

Luka Adriatic Property
Kinnisvarafond I

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2013

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I

Konsolideeritud majandusaasta aruanne	01.01.2013 – 31.12.2013
Fondi nimi	Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I
Fondi liik	Lepinguline fond
Fondijuht	Aivar Kemp
Põhitegevusala	Fondi vara valitsemine, EMTAK 64301
Juriidiline aadress	Viru väljak 2, Metro Plaza, 10111 Tallinn, Eesti
Telefon	(372) 6679 200
Faks	(372) 6679 201
Fondivalitseja	AS Trigon Alternative Funds
Fondivalitseja äriregistri number	11339670
Fondivalitseja juhatajad	Heiti Riisberg, Aivar kemp
Depoopank	Swedbank AS
Audiitor	AS PricewaterhouseCoopers

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	4
Fondivalitseja juhatuse alkirjad Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele.....	5
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	6
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	6
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	7
Konsolideeritud netovara liikumise aruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	9
Konsolideeritud majandusaasta aruande lisad.....	10
LISA 1. Fondi üldine info	10
LISA 2. Arvestuspõhimõtted.....	10
LISA 3. Fondi tingimused	15
LISA 4 Finantsriskide juhtimine.....	18
LISA 5 Raha ja raha ekvivalendid.....	19
LISA 6 Kinnisvarainvesteeringud.....	20
LISA 7 Muud tulud	22
LISA 8 Finantskohustused.....	22
LISA 9 Muud tegevuskulud	22
LISA 10 Tütarettevõtted.....	22
LISA 11 Seotud osapooled.....	23
Konsolideeritud investeeringute aruanne.....	24
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE.....	25

TEGEVUSARUANNE

AS Trigon Alternative Funds valitseb kinnisvarafondi Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I (edaspidi: Fond) alates selle loomisest 2008. aasta aprillist. Kuni aprillini 2009 oli Fondi nimi Trigon Adriatic Property Kinnisvarafond I.

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. 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. 2013. aasta lõpus toimus fondi emissioon, mille käigus emiteeriti 94 435,83 osakut, seega seisuga 31.12.2013 kokku osakuid 1 094 436.

Fondi puhasväärtus oli 31. detsember 2013. a. seisuga 12 581 tuhat eurot.

100% Fondi varadest on seisuga 31. detsember 2013 investeeritud Horvaatias asuvasse kinnisvarasse läbi Fondi kontrolli all olevate 100%-lise osalusega tütarettevõtete Rondel d.o.o. ja Prolixus d.o.o.

Fond tegutseb Eestis ja Horvaatias ning on avatud valuutariskide ees, 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.

Aivar Kemp
AS Trigon Alternative Funds
Juhatuse liige ja fondijuht

**FONDIVALITSEJA JUHATUSE ALKIRJAD LUKA ADRIATIC PROPERTY KINNISVARAFOND I 2013.
AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

Fondivalitseja AS Trigon Alternative Fund juhatus on koostanud Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I 2013. a. majandusaasta konsolideeritud aruande, mis koosneb tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, konsolideeritud investeeringute aruandest ja sõltumatu vandeaudiitori aruandest. Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I ei ole eraldi koostanud tehingu- ja vahendustasude aruannet kuna vastavaid tasusid ei ole.

Fondivalitseja juhatus:

/digitaalallkiri/

Aivar Kemp

Juhatuses liige

/digitaalallkiri/

Heiti Riisberg

Juhatuses liige

Tallinn, 30.04.2014

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

Tuhandetes eurodes

	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
Varad			
Raha ja raha ekvivalendid	5	122	14
Nõuded ja ettemaksed		0	7
Kinnisvarainvesteeringud	6	12 460	12 290
Varad kokku		12 582	12 311
Kohustused			
Finantskohustused	8	1	792
Kohustused kokku		1	792
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus		12 581	11 519

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

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Lisa	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Tulud			
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	6	26	3 842
Kasum/kahjum valuutakursi muutustelt		-14	-4
Intressitulu		0	2
Muud tulud	7	281	0
Tulud kokku		293	3 840
Tegevuskulud			
Valitsemistasud	11	85	85
Depootasud	11	8	7
Muud tegevuskulud	9	108	107
Muud kulud		3	19
Tegevuskulud kokku		204	218
Aruandeaasta puhaskasum		89	3 622
Muu koondkasum (kahjum)			
Valuutakursi muutuse mõju		-100	-56
Aruandeaasta koondkasum		-11	3 566
Koondkasum osaku kohta (eur)		-0,010	3,566

Lisad lehekülgedel 10-23 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutatud osad.

KONSOLIDEERITUD NETOVARA LIIKUMISE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Fondi puhasväärtus aruandeperioodi alguses	11 519	7 953
Fondi puhaskasum	89	3 622
Oskute emiteerimine	1 073	0
Muu koondkasum	-100	-56
Fondi puhasväärtus aruandeperioodi lõpus	12 581	11 519
Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpu seisuga (EUR)	11,496	11,519
Ringluses olevate osakute arv (liik 2)	1 094 436	1 000 000

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

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Lisa	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Rahavood äritegevusest			
Aruandeperioodi tulem		89	3 622
Korrigeerimised:			
<i>Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus</i>	6	-26	-3 842
<i>Intressitulu</i>		0	-2
Muutused käibekapitalis:			
<i>Nõuded ja ettemaksed</i>		7	1
<i>Kobustused</i>	8	-425	48
Saadud intress	10	0	2
Raha genereeritud äritegevuses		-355	-171
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	6	0	-661
Kinnisvarainvesteeringu lisakulutused	6	-226	-30
Raha kasutatud investeerimistegevuses		-226	-691
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	66
Laenu tagasimaksmine		-366	0
Osakapitali suurenemine	8, 11	1 073	0
Raha genereeritud finantseerimistegevusest		707	66
Kokku rahavood		126	-796
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	14	813
Valuutakursimuutus		-18	-3
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		122	14
Raha ja raha ekvivalentide vähenemine	5	108	-799

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

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDE 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 Viru väljak 2, Tallinn. Fondi valitseb Trigon Alternative Funds AS.

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on esitamiseks kinnitanud juhatus 30. aprillil 2014 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 11).

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 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne (aruanne) on koostatud vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EU), võttes arvesse aruande koostamisel Investeeringufondide seaduse § 142 lõike 2 ja § 204 lõike 1 alusel kehtestatud fondi vara puhasväärtuse määramise korda. Investeeringufondide finantsaruandluse põhimõtted on sätestatud investeeringufondide seaduses, raamatupidamiseseaduses ning Rahandusministri määruses nr 21 „Nõuded avalikustamisele kuuluvate investeeringufondi aruannetele“ 13. aprillist 2011.

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 mitmete 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 tütarettevõtte

arvestusvaluuta on Horvaatia kuna, mis oli ka Fondi arvestusvaluutaks aruandeperioodil, kuna Fondil on aruandeperioodil olnud 2 investeringut Horvaatias asuva tütarettevõtte (100%) aktsiasesse.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Fondis ja kõikides tütarettevõtjates peetakse arvestust Horvaatia Kunaades, 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 varad ja –kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja –kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse finantsseisundi aruande päeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate depoopanga valuutakursside alusel. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsete varade ja kohustuste ümberarvestamisel tekkivad kasumid ning kahjumid kajastatakse koondkasumiaruandes. Mittemonetaarsete varade, nagu omakapitaliinstrumendid, mida kajastatakse õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande, valuutakursimuutuste mõju kajastatakse koondkasumiaruandes real “tulud/(kulud) finantsvaralt õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande”. Mittemonetaarsete varade, nagu omakapitaliinstrumendid, mis klassifitseeritakse müügiootel finantsvaradena, valuutakursimuutuste mõju kajastatakse koondkasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil, nagu ettemaksud, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad materiaalne ja immateriaalne põhivara, finantsseisundi aruande päeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud depoopanga valuutakursi alusel.

Konsolideeritud aruannete koostamisel konverteeritakse Fondi välismaal asuvate tütarfirmade bilansid eurodesse vastavalt finantsseisundi aruande päeval kehtivatele depoopanga ametlikele valuutakurssidele. Tütarettevõtete kasumiaruannete ja rahavoogude konverteerimisel kasutatakse depoopanga ametlike valuutakursside perioodi kaalutud keskmist kurssi (v.a. juhul, kui antud keskmist ei saa lugeda tehingupäeval valitsevate määrade kumulatiivse mõju mõistlikuks ümardamiseks, millisel juhul tulud ja kulud konverteeritakse tehingu toimumise kuupäeval kehtinud kurssidega).

Välismaal asuvate tütarfirmade aruannete konverteerimisel tekkinud valuutakursside vahed kajastatakse koondkasumiaruandes kirjel „Realiseerimata kursivahed“. Kui välismaal asuv tütarettevõtte või selle äritegevuse osa võõrandatakse, kajastatakse vastava investeringuga seotud kogunenud kursivahed koondkasumiaruandes müügist saadud kasumi/kahjumi osana.

Konsolideerimis põhimõtted ja tütarettevõtjate kajastamine

Tütarettevõtted on ettevõtted, mille tegevust ja finantspoliitikat on fond võimeline kontrollima, reeglina kaasneb kontroll üle 50% osaluse omamisel. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli loovutamise kuupäevani.

Äriühenduste kajastamisel kasutatakse omandamise meetodit. 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 õiglastes väärtustes. Iga äriühenduse puhul teeb fond valiku, kas kajastada mittekontrolliv osalus omandatavas ettevõttes õiglases 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 tütaretevõtte netovarade õiglane väärtus, kajastatakse vahe kohekselt kasumiaruandes.

Tütaretevõtted 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 10.

Raha ja raha ekvivalendid

Bilansis kirjel raha ja pangakontod on kajastatud arveldusarvel olev raha, üleöödeposiidid ning kuni 3 kuu pikkused tähtajalised deposiidid.

Finantsvarad- ja kohustused

Finantsvarad

Klassifitseerimine

Fond klassifitseerib oma finantsvarasid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel väärtusel muutustega kasumiaruandes,
- laenu- ja nõuded,
- lunastustähtajani hoitavad finantsvarad,
- müügiotel finantsvarad.

Klassifitseerimine sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Fondivalitseja juhtkond määrab finantsvarade klassifitseerimise nende esmasel kajastamisel. Aruandeperioodil ei ole Fond klassifitseerinud varasid „finantsvarad õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande“ „lunastustähtajani hoitavad finantsvarad“ ja „müügiotel finantsvarad“ kategooriatesse.

Kajastamine

Tavapärasel tingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval. Laenu- ja nõuded võetakse esmalt arvele nende õiglasel väärtusel, koos võimalike tehingukuludega. Laenu- kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumusel sisemise intressimäära meetodil, võttes arvesse varade väärtuse langust.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui Fondi õigus varast tulenevatele rahavoogudele aegub või varadega seonduvad olulised riskid ja hüved on üle kantud.

Laenu- ja nõuded

Laenu- ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletis-instrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul.

Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hindab fondivalitseja juhatus, kas esineb objektiivseid tõendeid finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse kohta. Finantsvara väärtus on langenud ning vastav allahindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus (või sündmused) omab mõju finantsvara või finantsvarade grupi usaldusväärselt mõõdetavale tuleviku rahavoolele.

Nõuete hindamisel kaalutakse konservatiivselt mitmeid riske. Iga nõude laekumist hinnatakse individuaalselt, võttes arvesse kogu võlgniku maksevõime kohta teadaolevat informatsiooni. Fond hindab, kas on ilmnenud objektiivseid asjaolusid, mis viitaksid väärtuse langusele, kaaludes näiteks järgmisi situatsioone: ostja finantsraskused, pankrott või võimetus täita oma võlakohustusi Fondi ees. Kahjumi suurust mõõdetakse kui vahet vara bilansilise maksumuse ja eeldatava tuleviku rahavoo nüüdisväärtuse vahel. Juhul kui järgneval perioodil väärtuse languse ulatus väheneb ning seda muutust on võimalik objektiivselt seostada peale vara väärtuse langust toimunud sündmusega (nt. kliendi maksevõime paranemine), tühistatakse eelnevalt kajastatud allahindlus allahindluse konto korrigeerimise kaudu. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja moodustatud allahindluse arvel.

Finantskohustused

Finantskohustused (kohustused hankijatele, laenuid jne) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest 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 õiglasest väärtusest, mis baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutel 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 usaldusväärset 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 Rahvusvahelised Hindamisstandardid (RHS) avalikustatakse Fondivalitseja veebilehel. Hindajad on sõltumatud ja kvalifitseeritud ning omavad eelnevat kogemust ning teadmisi Rahvusvahelistest Hindamisstandarditest (RHS).

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 (e 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 gruppi 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 ettevõtte 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 rahvusvahelise finantsaruandluse standardeid ning olemasolevate standardite muudatusi ja tõlgendusi, mis on kohustuslikud Fondi aruandeaastatele, mis algavad 1. jaanuaril 2013 või hiljem.

a) Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1.01.2013.

IFRS 13 "Õiglase väärtuse määramine" (rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Standardi eesmärgiks on ühtlustamine ja keerukuse vähendamine; seetõttu sisaldab standard õiglase väärtuse korrigeeritud definitsiooni ning õiglase väärtuse määramise aluseid ja avalikustamise nõudeid, mis on kasutatavad läbi erinevate IFRS standardite. Standardi tulemusea avalikustati täiendavat informatsiooni käesolevas aastaaruandes. Vt. lisa 6.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01.01.2013 algaval aruandeaastal, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernile.

b) Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernile.

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. Konkreetset 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 puhaväärtuse ulatuses raha laekumisel Fondi varasse. Murdosaku väljalaskmisel peab Fondi varasse laekuma raha, mis vastab sellele osale Osaku puhaväärtusest. Osaku väljalaskehind on Osaku puhaväärtus, mis on arvutatud eelmise avaldatud osaku puhaväärtuse 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 puhaväärtusest.

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 arvates Tingimuste registreerimisest Finantsinspeksioonis s.o. kuni 9. aprill 2015, välja arvatud juhul kui üldkoosolek otsustab Fondi likvideerimise varem. 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.

Investeerimisfondi puhasväärtuse arvutamine

Fondi vara puhasväärtus määratakse kindlaks lähtudes investeerimisfondide seadusest, Rahandusministri kehtestatud „Investeerimisfondide vara puhasväärtuse määramise korras”, AS-i Trigon Alternative Funds (fondivalitseja) sisemistest protseduurireeglitest ja Fondi tingimustest.

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

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

Fondi Osaku puhasväärtus saadakse Osakute kogupuhasväärtuse jagamisel kõigi arvutuse hetkeks väljalastud Osakute arvuga.

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

Fondi varade ja kohustuste üle peetakse arvestust Horvaatia kunades. Osaku puhasväärtust väljendatakse Euros.

Osakuomanike kasum või kahjum kajastub Osaku puhasväärtuse muutuses.

Kinnisasjad ja nende hindamine

Kinnisasjadena kajastatakse Fondi või tema tütaretevõtete bilansis kinnisvarainvesteeringuid, see tähendab kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida Fond (või tema tütaretevõte) hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notariitasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel, mis baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutel ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Fondivalitseja poolt nimetatud hindajad hindavad kinnisvarainvesteeringuid, mis on Fondi otseomandis või tütarettevõtjate omandis vastavalt kehtivatele Rahvusvaheliste Hindamisstandarditele (RHS). Kehtivad Rahvusvahelised Hindamisstandardid (RHS) avalikustatakse Fondivalitseja veebilehel. Hindajad on sõltumatud ja kvalifitseeritud ning omavad eelnevat kogemust ning teadmisi Rahvusvahelistest Hindamisstandarditest (RHS).

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

Tütaretevõtte aktsiate hindamise korraldab Fondivalitseja.

Tulude ja kulude kajastamine

Tulusid ja kulusid kajastatakse tekkepõhiselt.

1. Valitsemis- ja edukustasu kajastamine

Valitsemistasu määr on maksimaalselt 1,0% aastas Fondi varade turuväärtusest, millest on maha arvatud fondi kohustused.

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 on võrdne 1,3%-ga aastas iga Kinnisvaraühingu kogu varade soetusmaksumusest (v.a. kinnisvara ümberhindamise mõju) iga kuu lõpu seisuga, mis arvestatakse ja makstakse välja iga Kinnisvaraühingu kohta ja arvel eraldi. Baastasu arvestatakse igapäevaselt 365-päevase aasta baasil ja makstakse välja vastavast Kinnisvaraühingust arvestuskuule järgneva kuu jooksul (s.t. igakuiselt).

2) Edukustasu on võrdne 20%-ga investeeringu kasumist, mis ületab 8% mitte-kumulatiivset intressi investeeringult omaniku (vastavalt kas Fond või Kinnisvaraühing) kasuks. Sõltuvalt sellest, kas investeeringu realiseerimine toimub läbi Kinnisvaraühingu osaluse müügi Fondivalitseja poolt Fondi nimel; või läbi kinnisvara või tütarühingute ja/või varade müügi Kinnisvaraühingu poolt, toimub Edukustasu arvestamine järgnevalt:

(i) Kinnisvaraühingu osaluse müügi puhul Fondivalitseja poolt Fondi nimel arvestatakse Edukustasu jagades investeeringult tagasisaadud raha (millest on maha arvatud Kinnisvaraühingu osaluse realiseerimisega seotud kulud ja maksud) Fondi ja AS Trigon Property Advisors vahel järgnevalt: (i) tagastatakse Fondist Osakuomanikele kogu Fondi poolt Kinnisvaraühingusse investeeritud kapital; (ii) makstakse Osakuomanikele välja 8% mitte-kumulatiivne intress aastas (intressi pealt intressi ei arvutata) arvestatuna Fondi poolt Kinnisvaraühingusse investeeritud kapitali mahult, mida on jooksvalt korrigeeritud vastavate sisse- või väljamaksetega; ja (iii) jagatakse järelejäänud raha Fondi ja AS Trigon

Property Advisors vahel suhtega 80/20. Kinnisvaraühinu osaluse müügi korral makstav Edukustasu makstakse välja otse Fondist peale punktides (i) ja (ii) nimetatud maksete tegemist.

(ii) kinnisvara müügi puhul või Kinnisvaraühinu tütarühingute ja/või varade müügi puhul Kinnisvaraühinu poolt arvestatakse Edukustasu jagades Kinnisvaraühingusse Fondile jaotamiseks järelejäänud raha (millest on maha arvatud kinnisvara ja/või tütarühingute ja/või varade realiseerimisega ja väljamaksetega seotud kulud ja maksud) Kinnisvaraühinu ja AS Trigon Property Advisors vahel järgnevalt: (i) arvestatakse Kinnisvaraühinu kontol Fondi kasuks kogu Fondi poolt Kinnisvaraühingusse investeeritud kapital; (ii) arvestatakse Kinnisvaraühinu kontol Fondi kasuks 8% mitte-kumulatiivne intress aastas (intressi pealt intressi ei arvutata) arvestatuna Fondi poolt Kinnisvaraühingusse investeeritud kapitali mahult, mida on jooksvalt korrigeeritud vastavate sisse- või väljamaksetega; ja (iii) jagatakse ülejäänud raha Kinnisvaraühinu ja AS Trigon Property Advisors vahel suhtega 80/20. Kinnisvara müügi korral makstav Edukustasu makstakse välja otse Kinnisvaraühingust peale punktides (i) ja (ii) nimetatud arvestuste täitumist.

2. Depoopangale makstakse tasu osutatud teenuste eest. Depootasu aastane määr on 0,06% Fondi varade turuväärtusest aastas, kuid mitte vähem 125 eurot kuus. Nimetatud depootasu määrale lisandub käibemaks.

Depootasu arvestatakse Fondi varade turuväärtusest maha igapäevaselt ja makstakse välja arvestuskuule järgneva kuu jooksul.

3. Tehingutasude kajastamine

Väärtpaberite soetamise ja müümisega tekkinud, kuid maksmata komisjoni- ja tehingutasud arvestatakse tekkepõhiselt, makstakse arvestusele järgneval kuul, kajastatakse tulude-kulude aruande real "Tehingutasud" ja ei arvestata väärtpaberite soetusmaksumusse.

Väärtpaberite soetamisel tekkinud ja makstud selgesti mitte identifitseeritavad komisjonitasud kajastatakse väärtpaberite soetusmaksumuse osana.

Tehingukulusid arvestatakse tekkepõhiselt.

4. Põhitegevuse tulude ja kulude kajastamine.

Investeeringute ümberhindluse netotulem kajastatakse tulude-kulude aruande kirjetel "Realiseerimata kasum/kahjum". Investeeringute müügikasum/-kahjum kajastatakse tulude-kulude aruande kirjetel "Müügikasum/-kahjum".

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

(a) Tururisk

(i) Valutarisk

Kontsern tegutseb Eestis ja Horvaatias ning on avatud valutariskide ees, 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 summas 109 tuhat eurot on määratud eurodes ja summas 13 tuhat eurot Horvaatia kunades. Kontserni kohustused summas 1 tuhat eurot on määratud euros.

Kuna Kontserni kinnisvara hinnatakse eurodes, siis mõjutab Horvaatia kuna ja euro vahelise kursi kõikumine ka kinnisvara õiglast väärtust.

Hetkel ei ole Kontsernil 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.

(b) **Krediidirisk**

Krediidirisk tekib Kontsernil rahast ja raha ekvivalentidest, pankades ja finantsinstitutsioonides olevatest deposiitidest. Pankade ja finantsinstitutsioonide osas on Kontserni poliitika teha koostööd ainult institutsioonidega, kelle peamised investorid on rahvusvaheliselt tuntud finantsorganisatsioonid. (Vt. lisa 5)

(c) **Likviidsusrisk**

31.12.2013 seisuga kontserni likviidsetest varadest jätkub järgmiste perioodide kulude katteks. Vajadusel on fondil võimalik emiteerida täiendavalt juurde osakuid kulude katteks.

Omakapitali riski juhtimine

Fondi eesmärgid kapitali juhtimisel on kindlustada Fondi võime tegevuse jätkuvuseks tagamaks osanike investeeringu tootlust ja hoida optimaalset kapitalistruktuuri vähendamaks kapitalikulu. Fondi omanikud ega juhatus ei ole seadnud nõudeid kapitali juhtimisele või ootusi omanikutulule. 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 õiglase väärtus

Vastavalt Kontserni hinnangule ei erine korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade- ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt nende bilansilistest väärtustest kontserni finantsseisundi aruandes seisuga 31.detsember 2013. ja 31.detsember 2012. Aruandes kajastatud finantsvarad ja –kohustused arveldatakse rahas ning raamatupidamises on arvestatud raha ajaväärtuse mõju varadele ja kohustustele.

LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

	31.12.2013	31.12.2012
Raha pangas EUR	109	12
Raha pangas HRK	13	2
Kokku	122	14

Kontserni raha on paigutatud Swedbank AS-i (Moody's reiting A1) ja Raiffeisen Bank-i (Moody's reiting A2). (vt. ka konsolideeritud investeringute aruannet lisa 12)

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:

Investeeringuobjekt	Hindamismeetod 2013	Hindamismeetod 2012
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 2013 ja detsember 2012. aastal sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast Jones Lang Lasalle.

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Perioodi alguses	12 290	7 270
Soetused	0	1 201
Muutus kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	26	3 842
Muutus valuutakursimuutusest*	-82	-53
Lisakulutused	226	30
Perioodi lõpus	12 460	12 290

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

Fondi omanduses olevat kinnisvara hinnatakse iga-aastaselt sõltumata kinnisvarahindaja poolt. Perioodil 2012-2013 on hindajaks olnud Jones Lang Lasalle (varasema nimega King Sturge).

2013. ning 2012. aastal hinnati kinnisvara *sales comparison approach* (võrreldavad tehingud) meetodit kasutades. Võrreldava meetodi kohaselt võrdleb hindaja hinnatavat objekti teiste turul müüdud varadega, arvestades seejuures vara spetsiifiliste näitajatega (asukoht, suurus, jne).

2013. aastal teostatud hindamine

2013. aastal viidi kinnisvara hindamine läbi võrreldavate tehingute meetodil, mille puhul võrreldi 19 ha fondi omanduses olevat maad teiste müüdnud ja pakkumisel olevate elamu- ning turismimaadega Dalmaatsia piirkonnas ning järelejäänud põllumajandusliku maad (9 ha) võrreldi põllumajanduslike maade tehingutega.

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

Elamu- ning turismimaade võrreldavate tehingute valik koosnes neljast tehingust, kaks nendest on aastast 2010 ja kaks on hetkel pakkumisel. Kuna perioodil 2011 kuni 2013 ei ole turul võrreldavaid tehinguid toimunud ning hindaja on veendunud, et turul ei ole ka olulisi muudatusi toimunud, siis selliste tehingute valik on põhjendatud. Võrreldavate tehingute ruutmeetri tehinguhinnad ja müügihinnad (*asking prices*) kõikusid vahemikus 140-180 eurot ruutmeetri kohta. Võttes arvesse suuruse, asukoha spetsiifilisi ning planeeringust tulenevaid erinevusi hinnati fondi omanduses oleva maad hinnaga 53 eurot ruutmeeter. Samuti pakkumisel olevate maade hinnad on korrigeeritud täiendavalt 35% allahindlusega.

Põllumajandusliku maad võrreldi ainult pakkumisel olevate mereäärsete põllumajanduslike maadega piirkonnas, kus müügihinnad olid vahemikus 50-60 eurot ruutmeetri kohta. Võrreldavate tehingute valik koosnes kolmest tehingust. Hindaja vähendas müügihindasid 35% võrra ning korrigeeris veel suuruse, asukoha ning arenduspotentsiaali väljendavate teguritega ning hindas fondi omanduses olevat põllumaad keskmise ruutmeetri hinnaga 26,59 eurot ruutmeeter.

Kuna võrreldavate tehingute meetod on suuresti subjektiivne ja sõltub ajaloolisest infost, siis kontrollmeetodina kasutati hindamisel ka *residual* meetodit. Selle alusel kavandati 19 hektarilisele turismialale 1455 voodikoha mahuga turismi piirkond, kuhu kuuluvad kaks hotelli (142 ja 150-toalised), 9 luksusliku villat, 56 ridaelamut ning 58 külaliskorterit. Selle meetodiga jõuti sarnase hindamistulemuseni, mis oli saavutatud võrreldavate tehingute meetodiga.

Kinnisvara hindamises kasutatud sisendite sensitiivsus on järgnev:

*Pakkumisel olevate maade hindade allahindlus	**Võrreldavate tehingute hinnad		
	+10.0 %	0%	-10%
+10.0 %	16 512 754	14 890 849	13 458 944
0%	13 836 249	12 460 030	11 268 423
-10%	10 968 846	10 023 823	9 077 902

*Esimene sisend on pakkumisel olevate maade hindade allahindlus - 35%, sisend on muudetud vastavalt +10% / -10% (ehk allahindlus oli -25% / -45%)

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

LISA 7 MUUD TULUD

	2013	2012
Tütarettevõtte müük	190	0
Tulumaksu kohustuse maha kandmine	91	0
Kokku	281	0

Majandusaasta lõpus müüdi tütarrevõtte Dalmatian Investments OÜ ning müügitehingust saadi tulu 190 tuhat Eurot. Rondel d.o.o.-s eelnevatel perioodidel üles võetud tulumaksukohustus 91 tuhat eurot kanti tulusse. Analüüsisid Horvaatia seadusandlust leiti, et sellise maksu tasumine tulevikus on ebatõenäoline.

LISA 8 FINANTSKOHUSTUSED

	31.12.2013	31.12.2012
Baastasu	0	81
Võlgnevus fondivalitsejale	0	59
Võlgnevus depoopangale	1	1
Muud lühiajalised kohustused	0	490
Lühiajalised laenukohustused	0	66
Muu võlgnevus hankijatele	0	3
Muud kohustused	0	92
Kokku	1	792

LISA 9 MUUD TEGEVUSKULUD

	2013	2012
Baastasu	92	96
Kinnisvara hindamise kulud	0	5
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud	7	6
Õiguskulud	4	0
Muud tegevuskulud	5	0
Kokku	108	107

LISA 10 TÛTARETTEVÕTTED

Tütarettevõtetena on kajastatud investeeringud tütarrevõtete osadesse. Seisuga 31. detsember 2013 omas Fond 100% Horvaatias asuva tütarrevõtte Rondel d.o.o. ja Prolixius d.o.o. osadest ning seisuga 31. detsember 2012 omas ka Eestis asuvat tütarrevõtet Dalmatian Investments OÜ. Rondel d.o.o.-le kuulub maatükk Horvaatias suurusega 27,78 hektarit ning Prolixius d.o.o.-le kuulub maatükk Horvaatias suurusega 0,2 hektarit.

Juulis 2012 soetas Fond tütarrevõtte 100%-se osaluse Horvaatia ettevõttes Prolixius d.o.o. (soetusmaksumusega 1 204 tuhat eurot). Prolixius d.o.o. omandamise puhul ei ole tegemist äriühendusega, sest tütarrevõtte ainus oluline vara oli kinnisvarainvesteering Horvaatias suurusega 0,2 hektarit ning tütarrevõttel puudus omandamise hetkel äritegevus, muud varad ja kohustused. Seisuga 31. detsember

2013 müüdi tütarettevõtte Dalmatian Investments OÜ ning sellele kuulunud Horvaatia tütarettevõtte Prolixus d.o.o. osteti 100%-liselt otse Fondi omandusse.

LISA 11 SEOTUD OSAPOOLED

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas aruandes AS-i Trigon Alternative Funds (fondivalitseja), AS-i Trigon Capital (fondivalitseja emaettevõtte) ning AS Trigon Capital kontrolli all olevaid ettevõtteid.

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I arvestas aruandeperioodil fondivalitsejale tasusid 85 (2012: 85) tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2013 olid need tasud tasutud. Seisuga 31. detsember 2012 oli Fondi võlgnevus fondivalitsejale 59 tuhat eurot.

AS Trigon Capitali tütarettevõtted osutasid aruandeperioodil juhtimisteenuseid Fondi tütarettevõttele Rondel d.o.o. 72 (2012: 96) tuhat eurot ja Dalmatian Investments OÜ-le summas 20 (2012: 0) tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2013 olid kõik arved tasutud. Seisuga 31.12.12 oli Rondel d.o.o. võlgnevus Trigon Property Advisors AS-ile summas 81 tuhat eurot.

Fondivalitseja emaettevõtte AS Trigon Capital andis 2012. aastal Fondile lühiajalist intressivaba laenu summas 66 tuhat eurot, mille Fond tasus 2013. aastal.

Detsembris 2013 toimus täiendavate osakute emissioon, mille käigus emiteeriti 94 435,83 osakut väärtuses 1 071 tuhat eurot. Enamuse emiteeritud osakute omanikuks on fondivalitseja emaettevõtte. Uue emissiooni eesmärgiks oli tagasi maksta lühiajalised kohustused ja finantseerida täiendavat kulutused, mis tekivad detailplaneeringu kehtestamisega.

KONSOLIDEERITUD INVESTEERINGUTE ARUANNE

	31.12.2013		31.12.2012	
Kinnisvara				
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	12 460		12 290	
Osakaal fondi puhasväärtusest	99%		107%	
Saadud laenud				
Laenuandja	-		Trigon Capital AS	
Lepinguline laenusumma	-		100	
Laenuandja päritoluriik	-		Eesti	
Laenujääk	-		66	
Laenulepingu järelejäänud tähtaeg	-		1 aasta	
Intressimäär	-		0%	
Osakaal fondi puhasväärtusest	-		1%	



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I osakuomanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Trigon Alternative Funds (fondivalitseja) poolt valitsetava Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I ja selle tütarettevõtete (fond) konsolideeritud aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud raamatupidamise aruannet ja konsolideeritud investeeringute aruannet. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2013, konsolideeritud koondkasumiaruannet, netovara liikumise aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Fondivalitseja juhatuse kohustused konsolideeritud aastaaruande osas

Fondivalitseja juhatus vastutab konsolideeritud aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas investeerimisfondide seadusega ning sellise sisekontrolli eest, nagu fondivalitseja juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, fondivalitseja juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangu põhjendatuse ja konsolideeritud aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt fondi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas investeerimisfondide seadusega.



Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 6, milles on toodud fondi varade mahust 99% moodustavate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325

/allkirjastatud digitaalselt/

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

30. aprill 2014