

Luka Adriatic Property
Kinnisvarafond I

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2022

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I

Konsolideeritud majandusaasta aruanne	01.01.2022 – 31.12.2022
Fondi nimi	Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I
Fondi liik	Lepinguline fond
Põhitegevusala	Fondi vara valitsemine, EMTAK 64301
Juriidiline aadress	Pärnu mnt 18, 10141 Tallinn, Eesti
Telefon	(372) 6679 200
Faks	(372) 6679 201
Fondivalitseja	AS Trigon Asset Management
Fondivalitseja äriregistri number	11339670
Fondivalitseja juhatuse liikmed	Mehis Raud, Jelena Rozenfeld
Audiitor	AS PricewaterhouseCoopers

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	4
Fondivalitseja juhatuse allkirjad Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I 2022. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele.....	5
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	6
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	7
Osakuomanikele kuuluv fondi konsolideeritud puhaskäivituse muutumise aruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	9
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	10
LISA 1. Fondi üldine info	10
LISA 2. Arvestuspõhimõtted.....	10
LISA 3. Fondi tingimused	16
LISA 4. Finantsriskide juhtimine	17
LISA 5. Raha ja raha ekvivalendid.....	19
LISA 6. Kinnisvarainvesteeringud.....	20
LISA 7. Kohustused ja ettemaksed	22
LISA 8. Muud tegevuskulud	22
LISA 9. Tütarettevõtted.....	22
LISA 10. Seotud osapooled.....	23
LISA 11. Tegevuse jätkuvus.....	23
LISA 12. Bilansipäevajärgsed sündmused	23
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	24
Konsolideeritud investeeringute aruanne.....	27

TEGEVUSARUANNE

AS Trigon Asset Management valitseb kinnisvarafondi Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I (edaspidi: Fond) alates selle loomisest 2008. aasta aprillist.

Fond on kinnine lepinguline kinnisvarafond, mis investeerib Aadria merega piirnevates riikides ja nende lähiriikides asuvasse kinnisvarasse ja eriotstarbeliste ühingute osadesse või aktsiatesse, mis omavad kinnisvara investeerimis- või arendusprojekte Aadria merega piirnevates riikides ja nende lähiriikides. Fondi tegevuse eesmärgiks on vara väärtuse pikaajaline kasv.

Fond on moodustatud tähtajaliselt, seitsme aastaseks perioodiks alates Fondi tingimuste registreerimisest Finantsinspeksioonis s.o. kuni 9. aprill 2015. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega on Fondi tähtaega pikendatud nii 2015ndal, 2016ndal kui ka 2017ndal aastal ühe aasta võrra. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega 6. aprillil 2018 pikendati Fondi tähtaega kahe kuu võrra, s.o. kuni 9. juunini 2018, Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega 6. juunil 2018 pikendati Fondi tähtaega kuni 30. november 2018, 20. novembril 2018 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2019, 28. mail 2019 pikendati Fondi tähtaega kuni 30. november 2019, 29. novembril 2019 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2020, 28. mail 2020 pikendati Fondi tähtaega kuni 30. november 2020, 27. novembril 2020 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2021, 31. mail 2021 pikendati Fondi tähtaega kuni 30. november 2021, 21. detsembril 2021 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2022, 30. mail 2022 pikendati Fondi tähtaega kuni 30. november 2022 ning 30. novembril 2022 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2023. Üldkoosolekul lepidi kokku, et enne tähtaja saabumist teeb Fondivalitseja osakuomanikele ettepaneku Fondi edasiste tegevuste osas ning kutsub tegevuskava kinnitamiseks kokku uue koosoleku. Esmase emissioon viidi lõpule ühe nädala jooksul arvates tingimuste registreerimisest Finantsinspeksioonis ning esmase emissiooni käigus ei toimunud fondiosakute avalikku pakkumist. Täiendavate osakute emiteerimine toimub üksnes osakuomanike otsuse alusel, vastavalt Fondi tingimustele. Osakute tagasivõtmine ei ole lubatud. Esmaemissiooni käigus emiteeriti 1 000 000 osakut. 2013. aasta lõpus toimus fondiemissioon, mille käigus emiteeriti 94 435,83 osakut, seega seisuga 31.12.2022 on kokku osakuid 1 094 436 (31.12.2021: 1 094 436).

Fondi puhaskväärtus oli 31. detsember 2022. a. seisuga 11 140 tuhat eurot (31.12.2021: 11 190 tuhat eurot).

100% Fondi varadest on seisuga 31. detsember 2022 investeeritud Horvaatias asuvasse kinnisvarasse läbi Fondi kontrolli all olevate 100%-lise osalusega tütarettevõtete Rondel d.o.o., Prolixus d.o.o. ja Novi Rondel Faza Jedan d.o.o.

Fond tegutseb Eestis ja Horvaatias ning on avatud valuutariskidele, mis võivad peamiselt tekkida Horvaatia kuna ja euro omavahelistest kursimuutustest. Horvaatia rakendab juhitud ujuva valuutakursi režiimi, mille korral kohaliku valuuta vahetuskurs ei ole fikseeritud ühegi teise valuuta või valuutade korvi suhtes, vaid mille puhul kurssi määrab valuutade hinna vaba liikumine valuutaturul. Sellest tulenevalt on Fond avatud valuutariskile, mis tuleneb valuutakursi võimalikest muutustest Horvaatia kuna ja euro suhtes. Kuna Fondil ei ole olulisi intressi kandvaid varasid ega kohustusi, on tema tulu ja äritegevuse rahavood suhteliselt sõltumatud turu intressimäärade muutustest.

2022. a veebruaris alanud Venemaa agressioon Ukrainas on mõjutanud Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I varade väärtust minimaalselt.

Mehis Raud
AS Trigon Asset Management
Juhatuse liige

**FONDIVALITSEJA JUHATUSE ALLKIRJAD LUKA ADRIATIC PROPERTY KINNISVARAFOND I 2022.
AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

Fondivalitseja AS Trigon Asset Management juhatus on koostanud Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I 2022.a. majandusaasta konsolideeritud aruande, mis koosneb tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, konsolideeritud investeeringute aruandest, millele on lisatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne. Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I ei ole eraldi koostanud tehingu- ja vahendustasude aruannet kuna vastavaid tasusid ei ole.

Fondivalitseja juhatus:

/digitaalallkiri/

Jelena Rozenfeld

Juhatuses liige

Tallinn, 18.04.2023

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

Tuhandetes eurodes

	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Varad			
Raha ja raha ekvivalendid	5	19	4
Nõuded ja ettemaksed		5	2
Kinnisvarainvesteeringud	6	13 500	13 300
Varad kokku		13 524	13 306
Kohustused			
Kohustused ja ettemaksed	7	2 384	2 116
Kohustused kokku		2 384	2 116
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus		11 140	11 190

Lisad lehekülgedel 10–23 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Lisa	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	6	129	-354
Kasum/kahjum valuutakursi muutustelt		-6	7
Tegevuskulud			
Valitsemistasud	10	25	25
Muud tegevuskulud	8	119	127
Tegevuskulud kokku		144	152
Aruandeaasta puhaskahjum		-21	-499
Muu koondkasum			
Kirjed, mida võib edaspidi klassifitseerida kasumiaruandesse:			
Valuutakursi muutuse mõju		-29	46
Aruandeaasta koondkahjum		-50	-453
Koondkahjum osaku kohta (EUR)		-0,046	-0,414

Lisad lehekülgedel 10–23 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

OSAKUOMANIKELE KUULUV FONDI KONSOLIDEERITUD PUHASVÄÄRTUSE MUUTUMISE ARUANNE
Tuhandetes eurodes

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Fondi puhasväärtus aruandeperioodi alguses	11 190	11 643
Fondi puhaskahjum	-21	-499
Muu koondkasum (-kahjum)	-29	46
Fondi puhasväärtus aruandeperioodi lõpus	11 140	11 190
Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpu seisuga (EUR)	10,179	10,224
Ringluses olevate osakute arv (liik 2)	1 094 436	1 094 436

Lisad lehekülgedel 10–23 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Lisa	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Rahavood äritegevusest			
Aruandeperioodi puhaskahjum		-21	-499
Korrigeerimised:			
<i>Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus</i>	6	-129	354
Muutused käibekapitalis:			
<i>Nõuded ja ettemaksed</i>		3	1
<i>Kobustused ja ettemaksed</i>	7	148	137
Raha genereeritud äritegevuses		1	-7
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetused	6	-76	0
Raha kasutatud investeerimistegevuses		-76	0
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10	120	17
Raha genereeritud finantseerimistegevusest		120	17
Kokku rahavood		45	10
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	4	4
Valuutakursimuutus		-30	-10
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5	15	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		19	4

Lisad lehekülgedel 10–23 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 1. FONDI ÜLDINE INFO**

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I (Fond) ja selle tütarettevõtjad (koos Kontsern) tegutsevad kinnisvarainvesteeringute alal. Fond on kinnine lepinguline kinnisvarafond, mis on registreeritud ja asub Eestis. Fondi registreeritud aadress on Pärnu mnt 18, Tallinn. Fondi valitseb Trigon Asset Management AS.

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on esitamiseks kinnitanud juhatus 18. aprillil 2023 ning peale välja andmist ei ole võimalik aruannet muuta ega tagasi võtta.

Aruanne on koostatud tuhandetes eurodes, juhul kui ei ole märgitud teisiti.

Fondi juhtimisega tegeleb fondivalitseja ja selle tulemusel on hinnatud, et fondivalitsejal on oluline mõju Fondile ja seetõttu on tehingud fondivalitsejaga avalikustatud kui tehingud seotud isikutega (lisa 10).

LISA 2. ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Konsolideeritud raamatupidamisaruannetes rakendatud peamised arvestuspõhimõtted on lahti seletatud allolevates lisades. Kasutatud arvestuspõhimõtteid on kasutatud järjepidevalt kogu aruandes näidatud perioodi jooksul, kui pole deklareeritud teisiti.

Koostamise alused

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I 2022. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne (aruanne) on koostatud vastavuses Euroopa Liidu poolt vastu võetud Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standartidega (IFRS EU), võttes arvesse investeerimisfondide seaduses, raamatupidamisseaduses ning Rahandusministri 18.01.2017 määruses nr 8 „Nõuded avalikustamisele kuuluvate fondi aruannetele“ Investeerimisfondide finantsaruandluse põhimõtteid. Aruande koostamisel on arvesse võetud investeerimisfondide seaduse § 54 lõike 11 alusel kehtestatud fondi vara puhasväärtuse määramise korda.

Fond on raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtunud IFRS-i nõuetest ulatuses, mis ei ole vastuolus Investeerimisfondide seaduse ja Rahandusministri määruse nr. 8 nõuetega. Vastuolu korral on Fond lähtunud Investeerimisfondide seaduses ja Rahandusministri määruses nr. 8 (Nõuded avalikustamisele kuuluvate fondi aruannetele) sätestatud nõuetest.

Juhtkonna hinnangud

IFRS-iga kooskõlas oleva raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab juhtkonnapoolset eelduste kujundamist, hinnangute tegemist ja otsuste langetamist, mis mõjutavad rakendatavaid arvestuspõhimõtteid, kajastatud varasid ja kohustusi ning tulusid ja kulusid. Hinnangud ja nendega seotud eeldused tuginevad ajaloolisele kogemusele ning mitmetele muudele faktidele, mis arvatavasti on asjakohased ning lähtuvad asjaoludest, mis kujundavad varade ja kohustuste väärtuste hindamiseks põhimõtted, mis ei tulene otseselt muudest allikatest. Tegelikud tulemused võivad olla hinnangutest erinevad.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse üle perioodiliselt. Raamatupidamislike hinnangute ülevaatamisest tulenev mõju kajastatakse hinnangute muutmise perioodil, kui see mõjutab üksnes antud perioodi, või antud ja tulevase perioode, kui muutus mõjutab nii jooksvat kui ka tulevase perioode.

Raamatupidamise aastaaruandele olulist mõju avaldavad IFRS rakendamisega seotud juhtkonna poolsed otsused ja raamatupidamislikud hinnangud, mida võidakse järgneval aastal korrigeerida, on esitatud lisa 6.

Esitus- ja arvestusvaluuta

Fondis ja tema tütarettevõtetes peetakse arvestust arvestusvaluutas, milleks on Fondi või konkreetse tütarettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta). Fondi tütarettevõtete arvestusvaluuta on Horvaatia kuna, mis oli ka Fondi arvestusvaluutaks aruandeperioodil, kuna Fondil on aruandeperioodil olnud investeeringud Horvaatias asuvate tütarettevõtete (100%) aktsiates. Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I esitusvaluuta on euro.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Fondis ja kõikides tütarettevõtjates peetakse arvestust Horvaatia kunades, mis on Fondi äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta.

Fondi arvestusvaluutast erinevas valuutas tehtud tehingud võetakse arvesse tehingupäeva kursiga. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud depoopanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja –kohustused hinnatakse finantsseisundi aruande päeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate depoopanga valuutakursside alusel. Välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed finantsvarad (kinnisvarainvesteeringud) ja –kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse ümber eurodesse õiglase väärtuse hindamise päeval ametlikult kehtinud depoopanga valuutakursside alusel. Ümberarvestamisel tekkivad kasumid ning kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Konsolideeritud aruannete koostamisel konverteeritakse arvestusvaluutas koostatud bilansid eurodesse vastavalt finantsseisundi aruande päeval kehtivatele depoopanga ametlikele valuutakurssidele. Kasumiaruannete ja rahavoogude konverteerimisel kasutatakse depoopanga ametlike valuutakursside perioodi kaalutud keskmist kurssi (v.a. juhul, kui antud keskmist ei saa lugeda tehingupäevadel valitsevate määrade kumulatiivse mõju mõistlikuks ümardamiseks, millisel juhul tulud ja kulud konverteeritakse tehingu toimumise kuupäevadel kehtinud kurssidega).

Aruannete konverteerimisel tekkinud valuutakursside vahed kajastatakse muus koondkasumis kirjel „Valuutakursi muutuse mõju“. Kui eurost erineva arvestusvaluutaga äritegevus, tütarettevõtte või selle äritegevuse osa võõrandatakse, kajastatakse vastava investeeringuga seotud kogunenud kursivahed kasumiaruandes müügist saadud kasumi/kahjumi osana.

Konsolideerimispõhimõtted ja tütarettevõtjate kajastamine

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte omab kontrolli. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli loovutamise kuupäevani.

Äriühenduste kajastamisel kasutatakse omandamismeetodit. Tütarettevõtte ostmisel üleantud tasu koosneb üleantud varade, omandaja poolt võetud kohustuste ja kontserni poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide õiglastest väärtustest. Üleantud tasu sisaldab ka tingimusliku tasu kokkuleppest tuleneva vara või kohustuse õiglast väärtust. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna. Omandatud eristatavad varad ja kohustused ning tingimuslikud kohustused võetakse ostukuupäeval arvele nende õiglastest väärtustes. Iga äriühenduse puhul teeb Fond valiku, kas kajastada mittekontrolliv osalus omandatavas ettevõttes õiglasest väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast.

Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mitte-kontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab Fondi osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtte netovarade õiglase väärtus, kajastatakse vahe koheselt kasumiaruandes.

Tütarettevõtted on kajastatud konsolideeritud aruannetes rida-realt konsolideerituna. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Elimineeritud on ka realiseerimata kahjumid, v.a. kui tehing viitab loovutatud vara väärtuse langusele.

Lisainformatsioon tütaretevõtte kohta on toodud lisas 9.

Raha ja raha ekvivalendid

Finantsseisundi aruandes kirjel raha ja pangakontod on kajastatud arveldusarvel olev raha, üleöödeposiidid ning kuni 3 kuu pikkused tähtjalised deposiidid.

Finantsvarad- ja kohustused

Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- finantsvarad, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)
- finantsvarad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja Ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved. Regulaarsed finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse tehingupäeval, kuupäeval, mil Ettevõtte kohustub vara ostma või müüma. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui finantsvarade rahavoogude saamise õigus on lõppenud või on üle antud ja Ettevõtte on üle andnud olulisel määral kõik omandiõigusega kaasnevad riskid ja hüved.

Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Fondi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande: varad, mis ei vasta soetusmaksumuse või õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumi kriteeriumile, kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Kasum või kahjum võlainstrumentidelt muutustega läbi kasumiaruande kajastatakse vastava perioodi, mil õiglasel väärtuse muutus on toimunud, kasumiaruandes real *Neto kasum/kahjum finantsvaradelt õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande*. Sellised õiglasel väärtuse kasumid ja kahjumid sisaldavad ka vastavatel instrumentidelt teenitud lepingulisi intresse.

Korrigeeritud soetusmaksumus: varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära

meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes *Muudes tuludes/kuludes*. Valuutakursi kasumid ja kahjumid ning krediidikahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi ridadel.

Fondi kõik võlainstrumendid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Omakapitaliinstrumendid

Ettevõttel ei ole investeeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

Väärtuse langus

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

Finantskohustused

Finantskohustused (kohustused hankijatele, saadud laenud jne) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses millest on maha arvatud tehingutasud. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, vahed esialgse soetusmaksumuse (millest on maha arvatud tehingutasud) ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, välja arvatud juhul, kui Fondil on bilansipäeval tingimusteta õigus kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse Kontserni finantsseisundi aruandes kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida Fond (või tema tütarettevõtte) hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Edasised kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu bilansilisele väärtusele juhul, kui on tõenäoline, et Kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse nende toimumise aruandeperioodi koondkasumiaruandes.

Fondivalitseja poolt nimetatud hindajad hindavad kinnisvarainvesteeringuid, mis on Fondi otseomandis või tütarettevõtjate omandis vastavalt kehtivatele Rahvusvahelistele Hindamisstandarditele (RHS). Kehtivad RHS-sid avalikustatakse Fondivalitseja veebilehel. Hindajad on sõltumatud ja kvalifitseeritud ning omavad eelnevat kogemust ning teadmisi RHS-sidest.

Hindajad avalikustatakse Fondivalitseja veebilehel. Hindaja ei tohi kuuluda Fondivalitsejaga ühte kontserni.

Samuti ei saa hindaja olla Fondivalitseja töötaja ega kuuluda Fondivalitseja juhtorganitesse. Fondivalitseja teavitab Finantsinspektsiooni nimetatud kinnisvara hindajatest ja kriteeriumitest, mille alusel hindajad on valitud.

Hindamine teostatakse kord Fondi majandusaasta jooksul.

Fondiosakud

Fond on välja lasknud ühte liiki osakuid, mis annavad osakuomanikule õiguse proportsionaalsele osale Fondi netovarast Fondi likvideerimisel tähtaja saabudes (vt Lisa 3). Osakutega ei kaasne muid lepingulisi kohustusi peale nende lunastamise Fondi likvideerimisel. Osakud kajastatakse omakapitalina, kuna järgmised IAS 32 kriteeriumid on täidetud:

- osakud annavad omanikule õiguse saada proportsionaalse osaluse Fondi netovarast (ehk kogupuhasväärtusest) Fondi likvideerimisel. Fondi puhasväärtus saadakse, lahutades Fondi kohustused Fondi varade turuväärtusest. Proportsionaalne osalus arvutatakse järgnevalt: jagatakse Fondi kogupuhasväärtus kõigi väljalastud osakute arvuga ning korrutatakse saadud summa igale osakuomanikule kuuluvate osakute arvuga;
- osakud on allutatud kõikidele teistele Fondi poolt välja lastud võla- vm instrumentidele;
- kõikide osakutega kaasnevad õigused (saada tasu vastavalt proportsionaalsele osalusele netovaras) on identsed;
- Fondil ei ole muid finantsinstrumente või lepinguid, millega kaasnevad rahavood põhinevad suures osas kasumil, netovara muutustel või bilansis/bilansiväliselt kajastatud netovarade õiglase väärtuse muutusel, mille tulemusena oleks osakuomanike tulu oluliselt piiratud või fikseeritud.

Kui osakutega seotud tingimused muutuvad, nii et ülal loetletud kriteeriumid ei ole enam täidetud, klassifitseeritakse osakud finantskohustuseks alates päevast, mil need tingimused ei ole täidetud. Finantskohustus võetakse arvele tehingupäeva õiglases väärtuses. Juhul, kui tekib erinevus omakapitaliinstrumenti bilansilise väärtuse ja kohustuse õiglase väärtuse vahel, kajastatakse vahe omakapitalis.

Uute osakute väljalaskmisega seotud otsesed kulud kajastatakse omakapitalis, osakute eest tasutud summa vähendamisenä. Kui Fond ostab enda osakud tagasi, vähendatakse osakuomanikele kuuluvat omakapitali saadud tasude võrra, millest on maha arvatud müügiga otseselt seotud kulutused.

Maksustamine ja edasilükkunud tulumaks

Eesti Vabariigi seaduste kohaselt ei ole investeerimisfond maksukohuslane ja seetõttu ei kuulu Fondi vara investeerimisest saadud tulu Eesti Vabariigis maksustamisele. Hetkel on Eestis investeerimisfondi tulu maksustatud investori tasandil.

Fondi kuuluvate ettevõtete tulumaks arvestatakse vastavalt asukohamaa maksuseadustele.

Välismaiste tütarettevõtjate tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena. Vastavalt kohalikele tulumaksuseadustele maksustatakse riikides, kus asuvad Kontserni

kuuluvad tütarettevõtetel, ettevõtte kasumit, mida on korrigeeritud seaduses ettenähtud püsivate ja ajutiste erinevustega.

Välismaal asuvates tütarettevõtetes kajastatakse edasilükkunud tulumaksukohustust ja -vara bilansilise kohustuse meetodil, mille kohaselt näidatakse finantsseisundi aruandes ajutiste erinevuste tõttu edasilükkunud maksusummad. Ajutised erinevused on vahed varade ja kohustuste maksustamisväärtuse ning raamatupidamisväärtuste vahel. Põhilised ajutised erinevused tekivad põhivara amortisatsioonist, edasikantavast maksukahjumist ja realiseerimata investeeringute tuludest. Ajutistelt erinevustelt edasilükkunud tulumaksusumma leidmisel kasutatakse maksumäära, mis eeldatavasti kehtib vara realiseerimise või kohustuste likvideerimise perioodil. Viimane põhineb maksumääral, mis kehtib või sisuliselt kehtib finantsseisundi aruande kuupäeval. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatavad ainult ühe äriühingu piires.

Edasilükkunud tulumaksuvarad kajastatakse finantsaruannetes kõikidelt vähenduskõlblikelt ajutistelt erinevustelt ulatuses, mille võrra on tõenäoline, et ettevõtetel on tulevikus maksustatavat tulu, mille vastu on võimalik ära kasutada vähenduskõlblikku ajutist erinevust.

Edasilükkunud tulumaksu ei arvestata, juhul kui see tuleneb vara või kohustuse esmasest arvele võtmisest muu tehingu kui äriühenduse käigus, mis tehingu ajal ei mõjuta raamatupidamislikku ega maksukasumit (või kahjumit).

Horvaatias maksustatakse ettevõtte poolt teenitud kasum 20%-lise määraga.

Uued finantsaruandluse standardid

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid ning olemasolevate standardite muudatusi ja tõlgendusi, mis muutusid Fondile kohustuslikuks alates 1.01.2022 ja mida Fond ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

a) Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid kehtima 1.01.2022 alanud aruandeperioodile, ei olnud olulist mõju Fondile.

b) Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Fondile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2023 või hilisematel perioodidel ja mida Fond ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused: „Arvestuspõhimõtete avalikustamine” (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtetelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näited arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 “Olulisuse otsuste tegemine”, et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel. Fondivalitseja hindab võimalikku mõju Fondi finantsaruannetele.

IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste” (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtetel peavad eristama arvestuspõhimõtete muutusi arvestushinnangute muutustest. Fondivalitseja hindab võimaliku mõju Fondi finantsaruannetele.

LISA 3. FONDI TINGIMUSED

Osakute väljalase

Osakuid lastakse välja üksnes osakuomanike Üldkoosoleku vastava otsuse alusel. Üldkoosoleku ostus täiendavate osakute väljalaskmiseks peab olema vastavuses Fondi tingimustega ja Eesti Vabariigi õigusaktidega. Konkreetseid väljalaske kuupäevad (Kauplemisspäev), väljalaske periood, väljalastavate Osakute arv ja maht ning väljalaske muud tingimused määratakse Üldkoosoleku otsusega.

Osaku võib välja lasta üksnes väljalastavate Osakute arvule vastava Osaku puhaskäätuse ulatuses raha laekumisel Fondi varasse. Murdosaku väljalaskmisel peab Fondi varasse laekuma raha, mis vastab sellele osale Osaku puhaskäätusest. Osaku väljalaskehind on Osaku puhaskäätus, mis on arvatud eelmise avaldatud osaku puhaskäätuse alusel, millele võib olla lisatud väljalasketasu.

Osaku märkimisel on Fondivalitsejal õigus väljalasketasule, mis laekuvad Fondi arveldusarvele ja mille Fond kannab edasi Fondivalitseja arvele. Osaku väljalasketasu määr on 1,0% Osaku puhaskäätusest.

Osak loetakse väljalastuks osakute registris vastava kande tegemise hetkest.

Osakute tagasivõtmine

Vastavalt Fondi tingimustele ei ole Osakute tagasivõtmine võimalik. Üldkoosolekul ei ole õigust võtta vastu otsuseid osakute tagasivõtmiseks.

Osakute vahetamine

Osakuid ei ole lubatud vahetada teiste Fondivalitseja valitsetavate fondide osakute vastu.

Fondi likvideerimine

Fond on moodustatud tähtajaliselt, seitsme aastaseks perioodiks alates Fondi tingimuste registreerimisest Finantsinspeksioonis s.o. kuni 9. aprill 2015. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega on Fondi tähtaega pikendatud nii 2015ndal, 2016ndal kui ka 2017ndal aastal ühe aasta võrra. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega 6. aprillil 2018 pikendati Fondi tähtaega kahe kuu võrra, s.o. kuni 9. juunini 2018, Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega 6. juunil 2018 pikendati Fondi tähtaega kuni 30. november 2018, 20. novembril 2018 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2019, 28. mail 2019 pikendati Fondi tähtaega kuni 30. november 2019, 29. novembril 2019 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2020, 28. mail 2020 pikendati Fondi tähtaega kuni 30. november 2020, 27. novembril 2020 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2021, 31. mail 2021 pikendati Fondi tähtaega kuni 30. november 2021, 21. detsembril 2021 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2022, 30. mail 2022 pikendati Fondi tähtaega kuni 30. november 2022 ning 30. novembril 2022 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2023. Üldkoosolekul lepitati kokku, et enne tähtaja saabumist teeb Fondivalitseja osakuomanikele ettepaneku Fondi edasiste tegevuste osas ning kutsub tegevuskava kinnitamiseks kokku uue koosoleku. Likvideerimine toimub Üldkoosoleku otsuse alusel.

Fondi likvideerimisel võõrandab Fondivalitseja võimalikult kiiresti ning osakuomanike huvisid järgides Fondi vara, nõuab sisse Fondi võlad ja rahuldab Fondi võlausaldajate nõuded. Likvideerimine tuleb lõpule viia kuue kuu jooksul, arvates likvideerimisteate avaldamisest. Finantsinspeksiooni loal võib nimetatud tähtaega Fondivalitseja taotlusel pikendada, kuid pikendamise tulemusena ei või likvideerimise tähtaeg ületada 18 kuud.

Investeeringifondi puhaskäätuse arvutamine

Fondi vara puhaskäätus määratakse kindlaks lähtudes investeerimisfondide seadusest, Rahandusministri kehtestatud „Investeeringifondide vara puhaskäätuse määramise korrast”, AS-i Trigon Asset Management (fondivalitseja) sisemistest protseduurireeglitest ja Fondi tingimustest.

Fondivalitseja lähtub Fondi vara ja Osaku puhaskväärtuse arvutamisel oma sisemistes protseduurireeglites ja õigusaktides sätestatust.

Fondi puhaskväärtus määratakse kindlaks Fondi varade turuskväärtuse alusel, millest arvatakse maha Fondi kohustused. Osakute kogupuhaskväärtus saadakse lahutades Fondi varasse kuuluvate varade ja muude õiguste turuskväärtusest maha Fondi kohustused.

Fondi Osaku puhaskväärtus saadakse Osakute kogupuhaskväärtuse jagamisel kõigi arvutuse hetkeks väljalastud Osakute arvuga.

Fondivalitseja avaldab Fondi ja Osaku puhaskväärtuse kvartaalselt, 20. aprillil, 20. juulil, 20. oktoobril ja 20. jaanuaril.

Fondi varade ja kohustuste üle peetakse arvestust Horvaatia kunades. Osaku puhaskväärtust väljendatakse eurodes.

Osakuomanike kasum või kahjum kajastub Osaku puhaskväärtuse muutuses.

Kinnisasjad ja nende hindamine

Vt Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.

Hindamine teostatakse Fondi majandusaasta lõpus. Hindamistulemused avalikustatakse Fondivalitseja veebilehel 20. jaanuaril.

Tütarettevõtte aktsiate hindamise korraldab Fondivalitseja.

Tulude ja kulude kajastamine

Tulusid ja kulusid kajastatakse tekkepõhiselt.

1. Valitsemis- ja edukustasu kajastamine

Fondivalitsejale makstakse tasu Fondi valitsemise eest (edaspidi Valitsemistasu). Valitsemistasu määr on 25 000 eurot aastas ehk 2083,33 eurot kuus. Valitsemistasu makstakse Fondist välja arvestuskuule järgneva kuu jooksul (s.t. igakuiselt).

Lisaks osutab AS Trigon Property Advisors igale Fondi tütarettevõttele (edaspidi Kinnisvaraühing) juhtimisteenuseid Juhtimislepingu alusel. Juhtimislepingu alusel makstakse AS-le Trigon Property Advisors juhtimisteenuste osutamise eest juhtimistasu, mis koosneb Baastasust ja Edukustasust.

1) Baastasu määr on 105 000 eurot aastas ehk 8 750 eurot kuus. Baastasu makstakse välja vastavast Kinnisvaraühingust arvestuskuule järgneva kuu jooksul (s.t. igakuiselt).

2) Edukustasu arvestatakse investeeringult tagasisaadud rahalt. Esmajärjekorras tagastatakse Fondist osakuomanikele kogu Fondi investeeritud kapital. Seejärel jagatakse järelejäänud raha (investeeringut ületav osa) Osakuomanike ning Fondivalitseja vahel suhtega 85/15. Osakuomanikule makstava iga 1 euro suuruse netoväljamakse kohta on Fondivalitsejal õigus Edukustasule 0,18 eurot ($(1/0,85)*0,15$).

LISA 4. FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

Finantsriskid ja nende juhtimine

Fondi tegevus on avatud mitmetele finantsriskidele: tururisk (sealhulgas valuutakursi muutuste risk, hinnarisk, rahavoogude intressimäära risk, õiglase väärtuse intressimäära risk), krediidirisk ja likviidsusrisk. Finantsrisk on seotud järgmiste finantsinstrumentidega: raha ekvivalendid, muud nõuded ja kohustused.

Arvestuspõhimõtted, mis käsitlevad nende varade ja kohustuste kajastamist on toodud lisa 2. Riskijuhtimist teostab fondivalitseja juhtkond.

(a) Tururisk

(i) Valuutarisk

Kontsern tegutseb Eestis ja Horvaatias ning on avatud valuutariskidele, mis võivad peamiselt tekkida Horvaatia kuna ja euro omavahelistest kursimuutustest.

Horvaatia rakendab juhitud ujuva valuutakursi režiimi, mille korral kohaliku valuuta vahetuskurss ei ole fikseeritud ühegi teise valuuta või valuutade korvi suhtes, vaid mille puhul kurssi määrab valuutade hinna vaba liikumine valuutaturul. Sellest tulenevalt on Fond avatud valuutariskile, mis tuleneb valuutakursi võimalikest muutustest Horvaatia kuna ja euro suhtes.

Kontserni rahalised vahendid seisuga 31.12.2022 summas 0 (31.12.2021: 0) eurot on määratud eurodes ning 19 tuhat (31.12.2021: 4 tuhat) eurot on Horvaatia kunades. Kontserni finantskohustused seisuga 31.12.2022 summas 1 838 tuhat (31.12.2021: 1 588 tuhat) eurot on määratud eurodes ning 71 tuhat (31.12.2021: 53) eurot määratud kunades.

Kuna Kontserni kinnisvara hinnatakse eurodes, siis mõjutab Horvaatia kuna ja euro vahelise kursi kõikumine ka kinnisvara õiglast väärtust. Horvaatia kuna ja euro vahelise 5%-lise kursimuutuse korral on mõju kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele seisuga 31.12.2022 +/-675 tuhat eurot (31.12.2021: +/-665 tuhat eurot). Hetkel ei ole Kontsern avatud ühestki teisest valuutast tulenevale riskile.

(ii) Hinnarisk

Kontsern on avatud kinnisvara hinna ja kinnisvara rendi hindade riskile. Kontsern ei ole avatud finantsinstrumentidest tulenevale tururiskile, kuna tal ei ole väärtabereid.

(iii) Rahavoo ja õiglase väärtuse intressirisk

Kuna Kontsernil ei ole olulisi intressikandvaid varasid ja kohustusi, on tema tulud, kulud ja äritegevuse rahavood suhteliselt sõltumatud turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutustel on kaudne mõju kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusele, kuid antud mõju kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele on keeruline kvantitatiivselt hinnata.

(b) Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi Fondi ees. Fond on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, s.h kontodel oleva raha ning deposiitide kaudu. Pankade ja finantsinstitutsioonide osas on Ettevõtte poliitika teha koostööd ainult institutsioonidega, kelle peamised investorid on rahvusvaheliselt tuntud finantsorganisatsioonid (vt lisa 5).

Juhtkond on hinnanud nõudest krediidasutuse vastu oodatavat kahjumäära ning on tulenevalt vastaspoolte tugevast reitingust ja finantsseisundist ning makrokeskkonna positiivsest tuleviku väljavaatest hinnanud, et Fondil ei ole bilansipäeva seisuga vajadust krediidasutuste vastu olevaid nõudeid oluliselt alla hinnata.

Nõuded ja ettemaksed sisaldavad bilansipäevaks tekkinud käibemaksu ettemaksu, mis on aruande koostamise ajaks laekunud. Juhtkonna hinnangul on nimetatud nõuete oodatav kahjumäär ebaoluline.

Fondi maksimaalset krediidiriski kajastab alljärgnev tabel:

	31.12.2022	31.12.2021
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 5)	19	4
Nõuded ja ettemaksed	5	2
Maksimaalne krediidirisk kokku	24	6

(c) Likviidsusrisk

31.12.2022 seisuga ületavad Kontserni lühiajalised kohustused lühiajalisi varasid. Fondi negatiivse käibekapitali katmiseks on võimalus kaasata Fondi kolmandate osapoolte investeeringuid/finantseeringuid või emiteerida uusi osakuid olemasolevatele osakuomanikele (vt. täiendavat informatsiooni lisa 11).

Käibekapitali aruanne:

	31.12.2022	31.12.2021
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 5)	19	4
Nõuded ja ettemaksed	5	2
Käibevara kokku	24	6
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (Lisa 7)	1 909	1 641
Lühiajalised kohustused kokku	1 909	1 641
Käibekapital kokku	- 1 885	- 1 635

Omakapitali juhtimine

Fondi eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada Fondi võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada osakuomanike investeeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri. Fond käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali. Et tagada kapitalistruktuuri säilimine või muutmine, võib Fond emiteerida uusi osasid või müüa varasid eesmärgiga vähendada finantskohustusi.

Fondi omakapitali ei reguleeri Äriseadustik ning puuduvad muud seadusest tulenevad nõuded.

Finantsvarade ja –kohustuste õiglane väärtus

Vastavalt Kontserni juhtkonna hinnangule ei erine korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade- ja kohustuste õiglasel väärtused oluliselt nende bilansilistest väärtustest Kontserni finantsseisundi aruandes seisuga 31.detsember 2022 ja 31.detsember 2021. Aruandes kajastatud finantsvarad ja –kohustused arveldatakse rahas ning raamatupidamises on arvestatud raha ajaväärtuse mõju varadele ja kohustustele.

Alljärgnevalt analüüsitakse õiglasel väärtuses varasid hindamismeetodite kaupa. Hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

Tase 2 – otseselt või kaudselt kaubeldaval turul määratud hindadega seotud varad ja kohustused;

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Fond ei oma seisuga 31.12.2022 ega 31.12.2021 õiglasel väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

LISA 5. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

	31.12.2022	31.12.2021
Raha pangas EUR	0	0
Raha pangas HRK	19	4
Kokku	19	4

Kontserni raha on paigutatud Swedbank AS-i (Moody's reiting Aa3) ja Raiffeisen Bank-i (Moody's reiting A2). (vt ka konsolideeritud investeeringute aruannet). Reitingud on toodud 31.12.2022 seisuga.

LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad Kontserni omanduses olevast maast.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse Fondi finantsseisundi aruandes nende õiglases väärtuses. Juhtkonna õiglase väärtuse hinnangu aluseks on sõltumatu eksperdi poolt antud hinnang objekti turuväärtusele. Juhtkond hindab siinjuures kriitiliselt, kas eksperdi poolt kasutatud hindamismeetodid ja hindamisel kasutatud eeldused vastavad juhtkonna nägemusele objekti kasutusest, arendusfaasist ja võimalikust realiseerumisest. Kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse tase sõltub üldisest makromajanduslikust olukorrast vara asukoha turul ja ka potentsiaalsetest huvitatud investoritest asukoha turul, nõudluse ja pakkumise suhtest vastavat tüüpi kinnisvara investeeringute osas, intressimääradest ning vaba kapitali kogusest ja likviidsusest finantsurgudel. Lisaks sellele sõltub konkreetse kinnisvaraobjekti õiglane väärtus vara asukohast, selle kasutusõigustest, võimalikest alternatiividest antud piirkonnas ja konkreetsele kinnisvaraobjektile loodud arendusprojekti kontseptsioonist ning selle rakendamiseks tehtud töö/tegevuste hulgast ja projekti arendusfaasist.

Käesolevas Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes on kinnisvarainvesteeringud hinnatud järgmisi hindamismeetodeid kasutades:

Investeeringuobjekt	Hindamismeetod 2022	Hindamismeetod 2021
Maa Rogoznicas	Võrreldavad tehingud (sõltumatu hindaja)	Võrreldavad tehingud (sõltumatu hindaja)

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatus pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Seetõttu on juba tulenevalt definitsioonist ja võttes arvesse, et hinnangute tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda, tegemist olulise riskiga. See võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel.

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I kinnisvarainvesteeringud hinnati seisuga detsember 2022 ja detsember 2021 sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt. Nii 2022. aastal kui 2021. aastal oli hindajaks Colliers Advisory d.o.o.

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Perioodi alguses	13 300	13 600
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	129	-354
Muutus valuutakursimuutusest	-5	54
Kapitaliseeritud lisakulutused	76	0
Perioodi lõpus	13 500	13 300

**valuutakursimuutus tekib, kuna aruandeperioodil on Fondil olnud investeeringud läbi tüürettevõtete vaid Horvaatia asuvasse kinnisvarasse, mistõttu on Fondi arvestusvaluutaks Horvaatia kuna ning Fondi varade ümberhindlusest tekkinud kursivabe kajastub otse Fondi puhaväärtuses.*

Fondi omanduses olevat kinnisvara hinnatakse iga-aastaselt sõltumatu kinnisvarahindaja poolt. 2022. ning 2021. aastal hinnati kinnisvara *sales comparison approach* (võrreldavad tehingud) meetodit kasutades. Võrreldavate tehingute meetodi kohaselt võrdleb hindaja hinnatavat objekti teiste turul müüdud varadega, arvestades seejuures vara spetsiifiliste näitajatega (asukoht, suurus, jne).

2022. aastal teostatud hindamine

2022. aastal viidi kinnisvara hindamine läbi võrreldavate tehingute meetodil, mille puhul võrreldi 19 ha Fondi omanduses olevat maad teiste müüdüd ja pakkumisel olevate elamu- ning turismimaadega Dalmaatsia piirkonnas ning järelejäänud põllumajandusliku maad (9 ha) võrreldi põllumajanduslike maade tehingutega. 2014. aastal kehtestati 19 ha Fondi omanduses olevale maale planeering.

Praegustes turutingimustes maa hindamine Horvaatia rannikul on komplitseeritud ülesanne, kuna tehingute aktiivsus on olematu. Seega, et jõuda kõige täpsema tulemuseni, kasutati hindamisel kogu kättesaadavat turuinfot, mis hõlmab nii müüdüd kui ka pakkumisel olevat maad.

Elamu- ning turismimaade võrreldavate tehingute valik koosnes kolmest tehingust, mis toimusid perioodil 2018-2022. Võrreldavate tehingute ruutmeetri tehinguhinnad ja müügihinnad (asking prices) kõikusid vahemikus 31-98 eurot ruutmeetri kohta. Võttes arvesse suuruse, asukoha spetsiifilisi ning planeeringust tulenevaid erinevusi hinnati Fondi omanduses olevat maad hinnaga 71 eurot ruutmeeter. Lisaks on tehingute müügihinnad vastavalt tehingu toimumise perioodile korrigeeritud täiendavalt 3-20% allahindlusega.

Põllumajandusliku maa võrreldavate tehingute valik koosnes neljast tehingust, tehingud toimusid aastatel 2019-2022. Võrreldavate tehingute ruutmeetri tehinguhinnad ja müügihinnad (asking prices) kõikusid vahemikus 0,64 - 4,39 eurot ruutmeetri kohta. Võttes arvesse suuruse, asukoha spetsiifilisi ning planeeringust tulenevaid erinevusi hinnati Fondi omanduses olevat maad hinnaga 2 eurot ruutmeeter.

2021. aastal teostatud hindamine

2021. aastal viidi kinnisvara hindamine läbi võrreldavate tehingute meetodil, mille puhul võrreldi 19 ha Fondi omanduses olevat maad teiste müüdüd ja pakkumisel olevate elamu- ning turismimaadega Dalmaatsia piirkonnas ning järelejäänud põllumajandusliku maad (9 ha) võrreldi põllumajanduslike maade tehingutega. 2014. aastal kehtestati 19 ha Fondi omanduses olevale maale planeering.

Praegustes turutingimustes maa hindamine Horvaatia rannikul on komplitseeritud ülesanne, kuna tehingute aktiivsus on olematu. Seega, et jõuda kõige täpsema tulemuseni, kasutati hindamisel kogu kättesaadavat turuinfot, mis hõlmab nii müüdüd kui ka pakkumisel olevat maad.

Elamu- ning turismimaade võrreldavate tehingute valik koosnes viiest tehingust, mis toimusid perioodil 2018-2020. Võrreldavate tehingute ruutmeetri tehinguhinnad ja müügihinnad (asking prices) kõikusid vahemikus 27-126 eurot ruutmeetri kohta. Võttes arvesse suuruse, asukoha spetsiifilisi ning planeeringust tulenevaid erinevusi hinnati Fondi omanduses olevat maad hinnaga 69 eurot ruutmeeter. Lisaks on tehingute müügihinnad vastavalt tehingu toimumise perioodile korrigeeritud täiendavalt 1-14% allahindlusega.

Põllumajandusliku maa võrreldavate tehingute valik koosnes viiest tehingust, tehingud toimusid aastatel 2019-2021. Võrreldavate tehingute ruutmeetri tehinguhinnad ja müügihinnad (asking prices) kõikusid vahemikus 0,04 - 5,91 eurot ruutmeetri kohta. Lisaks on tehingute müügihinnad vastavalt tehingu toimumise perioodile korrigeeritud täiendavalt 0-13% allahindlusega. Võttes arvesse suuruse, asukoha spetsiifilisi ning planeeringust tulenevaid erinevusi hinnati Fondi omanduses olevat maad hinnaga 2 eurot ruutmeeter.

Kinnisvara hindamises kasutatud sisendite sensitiivsus on järgnev:

*Jääkväärtusel hinnatud maade hindade allahindlus	**Jääkväärtusel põhinevate tehingute hindade muutus		
	+10.0 %	0%	-10%
+10.0 %	14 244	12 949	11 654
0%	14 850	13 500	12 150
-10%	13 766	12 514	11 263

*Esimene sisend on jääkväärtusel hinnatud maade hindade allahindlus -30%, sisend on muudetud vastavalt +10% / -10% (ehk allahindlus oli -20% / -40%)

**Teine sisend on jääkväärtusel põhinevate tehingute hinnad, mis olid samuti muudetud +10% / -10% (ehk hinnad kasvasid / langesid 10%)

LISA 7. KOHUSTUSED JA ETTEMAKSED

	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Finantskohustused			
Baastasu võlgnevus	10	1 038	928
Võlgnevus fondivalitsejale	10	591	566
Lühiajalised laenukohustused	10	259	139
Muu võlgnevus hankijatele		21	8
Vahesumma		1 909	1 641
Mitte- finantskohustused			
Saadud ettemaksed		474	474
Maksukohustused		1	1
Vahesumma		475	475
Kokku		2 384	2 116

LISA 8. MUUD TEGEVUSKULUD

	Lisa	2022	2021
Baastasu	10	105	105
Kinnisvara hindamise kulud		3	9
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud		12	13
Kokku		120	127

LISA 9. TÜTARETTEVÕTTED

Tütarettevõtetena on kajastatud investeeringud tütarettevõtete osadesse. Seisuga 31. detsember 2022 omas Fond 100% Horvaatias asuva tütarettevõtte Rondel d.o.o. ja Prolixus d.o.o. osadest. 2015. aastal loodi lisaks Horvaatias uus tütarettevõtte Novi Rondel Faza Jedan d.o.o., mis kuulub samuti 100%-liselt Fondi omandusse. Rondel d.o.o.-le kuulub maatükk Horvaatias suurusega 27,78 hektarit ning Prolixus d.o.o.-le kuulub maatükk Horvaatias suurusega 0,2 hektarit.

LISA 10. SEOTUD OSAPOOLED

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas aruandes AS-i Trigon Asset Management (fondivalitseja), AS-i Trigon Capital (fondivalitseja emaettevõtte) ning AS Trigon Capital kontrolli all olevaid ettevõtteid, samuti Fondivalitseja juhatuse ja nõukogu liikmeid ning nendega seotud ettevõtteid.

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I arvestas aruandeperioodil fondivalitsejale tasusid 25 (2021: 25) tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2022 oli Fondi võlgnevus fondivalitsejale 591 (31.12.2021: 566) tuhat eurot (vt Lisa 7).

AS Trigon Capitali tütaretevõtted osutasid aruandeperioodil juhtimisteenuseid Fondi tütaretevõttele Rondel d.o.o. 105 (2021: 105) tuhande euro eest (vt Lisa 8). Seisuga 31. detsember 2022 oli Rondel d.o.o. võlgnevus Trigon Property Advisors AS-ile summas 799 (31.12.2021: 718) tuhat eurot ja TC Capital d.o.o eest 157 (31.12.2021: 127) tuhat eurot. Prolixus d.o.o. võlgnevus Trigon Property Advisors AS-le oli 50 (31.12.2021: 50) tuhat eurot (vt Lisa 7).

Fondivalitseja emaettevõtte AS Trigon Capital andis 2022. aastal Rondel d.o.o.-le lühiajalist intressivaba laenu summas 120 (2021: 17) tuhat eurot. Antud laenu jääk seisuga 31. detsember 2022 oli 259 (31.12.2021: 139) tuhat eurot (vt Lisa 7).

LISA 11. TEGEVUSE JÄTKUVUS

Vastavalt Fondi tingimustele saabus Fondi tähtaeg 9. aprillil 2015.a. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega on Fondi tähtaega pikendatud nii 2015ndal, 2016ndal kui ka 2017ndal aastal ühe aasta võrra. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega 6. aprillil 2018 pikendati Fondi tähtaega kahe kuu võrra, s.o. kuni 9. juunini 2018, Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega 6. juunil 2018 pikendati Fondi tähtaega kuni 30. november 2018, 20. novembril 2018 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2019, 28. mail 2019 pikendati Fondi tähtaega kuni 30. november 2019, 29. novembril 2019 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2020, 28. mail 2020 pikendati Fondi tähtaega kuni 30. november 2020, 27. novembril 2020 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2021, 31. mail 2021 pikendati Fondi tähtaega kuni 30. november 2021, 21. detsembril 2021 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2022, 30. mail 2022 pikendati Fondi tähtaega kuni 30. november 2022 ning 30. novembril 2022 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2023.

Üldkoosolekul lepitati kokku, et enne tähtaja saabumist teeb Fondivalitseja osakuomanikele ettepaneku Fondi edasiste tegevuste osas ning kutsub tegevuskava kinnitamiseks kokku uue koosoleku. Selle tähtaja saabudes on osakuomanikel edasitoimimiseks järgmised võimalused:

1. Pikendada Fondi tähtaega;
2. Restruktureerida Fond;
3. Likvideerida Fond (likvideerimisprotsess võtaks aega keskmiselt 6-18 kuud).

Seisuga 31. detsember 2022 ületasid Fondi lühiajalised kohustused käibevarasid 1 885 tuhande euro võrra (31.12.2021 1 635 tuhande euro võrra). Fondi negatiivse käibekapitali katmiseks on võimalus kaasata Fondi kolmandate osapoolte investeeringuid/finantseeringuid või emiteerida uusi osakuid olemasolevatele osakuomanikele.

Fondijuhi hinnangul on tõenäoline osakuomanike valmisolek pikendada Fondi tähtaega.

LISA 12. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

2022. aastal andis Euroopa Liidu Nõukogu lõpliku heakskiidu Horvaatia ühinemiseks euroalaga ning seoses sellega võeti 01.01.2023 alates Horvaatias kuna asemel käibe euro. Vahetuskurss Horvaatia kuna ja euro vahel tuleb 1. jaanuaril 2023. aastal 7,53450 Horvaatia kunat ühe euro kohta.

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I osakuomanikele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaseltsi Trigon Asset Management (*Fondivalitseja*) poolt valitsetava Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I ja selle tütarettevõtete (koos nimetatud *Fond*) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas investeerimisfondide seadusega.

Mida me auditeerisime

Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- osakuomanikele kuuluva fondi konsolideeritud puhasväärtuse muutumise aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Fondivalitsejast ja Fondist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Asjaolude rõhutamine

Juhime tähelepanu Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 11, milles Fondivalitseja juhatus on avalikustanud võimalikud tegevusplaanid seoses asjaoluga, et Fondi käibekapital on seisuga 31. detsember 2022 negatiivne ning 31. mail 2023 saabub Fondi tähtaeg, ning lisale 6, milles on toodud Fondi varade mahust üle 99% moodustavate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolude rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Muu informatsioon

Fondivalitseja juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja konsolideeritud investeeringute aruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Fondivalitseja juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on Fondi valitsemine, kohustused seoses Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Fondivalitseja juhatus vastutab Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas investeerimisfondide seadusega ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu Fondivalitseja juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on Fondivalitseja juhatus kohustatud hindama Fondi jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui Fondivalitseja juhatus kavatses Fondi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Fondi finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;

- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Fondi sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning Fondivalitseja juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas Fondivalitseja juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Fondi jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Fondi tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Fondi valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567



Liina Nöörlaid
Vandeaudiitor, litsents nr 686

19. aprill 2023
Tallinn, Eesti

KONSOLIDEERITUD INVESTEERINGUTE ARUANNE

	31.12.2022		31.12.2021	
Raha pangakontol				
Krediitiasutuse nimi	Swedbank AS	Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb	Swedbank AS	Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb
Hoiuse liik	raha pangakontol	raha pangakontol	raha pangakontol	raha pangakontol
Krediitiasutuse päritoluriik	Rootsi	Austria	Rootsi	Austria
Krediitiasutuse reiting	Aa3	A2	Aa3	A2
Summa	0	19	0	4
Intressimäär	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Osakaal fondi puhasväärtusest	0%	0%	0%	0%
Kinnisvarainvesteering				
Kinnisvaraobjekti nimetus	Maa Rogoznicas		Maa Rogoznicas	
Asukohariik	Horvaatia		Horvaatia	
Soetamisaeg	03.06.2008	17.07.2012	03.06.2008	17.07.2012
Soetusmaksumus	8 167	1 201	8 167	1 201
Õiglane väärtus	13 500		13 300	
Osakaal fondi puhasväärtusest	121%		119%	
Muud varad				
Vara liik	Ettemaksed		Ettemaksed	
Valuuta	HRK		HRK	
Summa	5		1	
Osakaal fondi puhasväärtusest	0%		0%	

Saadud laenuid

Laenuandja	Trigon Capital AS		Trigon Capital AS	
Lepinguline laenusumma	350		150	
Laenuandja päritoluriik	Eesti		Eesti	
Laenujääk	259		138	
Laenulepingu järelejäänud tähtaeg	1 aasta		1 aasta	
Intressimäär	0%		0%	
Osakaal fondi puhasväärtusest	0%		0%	

Muud ettemaksed

Kohustuse liik	Ettemaksed		Ettemaksed	
Valuuta	EUR		EUR	
Summa	474		474	
Osakaal fondi puhasväärtusest	4%		4%	

Muud kohustused

Kohustuse liik	Muud kohustused	Muud kohustused
Valuuta	EUR	EUR
Summa	1 650	1 503
Osakaal fondi puhasväärtusest	15%	13%
