

**Luka Adriatic Property**  
**Kinnisvarafond I**

**Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2023**

**Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I**

<b>Konsolideeritud majandusaasta aruanne</b>	<b>01.01.2023 – 31.12.2023</b>
<b>Fondi nimi</b>	Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I
<b>Fondi liik</b>	Lepinguline fond
<b>Põhitegevusala</b>	Fondi vara valitsemine, EMTAK 64301
<b>Juriidiline aadress</b>	Pärnu mnt 18, 10141 Tallinn, Eesti
<b>Telefon</b>	(372) 6679 200
<b>Faks</b>	(372) 6679 201
<b>Fondivalitseja</b>	AS Trigon Asset Management
<b>Fondivalitseja äriregistri number</b>	11339670
<b>Fondivalitseja juhatuse liikmed</b>	Mehis Raud, Jelena Rozenfeld
<b>Audiitor</b>	AS PricewaterhouseCoopers

**Sisukord**

<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	4
Fondivalitseja juhatuse allkirjad Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I 2023. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele.....	5
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b> .....	6
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	6
Konsolideeritud koondkasumiaruanne .....	7
Osakuomanikele kuuluv fondi konsolideeritud puhasväärtuse muutumise aruanne .....	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	9
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad .....	10
LISA 1. Fondi üldine info .....	10
LISA 2. Arvestuspõhimõtteid käsitleva olulise teabe avalikustamine.....	10
LISA 3. Fondi tingimused .....	15
LISA 4. Finantsriskide juhtimine .....	17
LISA 5. Raha ja raha ekvivalendid.....	18
LISA 6. Kinnisvarainvesteeringud.....	19
LISA 7. Kohustused ja ettemaksed .....	21
LISA 8. Fondi osakute muutumise aruanne .....	21
LISA 9. Muud tegevuskulud .....	21
LISA 10. Tütarettevõtted.....	21
LISA 11. Seotud osapooled.....	22
LISA 12. Tegevuse jätkuvus.....	22
<b>SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE</b> .....	23
Konsolideeritud investeeringute aruanne.....	26

## 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 igal aastal Fondi tähtaega pikendatud ning viimasel üldkoosolekul 31. mail 2023 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2024.

31.05.2023 toimus üldkoosolek, kus lepiti kokku, et enne tähtaja saabumist teeb Fondivalitseja osakuomanikele ettepaneku Fondi edasiste tegevuste osas ning kutsub tegevuskava kinnitamiseks kokku uue koosoleku. Lisaks otsustati üldkoosolekul täiendavate fondiosakute väljalaskmine.

Esmane 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. Esmamissiooni käigus emiteeriti 1 000 000 osakut. 2013. aasta lõpus toimus fondiemissioon, mille käigus emiteeriti 94 435,83 osakut, 2023. aasta lõpus emiteeriti täiendavalt 560 642,86 osakut, seega seisuga 31.12.2023 on kokku osakuid 1 655 078,69 (31.12.2022: 1 094 436).

Fondi puhaväärtus oli 31. detsember 2023. a. seisuga 15 354 tuhat eurot (31.12.2022: 11 140 tuhat eurot). Fondi osaku väärtus oli 9,2768 (31.12.2022: 10,1789) eurot.

100% Fondi varadest on seisuga 31. detsember 2023 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.

Horvaatia SKP kasv ulatus 2023. aastal hinnaguliselt 2,6%-ni, mida toetasid eratarbimine koos kasvavate reaalpalkadega, valitsemissektori kulutused ja investeringud, viimast toetasid EL-i vahendite suurenenud kasutamine. 2024. aastal on oodata 2,5%list SKP reaalkasvu, mis tuleneb peamiselt sisenõudlusest, kuna on oodata koguinflatsiooni langust 2%. 2024. aastaks on prognoositud inflatsiooni aeglustumine, mis on tingitud madalamatest energia ja töötlemata toiduainete hindadest.

2022. aasta juulist tõstsid kõik kolm suuremat reitinguagentuuri oma Horvaatia krediidireitingu investeerimisjärku.

Mehis Raud  
AS Trigon Asset Management  
Juhatuse liige

**FONDIVALITSEJA JUHATUSE ALLKIRJAD LUKA ADRIATIC PROPERTY KINNISVARAFOND I 2023.  
AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

Fondivalitseja AS Trigon Asset Management juhatus on koostanud Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I 2023.a. majandusaasta konsolideeritud aruande, mis koosneb tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest ja konsolideeritud investeringute aruandest. Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I ei ole eraldi koostanud tehingu- ja vahendustasude aruannet kuna vastavaid tasusid ei ole.

**Fondivalitseja juhatus:**

/digitaalallkiri/

**Mehis Raud**

Juhatuses liige

Tallinn, 11.04.2024

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE****KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

Tuhandetes eurodes

	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
<b>Varad</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	5	17	19
Nõuded ja ettemaksed		803	5
Kinnisvarainvesteeringud	6	14 600	13 500
<b>Varad kokku</b>		<b>15 420</b>	<b>13 524</b>
<b>Kohustused</b>			
Kohustused ja ettemaksed	7	66	2 384
<b>Kohustused kokku</b>		<b>66</b>	<b>2 384</b>
<b>Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus</b>		<b>15 354</b>	<b>11 140</b>

Lisad lehekülgedel 10–22 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

**KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE**

Tuhandetes eurodes

	<b>Lisa</b>	<b>01.01-31.12.2023</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	6	1 011	129
Kasum(-kahjum) valuutakursi muutustelt		5	-6
<b>Tegevuskulud</b>			
Valitsemistasud	10	-10	-25
Muud tegevuskulud	8	-68	-119
<b>Tegevuskulud kokku</b>		<b>-78</b>	<b>-144</b>
Finantskulud		-307	0
<b>Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)</b>		<b>631</b>	<b>-21</b>
<b>Muu koondkasum</b>			
Kirjed, mida võib edaspidi klassifitseerida kasumiaruandesse:			
Valuutakursi muutuse mõju		0	-29
<b>Aruandeaasta koondkasum(-kahjum)</b>		<b>631</b>	<b>-50</b>
<b>Koondkasum(-kahjum) osaku kohta (EUR)</b>		<b>0,381</b>	<b>-0,046</b>

Lisad lehekülgedel 10–22 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

**OSAKUOMANIKELE KUULUV FONDI KONSOLIDEERITUD PUHASVÄÄRTUSE MUUTUMISE ARUANNE**  
Tuhandetes eurodes

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Fondi puhasväärtus aruandeperioodi alguses</b>	<b>11 140</b>	<b>11 190</b>
Fondi puhaskasum(-kahjum)	631	-21
Osakute emiteerimine	3 585	0
Muu koondkahjum	0	-29
<b>Fondi puhasväärtus aruandeperioodi lõpus</b>	<b>15 354</b>	<b>11 140</b>
Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpu seisuga (EUR)	9,2768	10,1789
Ringluses olevate osakute arv (liik 2)	1 655 079	1 094 436

Lisad lehekülgedel 10–22 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



**KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE**

Tuhandetes eurodes

	Lisa	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Aruandeperioodi puhaskasum/(-kahjum)		631	-21
Korrigeerimised:			
<i>Finantskulude korrigeerimine</i>		307	0
<i>Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus</i>	6	-1 011	-129
Muutused käibekapitalis:			
<i>Nõuded ja ettemaksud</i>		-2	3
<i>Kobustused ja ettemaksud</i>	7	74	148
<b>Raha genereeritud äritegevuses</b>		<b>-1</b>	<b>1</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Kinnisvarainvesteeringu soetused	6	-89	-76
<b>Raha kasutatud investeerimistegevuses</b>		<b>-89</b>	<b>-76</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	10	88	120
<b>Raha genereeritud finantseerimistegevusest</b>		<b>88</b>	<b>120</b>
<b>Kokku rahavood</b>		<b>-2</b>	<b>45</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>4</b>
<b>Valuutakursimuutus</b>		<b>0</b>	<b>-30</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>5</b>	<b>-2</b>	<b>15</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>17</b>	<b>19</b>

Lisad lehekülgedel 10–22 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 11. aprillil 2024 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. ARVESTUSPÕHIMÕTTEID KÄSITLEVA OLULISE TEABE AVALIKUSTAMINE**

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 2023. 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 oli Horvaatia kuna kuni 31. detsembrini 2022. Horvaatia kuna oli eelmisel aruandeperioodil ka Fondi arvestusvaluutaks, kuna Fondil olid võrdlusperioodil investeeringud Horvaatias asuvate tütarettevõtete (100%) aktsiates.

01.01.2023 ühines Horvaatia euroalaga ning seoses sellega võeti 01.01.2023 alates Horvaatias kuna asemel käibe euro. Vahetuskurs Horvaatia kuna ja euro vahel tuleb 1. jaanuaril 2023. aastal 7,53450 Horvaatia kunat ühe euro kohta. Alates 01.01.2023 on Fondi ja tema tütarettevõtete arvestus ja -esitusvaluuta euro.

## Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Fondis ja kõikides tütarettevõtjates peetakse arvestust eurides, 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

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 tütarettevõtte kohta on toodud lisan 9.

## Finantsvarad- ja kohustused

### Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- finantsvarad, mida kajastatakse õiglasel väärtusel (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)

- finantsvarad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

#### Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel 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 õiglase väärtuse muutus on toimunud, kasumiaruandes real *Neto kasum/kahjum finantsvaradelt õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande*. Sellised õiglase väärtuse kasumid ja kahjumid sisaldavad ka vastavalt 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 võlainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

#### Väärtuse langus

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetoodika 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**

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".

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 omakapitaliinstrumendi 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 tütarettevõtted, 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 ettevõttel 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 standardid, tõlgendused ja nende muudatused**

Teatud uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, olemasolevate standardite muudatused ja tõlgendused jõustusid alates 1. jaanuarist 2023 või muutuvad Fondile kohustuslikuks hilisematel aruandeperioodidel. Alates 1. jaanuarist 2023 jõustunud standardid ei avaldanud Fondile olulist mõju, välja arvatud IAS 1 muudatus arvestuspõhimõtete osas, mille Fond vastu võttis ja mis muutis lisa 2 sisu ja

pealkirja "Arvestuspõhimõtted" asendades selle nimega "Arvestuspõhimõtteid käsitleva olulise teabe avalikustamine". Muudatusega ei kaasnenud muudatusi arvestuspõhimõtetes endis, need mõjutasid vaid teatud juhtudel avalikustatud arvestuspõhimõtteid. Standardite muudatused, mis jõustuvad 1. jaanuarist 2024 või hiljem algavatel aruandeperioodidel, hõlmab muudatusi standardis IAS 1 Finantsaruannete esitamine. Fondivalitseja hindab, et nende muudatuste rakendamise potentsiaalne või tegelik mõju Fondi finantsaruannetele ei ole oluline.

### LISA 3. FONDI TINGIMUSED

#### Osakute väljalase

Osakuid lastakse välja üksnes osakuomanike Üldkoosoleku vastava otsuse alusel. Üldkoosoleku otsus täiendavate osakute väljalaskmiseks peab olema vastavuses Fondi tingimustega ja Eesti Vabariigi õigusaktidega. Konkreetseid väljalaske kuupäevad (Kauplempäev), 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, seitsmeaastaseks 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 ning 31. mail 2023 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2024. 31.05.2023 toimunud üldkoosolekul lepitakse 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.

## Investeeringufondi puhaskäivituse arvutamine

Fondi vara puhaskäivitus määratakse kindlaks lähtudes investeeringufondide seadusest, Rahandusministri kehtestatud „Investeeringufondide vara puhaskäivituse määramise korras”, AS-i Trigon Asset Management (fondivalitseja) sisemistest protseduurireeglitest ja Fondi tingimustest.

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

Fondi puhaskäivitus määratakse kindlaks Fondi varade turuväärtuse alusel, millest arvatakse maha Fondi kohustused. Osakute kogupuhaskäivitus saadakse lahutades Fondi varasse kuuluvate varade ja muude õiguste turuväärtusest maha Fondi kohustused.

Fondi Osaku puhaskäivitus saadakse Osakute kogupuhaskäivituse jagamisel kõigi arvutuse hetkeks väljalastud Osakute arvuga.

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

Osaku puhaskäivitust väljendatakse eurodes.

Osakuomanike kasum või kahjum kajastub Osaku puhaskäivituse 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.

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.

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 ( $[1/0,85]*0,15$ ).

Alates 01.06.2023 ei maksa Fond Fondivalitsejale tasu Fondi valitsemise eest ega Juhtimislepingu alusel juhtimistasusid.



**LISA 4. FINANTSRIISKIDE 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 lisas 2. Riskijuhtimist teostab fondivalitseja juhtkond.

**(a) Tururisk****(i) Valuutarisk**

Valuutarisk tuleneb välisvaluuta kursi ebasoodsast muutusest Fondi baasvaluuta (euro) suhtes, millega kaasneb selles valuutas noteeritud vara väärtuse ebasoodne muutus.

**(ii) Hinnarisk**

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

**(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:

	31.12.2023	31.12.2022
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 5)	17	19
Nõuded ja ettemaksed	803	5
<b>Maksimaalne krediidirisk kokku</b>	<b>820</b>	<b>24</b>

**(c) Likviidsusrisk**

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Seisuga 31.12.2023 ei ületa Kontserni lühiajalised kohustused lühiajalisi varasid.

Käibekapitali aruanne:

	31.12.2023	31.12.2022
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 5)	17	19
Nõuded ja ettemaksud	803	5
<b>Käibevara kokku</b>	<b>820</b>	<b>24</b>
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (Lisa 7)	66	1 909
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>66</b>	<b>1 909</b>
<b>Käibekapital kokku</b>	<b>754</b>	<b>- 1 885</b>

### Omakapitali juhtimine

Fondi eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada Fondi võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada osakuomanike investeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri. Fond käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali. Et tagada kapitalstruktuuri 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 õiglased väärtused oluliselt nende bilansilistest väärtustest Kontserni finantsseisundi aruandes seisuga 31.detsember 2023 ja 31.detsember 2022. Aruandes kajastatud finantsvarad ja –kohustused arveldatakse rahas ning raamatupidamises on arvestatud raha ajaväärtuse mõju varadele ja kohustustele.

Alljärgnevalt analüüsitakse õiglasest väärtusest 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 31.12.2023 ega 31.12.2022 õiglasest väärtusest varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtusest ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

### LISA 5. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangas EUR	17	0
Raha pangas HRK	0	19
<b>Kokku</b>	<b>17</b>	<b>19</b>

Kontserni raha on paigutatud Swedbank AS-i (Moody's reiting Aa3) ja Raiffeisen Bank-i (Moody's reiting A1). (vt ka konsolideeritud investeeringute aruannet). Reitingud on toodud 31.12.2023 seisuga. Vt lisa 4.

**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 finantsturgudel. 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:

<b>Investeeringuobjekt</b>	<b>Hindamismeetod 2023</b>	<b>Hindamismeetod 2022</b>
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 2023 ja detsember 2022 sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt. Nii 2023. aastal kui 2022. aastal oli hindajaks Colliers Advisory d.o.o.

	<b>01.01-31.12.2023</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>
Perioodi alguses	13 500	13 300
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	1 011	129
Muutus valuutakursimuutusest	0	-5
Kapitaliseeritud lisakulutused	89	76
<b>Perioodi lõpus</b>	<b>14 600</b>	<b>13 500</b>

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

Fondi omanduses olevat kinnisvara hinnatakse iga-aastaselt sõltumatu kinnisvarahindaja poolt. 2023. ning 2022. 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).

2023. aastal teostatud hindamine

2023. aastal viidi kinnisvara hindamine läbi võrreldavate tehingute meetodil, mille puhul võrreldi 19 ha Fondi omanduses olevat maad teiste müüdud 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.

Elamu- ning turismimaade võrreldavate tehingute valik koosnes neljast tehingust, mis toimusid perioodil 2022-2023. Võrreldavate tehingute ruutmeetri tehinguhinnad ja müügihinnad (asking prices) kõikusid vahemikus 55-121 eurot ruutmeetri kohta. Võttes arvesse suuruse, asukoha spetsiifilisi ning planeeringust tulenevaid erinevusi hinnati Fondi omanduses olevat maad hinnaga 117 eurot ruutmeeter. Lisaks on tehingute müügihinnad vastavalt tehingu toimumise perioodile korrigeeritud täiendavalt 4-25% allahindlusega.

Põllumajandusliku maa võrreldavate tehingute valik koosnes kolmest tehingust, tehingud toimusid aastatel 2021-2023. Võrreldavate tehingute ruutmeetri tehinguhinnad ja müügihinnad (asking prices) kõikusid vahemikus 6.10 - 15 eurot ruutmeetri kohta. Võttes arvesse suuruse, asukoha spetsiifilisi ning planeeringust tulenevaid erinevusi hinnati Fondi omanduses olevat maad hinnaga 10 eurot ruutmeeter.

2022. aastal teostatud hindamine

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

Hindamisel kasutati kogu kättesaadavat turuinfot, mis hõlmas nii müüdud kui 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.

Kinnisvara hindamises kasutatud sisendite sensitiivsus on järgnev:

*Jääkväärtusel hinnatud maade hindade allahindlus	**Jääkväärtusel põhinevate tehingute hindade muutus		
	+10.0 %	0%	-10%
+10.0 %	15 454	14 049	12 644
0%	14 850	<b>14 600</b>	13 140
-10%	14 976	13 614	12 253

\*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	31.12.2023	31.12.2022
<b>Finantskohustused</b>			
Baastasu võlgnevus	10	0	1 038
Võlgnevus fondivalitsejale	10	0	591
Lühiajalised laenukohustused	10	62	259
Muu võlgnevus hankijatele		4	21
<b>Vahesumma</b>	<b>4</b>	<b>66</b>	<b>1 909</b>
<b>Mitte- finantskohustused</b>			
Saadud ettemaksed		0	474
Maksukohustused		0	1
<b>Vahesumma</b>		<b>0</b>	<b>475</b>
<b>Kokku</b>		<b>0</b>	<b>2 384</b>

**LISA 8. FONDI OSAKUTE MUUTUMISE ARUANNE**

	2023	2022
<b>Fondi osakud aruandeperioodi alguses</b>	<b>1 094 435,83</b>	<b>1 094 435,83</b>
Väljalastud osakud	560 642,86	0
<b>Fondi osakud aruandeperioodi lõpus</b>	<b>1 655 078,69</b>	<b>1 094 435,83</b>

2023. aasta lõpus konverteeriti kõik Fondi kohustused seotud osapoolte eest Fondi osakuteks, millest tulenevalt emiteeriti täiendavalt 435 564,48 osakut. Lisaks emiteeriti 800 000 euro investeeingu eest täiendavalt 125 078,38 osakut, 31.12.2023 seisuga on nende osade eest tasumata, kuid soetajal on lepinguline tagasivõtmatu kohustus nende osakute eest tasuda. Vt Lisa 11.

**LISA 9. MUUD TEGEVUSKULUD**

	Lisa	2023	2022
Baastasu	10	44	105
Õiguskulud		4	0
Kinnisvara hindamise kulud		4	3
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud		16	12
<b>Kokku</b>		<b>68</b>	<b>120</b>

**LISA 10. TÜTARETTEVÕTTED**

Tütarettevõtetena on kajastatud investeeingud tütarettevõtete osadesse. Seisuga 31. detsember 2023 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 11. SEOTUD OSAPOOLED

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas aruandes AS-i Trigon Asset Management (fondivalitseja), AS-i Trigon Capital (fondivalitseja emaettevõte) 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 10 (2022: 25) tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2023 oli Fondi võlgnevus fondivalitsejale 0 (31.12.2022: 591) tuhat eurot (vt Lisa 7).

AS Trigon Capitali tütaretevõtted osutasid aruandeperioodil juhtimisteenuseid Fondi tütaretevõttele Rondel d.o.o. 44 (2022: 105) tuhande euro eest (vt Lisa 8). Seisuga 31. detsember 2023 oli Rondel d.o.o. võlgnevus Trigon Property Advisors AS-ile summas 0 (31.12.2022: 799) tuhat eurot ja TC Capital d.o.o eest 0 (31.12.2022: 157) tuhat eurot. Prolixus d.o.o. võlgnevus Trigon Property Advisors AS-le oli 0 (31.12.2022: 50) tuhat eurot (vt Lisa 7).

31.12.2023 on kõik kohustused seotud osapoolte ees konverteeritud Fondi osakuteks. Lisaks emiteeriti 800 000 euro eest täiendavalt Fondi osakuid ning Trigon Capital AS-il on lepinguline tagasivõtmatu kohustus nende osakute eest tasuda.

Fondivalitseja emaettevõte AS Trigon Capital andis 2023. aastal Rondel d.o.o.-le lühiajalist intressivaba laenu summas 88 (2022: 120) tuhat eurot. Antud laenu jääk seisuga 31. detsember 2023 oli 62 (31.12.2022: 259) tuhat eurot (vt Lisa 7). 31.05.2023 seisuga laenukohustus koos kogunenud intressidega konverteeriti fondi osakuteks.

#### LISA 12. 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 ning 31. mail 2023 pikendati Fondi tähtaega kuni 31. mai 2024.

Üldkoosolekul lepidi 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).

Fondijuhi hinnangul on tõenäoline osakuomanike valmisolek pikendada Fondi tähtaega.

## 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 2023 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 2023;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- osakuomanikele kuuluva fondi konsolideeritud puhaskasvu muutumise aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta 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.

---

### Asjaolu rõhutamine – tegevuse jätkuvus

Juhime tähelepanu Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 12, milles Fondivalitseja juhatus on avalikustanud võimalikud tegevusplaanid seoses asjaoluga, et 31. mail 2024 saabub Fondi tähtaeg. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

---

### Asjaolu rõhutamine – kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Juhime tähelepanu Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 6, milles on toodud Fondi varade mahust üle 95% moodustavate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolu 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 kavatseb 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 auditiprotseduurid 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 sobivald 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

11. aprill 2024

## KONSOLIDEERITUD INVESTEERINGUTE ARUANNE

	31.12.2023		31.12.2022	
<b>Raha pangakontol</b>				
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	A1	Aa3	A2
Summa	0	17	0	19
Intressimäär	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Osakaal fondi puhasväärtusest	0%	0%	0%	0%
<b>Kinnisvarainvesteering</b>				
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	14 600		13 500	
Osakaal fondi puhasväärtusest	95%		121%	
<b>Muud varad</b>				
Vara liik	Ettemaksed		Ettemaksed	
Valuuta	HRK		HRK	
Summa	2		5	
Osakaal fondi puhasväärtusest	0%		0%	
<b>Saadud laenuid</b>				
Laenuandja	Trigon Capital AS		Trigon Capital AS	
Lepinguline laenusumma	350		350	
Laenuandja päritoluriik	Eesti		Eesti	
Laenujääk	62		259	
Laenulepingu järelejäänud tähtaeg	1 aasta		1 aasta	
Intressimäär	0%		0%	
Osakaal fondi puhasväärtusest	0%		0%	
<b>Muud ettemaksed</b>				
Kohustuse liik	Ettemaksed		Ettemaksed	
Valuuta	EUR		EUR	
Summa	0		474	
Osakaal fondi puhasväärtusest	0%		4%	

**Muud kohustused**

Kohustuse liik	Muud kohustused	Muud kohustused
Valuuta	EUR	EUR
Summa	4	1 650
Osakaal fondi puhasväärtusest	0%	15%

---