

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

**Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2016**

**Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I**

<b>Konsolideeritud majandusaasta aruanne</b>	<b>01.01.2016 – 31.12.2016</b>
<b>Fondi nimi</b>	Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I
<b>Fondi liik</b>	Lepinguline fond
<b>Fondijuht</b>	Aivar Kemp
<b>Põhitegevusala</b>	Fondi vara valitsemine, EMTAK 64301
<b>Juriidiline aadress</b>	Viru väljak 2, Metro Plaza, 10111 Tallinn, Eesti
<b>Telefon</b>	(372) 6679 200
<b>Faks</b>	(372) 6679 201
<b>Fondivalitseja</b>	AS Trigon Asset Management (endise nimega AS Trigon Alternative Funds)
<b>Fondivalitseja äriregistri number</b>	11339670
<b>Fondivalitseja juhatajad</b>	Aivar Kemp, Mehis Raud
<b>Depoopank</b>	Swedbank AS
<b>Audiitor</b>	AS PricewaterhouseCoopers

**Sisukord**

<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	4
Fondivalitseja juhatuse alkirjad Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I 2016. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele.....	5
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b> .....	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.....	17
LISA 5 Raha ja raha ekvivalendid.....	19
LISA 6 Kinnisvarainvesteeringud.....	19
LISA 7 Finantskohustused.....	21
LISA 8 Muud tegevuskulud.....	21
LISA 9 Tütarettevõtted.....	21
LISA 10 Seotud osapooled.....	22
LISA 11 Tegevuse jätkuvus.....	22
Konsolideeritud investeeringute aruanne.....	23
<b>SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE</b> .....	25

## TEGEVUSARUANNE

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

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

Fond on moodustatud tähtajaliselt, seitsme aastaseks perioodiks alates fondi tingimuste registreerimisest Finantsinspeksioonis s.o. kuni 9. aprill 2015. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega on fondi tähtaega pikendatud nii 2015ndal kui ka 2016ndal aastal ühe aasta võrra. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega 7. aprillil 2017 pikendati Fondi tähtaega veel ühe aasta võrra, s.o. kuni 9. aprillini 2018. 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 31.12.2016 on kokku osakuid 1 094 436.

Fondi puhasväärtus oli 31. detsember 2016. a. seisuga 13 618 tuhat eurot (31.12.2015: 13 486 tuhat eurot).

100% Fondi varadest on seisuga 31. detsember 2016 investeeritud Horvaatias asuvasse kinnisvarasse läbi Fondi kontrolli all olevate 100%-lise osalusega tüdarettevõtete Rondel d.o.o., Prolixus d.o.o. ja Novi Rondel Faza Jedan d.o.o.

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

Aivar Kemp  
AS Trigon Asset Management  
Juhatuse liige ja fondijuht

**FONDIVALITSEJA JUHATUSE ALKIRJAD LUKA ADRIATIC PROPERTY KINNISVARAFOND I 2016.  
AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

Fondivalitseja AS Trigon Asset Management juhatus on koostanud Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I 2016. 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/

**Mehis Raud**

Juhatuses liige

Tallinn, 11.04.2017

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

Tuhandetes eurodes

	<b>Lisa</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Varad</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	5	3	4
Nõuded ja ettemaksed		4	5
Kinnisvarainvesteeringud	6	14 900	14 400
<b>Varad kokku</b>		<b>14 907</b>	<b>14 409</b>
<b>Kohustused</b>			
Finantskohustused	7	1 289	923
<b>Kohustused kokku</b>		<b>1 289</b>	<b>923</b>
<b>Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus</b>		<b>13 618</b>	<b>13 486</b>

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

**KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE**

Tuhandetes eurodes

	<b>Lisa</b>	<b>01.01-31.12.2016</b>	<b>01.01-31.12.2015</b>
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	6	263	-365
Kasum/kahjum valuutakursi muutustelt		5	-5
<b>Tegevuskulud</b>			
Valitsemistasud	10	134	140
Depootasud		10	10
Muud tegevuskulud	8	140	147
Muud kulud		2	2
<b>Tegevuskulud kokku</b>		<b>286</b>	<b>299</b>
<b>Aruandeaasta puhaskahjum</b>		<b>-18</b>	<b>-669</b>
<b>Muu koondkasum</b>			
Valuutakursi muutuse mõju		150	26
<b>Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)</b>		<b>132</b>	<b>-643</b>
<b>Koondkasum (-kahjum) osaku kohta (EUR)</b>		<b>0,121</b>	<b>-0,588</b>

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

**KONSOLIDEERITUD NETOVARA LIIKUMISE ARUANNE**

Tuhandetes eurodes

	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
<b>Fondi puhasväärtus aruandeperioodi alguses</b>	<b>13 486</b>	<b>14 129</b>
Fondi puhaskahjum	-18	-669
Muu koondkasum	150	26
<b>Fondi puhasväärtus aruandeperioodi lõpus</b>	<b>13 618</b>	<b>13 486</b>
Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpu seisuga (EUR)	12,443	12,323
Ringluses olevate osakute arv (liik 2)	1 094 436	1 094 436

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



**KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE**

Tuhandetes eurodes

	Lisa	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Aruandeperioodi kahjum		-18	-669
Korrigeerimised:			
<i>Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus</i>	6	-263	365
Muutused käibekapitalis:			
<i>Nõuded ja ettemaksed</i>		1	-3
<i>Kobustused ja ettemaksed</i>	7	348	628
<b>Raha genereeritud äritegevuses</b>		<b>68</b>	<b>321</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Kinnisvarainvesteeringu lisakulutused	6	-78	-339
<b>Raha kasutatud investeerimistegevuses</b>		<b>-78</b>	<b>-339</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud		18	79
Saadud laenude tagasimaksmine		0	-68
<b>Raha genereeritud finantseerimistegevusest</b>		<b>18</b>	<b>11</b>
<b>Kokku rahavood</b>		<b>8</b>	<b>-7</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>11</b>
Valuutakursimuutus		-9	0
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>-7</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>3</b>	<b>4</b>

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 Asset Management AS.

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on esitamiseks kinnitanud juhatus 11. aprillil 2017 ning peale välja andmist ei ole võimalik aruannet muuta ega tagasi võtta.

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

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

**LISA 2. ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

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

**Koostamise alused**

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I 2016. 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.

Fond on raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtunud IFRS-i nõuetest ulatuses, mis ei ole vastuolus Investeeringufondide seaduse ja Rahandusministri määruse nr. 21 nõuetega. Vastuolu korral on Fond lähtunud Investeeringufondide seaduses ja Rahandusministri määruses nr. 21 (Nõuded avalikustamisele kuuluvate investeeringufondide aruannetele) sätestatud nõuetest.

Peale aruandeperioodi lõppu, kuid enne aruandeperioodi majandusaasta aruande koostamist on jõustunud uus Investeeringufondide seadus. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud aruandeperioodil kehtinud Investeeringufondide seaduse alusel, juhindudes uue Investeeringufondide seaduse § 522 sätestatud põhimõtetest.

**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 lisas 6.

### **Esitus- ja arvestusvaluuta**

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

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

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

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

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

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

### **Konsolideerimispõhimõtted ja tütarettevõtjate kajastamine**

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

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

omandatavas ettevõttes õiglasel 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 koheselt 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 9.

## Raha ja raha ekvivalendid

Finantsseisundi aruandes 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 väärtuses muutusega läbi kasumiaruande,
- laenud 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 väärtuses muutusega läbi kasumiaruande“, „lunastustähtajani hoitavad finantsvarad“ ja „müügiotel finantsvarad“ kategooriatesse.

#### Kajastamine

Tavapärastel tingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval. Laenud ja nõuded võetakse esmalt arvele nende õiglasel väärtuses, koos võimalike tehingukuludega. Laenud kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses 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.

#### Laenud ja nõuded

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

#### Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hindab fondivalitseja juhatuse, 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 rahavoole.

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

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

### **Kinnisvarainvesteeringud**

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

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

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

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

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

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

Hindamine teostatakse kord Fondi majandusaasta jooksul.

## Fondiosakud

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

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

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

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

## Maksustamine ja edasilükkunud tulumaks

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

Fondi kuuluvate ettevõtete tulumaks arvestatakse vastavalt asukohamaa maksuseadustele.

Välismaiste tütarettevõtjate tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena. Vastavalt kohalikele tulumaksuseadustele maksustatakse riikides, kus asuvad Kontserni kuuluvad 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 2016 või hiljem.

a) Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01.01.2016 algaval aruandeaastal, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernil.

b) Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

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

### 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. Konkreetsed 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 puhaskäivõtte ulatuses raha laekumisel Fondi varasse. Murdosaku väljalaskmisel peab Fondi varasse laekuma raha, mis vastab sellele osale Osaku puhaskäivõttest. Osaku väljalaskehind on Osaku puhaskäivõtte, mis on arvatud eelmise avaldatud osaku puhaskäivõtte 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 puhaskäivõttest.

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. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega on fondi tähtaega pikendatud nii 2015ndal kui ka 2016ndal aastal ühe aasta võrra. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega 7. aprillil 2017 pikendati Fondi tähtaega veel ühe aasta võrra, s.o. kuni 9. aprillini 2018, 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.

## Investeeringufondi puhasväärtuse arvutamine

Fondi vara puhasväärtus määratakse kindlaks lähtudes investeerimisfondide seadusest, Rahandusministri kehtestatud „Investeeringufondide vara puhasväärtuse määramise korras”, AS-i Trigon Asset Management (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 eurodes.

Osakuomanike kasum või kahjum kajastub Osaku puhasväärtuse 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

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 investeringu kasumist, mis ületab 8% mitte-kumulatiivset intressi investeringult omaniku (vastavalt kas Fond või Kinnisvaraühing) kasuks. Sõltuvalt sellest, kas investeringu 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 investeringult 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. Kinnisvaraühingu osaluse müügi korral makstav Edukustasu makstakse välja otse Fondist peale punktides (i) ja (ii) nimetatud maksete tegemist.

(ii) kinnisvara müügi puhul või Kinnisvaraühingu tütarühingute ja/või varade müügi puhul Kinnisvaraühingu 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) Kinnisvaraühingu ja AS Trigon Property Advisors vahel järgnevalt: (i) arvestatakse Kinnisvaraühingu kontol Fondi kasuks kogu Fondi poolt Kinnisvaraühingusse investeeritud kapital; (ii) arvestatakse Kinnisvaraühingu 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 Kinnisvaraühingu 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.

## 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 lisa 2. Riskijuhtimist teostab fondivalitseja juhtkond.

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

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

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

Kontserni rahalised vahendid summas 1 tuhat (31.12.2015: 0) eurot on määratud eurodes ning 2 tuhat (31.12.2015: 4 tuhat) eurot on Horvaatia kunades. Kontserni kohustused summas 1 238 tuhat (31.12.2015: 885 tuhat) eurot on määratud eurodes ning 51 tuhat (31.12.2015: 38) eurot määratud kunades.

Kuna Kontserni kinnisvara hinnatakse eurodes, siis mõjutab Horvaatia kuna ja euro vahelise kursi kõikumine ka kinnisvara õiglast väärtust. Horvaatia kuna ja euro vahelise 5%-lise kursimuutuse korral on mõju kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele seisuga 31.12.2016 745 tuhat eurot (31.12.2015: 720 tuhat eurot). 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 väärtpabereid.

(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**

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**

31.12.2016 seisuga ületavad Kontserni lühiajalised kohustused lühiajalisi varasid. Fondi negatiivse käibekapitali katmiseks on võimalus kaasata Fondi kolmandate osapoolte investeeringuid/finantseeringuid või emiteerida uusi osakuid olemasolevatele osakuomanikele.

## **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 juhtkonna hinnangule ei erine korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade- ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt nende bilansilistest väärtustest Kontserni finantsseisundi aruandes seisuga 31.detsember 2016 ja 31.detsember 2015. Aruandes kajastatud finantsvarad ja –kohustused arveldatakse rahas ning raamatupidamises on arvestatud raha ajaväärtuse mõju varadele ja kohustustele.

**LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID**

	31.12.2016	31.12.2015
Raha pangas EUR	1	0
Raha pangas HRK	2	4
<b>Kokku</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

Kontserni raha on paigutatud Swedbank AS-i (Moody's reiting Aa3) ja Raiffeisen Bank-i (Moody's reiting Baa1). (vt ka konsolideeritud investeringute aruannet). Reitingud on toodud 31.12.2016 seisuga.

**LISA 6 KINNISVARAINVESTEERINGUD**

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad Kontserni omanduses olevast maast.

**Kinnisvarainvesteeringute õiglase 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 õiglase väärtuse 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 2016</b>	<b>Hindamismeetod 2015</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 2016 ja detsember 2015. aastal sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt. Nii 2015. aastal kui 2016. aastal oli hindajaks CBRE.

	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Perioodi alguses	14 400	14 400
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	263	-365
Muutus valuutakursimuutusest	159	26
Kapitaliseeritud lisakulutused	78	339
<b>Perioodi lõpus</b>	<b>14 900</b>	<b>14 400</b>

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

Fondi omanduses olevat kinnisvara hinnatakse iga-aastaselt sõltumatu kinnisvarahindaja poolt. 2016. ning 2015. 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).

#### 2016. aastal teostatud hindamine

2016. 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. 2014. aastal kehtestati 19 ha Fondi omanduses olevale maale planeering.

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

Elamu- ning turismimaade võrreldavate tehingute valik koosnes kuuest tehingust, neli nendest on aastatest 2008-2014 ja kaks on hetkel pakkumisel. Kuna perioodil 2014 kuni 2016 ei ole turul võrreldavaid tehinguid toimunud ning hindaja on veendunud, et turul ei ole ka olulisi muutusi toimunud, siis selliste tehingute valik on põhjendatud. Võrreldavate tehingute ruutmeetri tehinguhinnad ja müügihinnad (*asking prices*) kõikisid vahemikus 62,5-170 eurot ruutmeetri kohta. Võttes arvesse suuruse, asukoha spetsiifilisi ning planeeringust tulenevaid erinevusi hinnati Fondi omanduses olevat maad hinnaga 66 eurot ruutmeeter. Pakkumisel olevate maade hinnad on samuti korrigeeritud täiendavalt 30% allahindlusega.

Põllumajandusliku maa hindamisel võeti arvesse asjaolu, et 9 ha suuruse maa-ala saab samuti ümber klassifitseerida elamu- ning turismimaa tsooniks. Seda siis, kui juba olemasolev elamu- ning turismimaade tsoon on saavutanud oma arendamise faasist 80%. Maa hindamisel võetud arvesse asjaolu, et kirjeldatud põllumajanduslik maa asub rannikul ning tema väärtus muutub peale seda, kui arendus vastab nõutavatele kriteeriumitele. Põllumajanduslik maa asub elamu- ning turismimaa piirkonnas, kus tehinguhinnad on vahemikus 65-70 eurot ruutmeetri kohta. Hindaja võttis arvesse maa asukoha ning arenduspotentsiaali väljendavad tegurid ning hindas Fondi omanduses olevat põllumaad keskmise ruutmeetri hinnaga 25 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 424 ühiku mahuga turismipiirkond, kuhu kuuluvad kaks hotelli (142 ja 150-ühikuga), 24 luksusliku villat, 56 ridaelamut ning 52 külaliskorterit. Selle meetodiga jõuti sarnase hindamistulemuseni, mis oli saavutatud võrreldavate tehingute meetodiga.

2015. 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. Elamu- ning turismimaade võrreldavate tehingute valik koosnes seitsmest tehingust, neli nendest on aastatest 2007-2010 ja kolm olid hetkel pakkumisel. Võrreldavate tehingute ruutmeetri tehinguhinnad ja müügihinnad (*asking prices*) kõikisid vahemikus 70-190 eurot ruutmeetri kohta. Võttes arvesse suuruse, asukoha spetsiifilisi ning planeeringust tulenevaid erinevusi hinnati fondi omanduses olevat maad hinnaga 65 eurot ruutmeeter. Põllumajandusliku maad võrreldi ainult pakkumisel olevate mereäärsete põllumajanduslike maadega piirkonnas, kus müügihinnad olid vahemikus 10-40 eurot ruutmeetri kohta. Võrreldavate objektide valik koosnes kolmest objektist. Hindaja hindas fondi omanduses olevat põllumaad keskmise ruutmeetri hinnaga 25 eurot ruutmeeter.

Kinnisvara hindamises kasutatud sisendite sensitiivsus on järgnev:

*Pakkumisel olevate maade hindade allahindlus	**Võrreldavate tehingute hindade muutus		
	+10.0 %	0%	-10%
+10.0 %	17 472	15 884	14 295
0%	16 390	<b>14 900</b>	13 410
-10%	15 229	13 845	12 460

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

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

#### LISA 7 FINANTSKOHUSTUSED

	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Baastasu võlgnevus	10	368	240
Võlgnevus fondivalitsejale	10	414	280
Võlgnevus depoopangale		1	1
Saadud ettemaksed		446	368
Lühiajalised laenukohustused	10	49	31
Muu võlgnevus hankijatele		8	2
Maksukohustused		3	1
<b>Kokku</b>		<b>1 289</b>	<b>923</b>

#### LISA 8 MUUD TEGEVUSKULUD

	Lisa	2016	2015
Baastasu	10	120	115
Kinnisvara hindamise kulud		0	13
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud		13	8
Õiguskulud		6	9
Muud tegevuskulud		1	2
<b>Kokku</b>		<b>140</b>	<b>147</b>

#### LISA 9 TÜTARETTEVÕTTED

Tütarettevõtetena on kajastatud investeeringud tütarettevõtete osadesse. Seisuga 31. detsember 2016 omas Fond 100% Horvaatias asuva tütarettevõtte Rondel d.o.o. ja Prolixus d.o.o. osadest. 2015. aastal loodi lisaks Horvaatias uus tütarettevõtte Novi Rondel Faza Jedan d.o.o., mis kuulub samuti 100%-liselt Fondi omandusse. Rondel d.o.o.-le kuulub maatükk Horvaatias suurusega 27,78 hektarit ning Prolixus d.o.o.-le kuulub maatükk Horvaatias suurusega 0,2 hektarit.

**LISA 10 SEOTUD OSAPOOLED**

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

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I arvestas aruandeperioodil fondivalitsejale tasusid 134 (2015: 140) tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2016 oli Fondi võlgnevus fondivalitsejale 414 (31.12.2015: 280) tuhat eurot (vt Lisa 7).

AS Trigon Capitali tütaretevõtted osutasid aruandeperioodil juhtimisteenuseid Fondi tütaretevõttele Rondel d.o.o. 104 (2015: 100) tuhat eurot ja Prolixus d.o.o. 16 (2015: 15) tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2016 oli Rondel d.o.o. võlgnevus Trigon Property Advisors AS-ile summas 265 (31.12.2015: 173) tuhat eurot ja TC Capital d.o.o vastu 57 (31.12.2015: 36) tuhat eurot. Prolixus d.o.o. võlgnevus Trigon Property Advisors AS-le oli 47 (31.12.2015: 31) tuhat eurot (vt Lisa 7).

Fondivalitseja emaettevõtte AS Trigon Capital andis 2016. aastal Rondel d.o.o.-le lühiajalist intressivaba laenu summas 18 (2015: 79) tuhat eurot ning maksis tagasi summas 0 (2015: 68) tuhat eurot. Antud laenu jääk seisuga 31. detsember 2016 oli 49 (31.12.2015: 31) tuhat eurot (vt Lisa 7).

**LISA 11 TEGEVUSE JÄTKUVUS**

Vastavalt Fondi tingimustele saabus Fondi tähtaeg 9. aprillil 2015.a. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega on fondi tähtaega pikendatud nii 2015ndal kui ka 2016ndal aastal ühe aasta võrra. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega 7. aprillil 2017 pikendati Fondi tähtaega veel ühe aasta võrra, s.o. kuni 9. aprillini 2018. 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).

Fondi negatiivse käibekapitali katmiseks on võimalus kaasata Fondi kolmandate osapoolte investeringuid/finantseeringuid või emiteerida uusi osakuid olemasolevatele osakuomanikele.

Nimetatud võimalustest tulenevalt on Fondijuhi hinnangul Fondi puhul tagatud tegevuse jätkuvus vähemalt järgmiseks 12 kuuks.

## KONSOLIDEERITUD INVESTEERINGUTE ARUANNE

	31.12.2016		31.12.2015	
<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	Baa1	Aa3	Baa2
Summa	1	2	0	4
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	14 900		14 400	
Osakaal fondi puhasväärtusest	109%		107%	
<b>Muud varad</b>				
Vara liik	Ettemaksed		Ettemaksed	
Valuuta	HRK		HRK	
Summa	4		5	
Osakaal fondi puhasväärtusest	0%		0%	

**Saadud laenud**

Laenuandja	Trigon Capital AS		Trigon Capital AS	
Lepinguline laenusumma	100		100	
Laenuandja päritoluriik	Eesti		Eesti	
Laenujääk	49		31	
Laenulepingu järelejäänud tähtaeg	1 aasta		1 aasta	
Intressimäär	0%		0%	
Osakaal fondi puhasväärtusest	0%		0%	

**Muud ettemaksed**

Kohustuse liik	Ettemaksed		Ettemaksed	
Valuuta	EUR		EUR	
Summa	446		368	
Osakaal fondi puhasväärtusest	3%		3%	

**Muud kohustused**

---

Kohustuse liik	Muud kohustused	Muud kohustused
Valuuta	EUR	EUR
Summa	794	687
Osakaal fondi puhasväärtusest	6%	5%

---



**SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**