

Luka Adriatic Property
Kinnisvarafond I

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2012

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I

Konsolideeritud majandusaasta aruanne	01.01.2012 – 31.12.2012
Fondi nimi	Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I
Fondi liik	Lepinguline fond
Fondijuht	Martin Rekor
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 Rüsberg, Martin Rekor
Depoopank	Swedbank AS
Audiitor	AS PricewaterhouseCoopers

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	4
Fondivalitseja juhatuse alkirjad Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I 2012. 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	16
LISA 4 Finantsriskide juhtimine.....	19
LISA 5 Raha ja raha ekvivalendid.....	20
LISA 6 Nõuded ja ettemaksed	20
LISA 7 Kinnisvarainvesteeringud.....	20
LISA 8 Finantskohustused.....	23
LISA 9 Muud tegevuskulud	23
LISA 10 Tütarettevõtted.....	23
LISA 11 Seotud osapooled.....	24
LISA 12 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.

Fondi puhasväärtus oli 31. detsember 2012. a. seisuga 11 519 tuhat eurot.

100% Fondi varadest on seisuga 31. detsember 2012 investeeritud Horvaatias asuvasse kinnisvarasse läbi Fondi kontrolli all olevate 100%-lise osalusega tütarettevõtete Rondel d.o.o. ja Dalmatian Investments OÜ, kellele kuulub 100% Horvaatia ettevõttest 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 kursi 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.

Martin Rekor
AS Trigon Alternative Funds
Juhatuse liige ja fondijuht

**FONDIVALITSEJA JUHATUSE ALKIRJAD LUKA ADRIATIC PROPERTY KINNISVARAFOND I 2012.
AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

Fondivalitseja AS Trigon Alternative Fund juhatus on koostanud Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I 2012. a. majandusaasta konsolideeritud aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja sõltumatu vandeaudiitori aruandest.

Fondivalitseja juhatus:

/digitaalallkiri/

Martin Rekor

Juhatuses liige

/digitaalallkiri/

Heiti Riisberg

Juhatuses liige

Tallinn, 25.04.2013

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

Tuhandetes eurodes

	Lisa	31.12.2012	31.12.2011	1.01.2011
Varad				
Raha ja raha ekvivalendid	5	14	813	957
Nõuded ja ettemaksed	6	7	58	61
Kinnisvarainvesteeringud	7	12 290	7 270	7 268
Varad kokku		12 311	8 141	8 286
Kohustused				
Finantskohustused	8	792	188	116
Kohustused kokku		792	188	116
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus		11 519	7 953	8 170

Lisad lehekülgedel 10-24 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Lisa	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Tulud			
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	7	3 842	130
Kasum/kahjum valuutakursi muutustelt		-4	14
Intressitulu		2	13
Tulud kokku		3 840	157
Tegevuskulud			
Valitsemistasud	11	85	81
Depootasud	11	7	6
Muud tegevuskulud	9	107	120
Muud kulud		19	20
Tegevuskulud kokku		218	227
Aruandeaasta puhaskasum		3 622	-70
Muu koondkasum (kahjum)			
Valuutakursi muutuse mõju		-56	-147
Aruandeaasta koondkasum		3 566	-217
Koondkasum osaku kohta		3,566	-0,217

Lisad lehekülgedel 10-24 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD NETOVARA LIIKUMISE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Fondi puhasväärtus aruandeperioodi alguses	7 953	8 170
Fondi puhaskasum	3 622	-70
Muu koondkasum	-56	-147
Fondi puhasväärtus aruandeperioodi lõpus	11 519	7 953
Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpu seisuga (EUR)	11,519	7,953
Ringluses olevate osakute arv (liik 2)	1 000 000	1 000 000

Lisad lehekülgedel 10-24 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Lisa	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta puhaskasum		3 622	-70
Korrigeerimised:			
<i>Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus</i>	7	-3 842	-130
<i>Intressitulu</i>		-2	-13
Muutused käibekapitalis:			
<i>Nõuded ja ettemaksud</i>	6	1	3
<i>Kohustused</i>	8	48	72
Saadud intress	10	2	13
Raha genereeritud äritegevuses		-171	-125
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	7	-661	0
Kinnisvarainvesteeringu lisakulutused	7	-30	-5
Raha kasutatud investeerimistegevuses		-691	-5
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8, 11	66	0
Raha genereeritud finantseerimistegevusest		66	0
Kokku rahavood		-796	-130
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	813	957
Valuutakursimuutus		-3	-14
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	14	813
Raha ja raha ekvivalentide vähenemine		-796	-130

Lisad lehekülgedel 10-24 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 25. aprillil 2013 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 ja IFRS vastuvõtmine/rakendamine

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I 2012. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne (aruanne) on koostatud vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EU). Investeeringufondide finantsaruandluse põhimõtted on sätestatud investeeringufondide seaduses, raamatupidamiseseaduses ning Rahandusministri määruses nr 21 „Nõuded avalikustamisele kuuluvate investeeringufondi aruannetele“ 13. aprillist 2011. Varasemad majandusaasta aruanded on olnud konsolideerimata kuna Eesti GAAP seda ei nõudnud, kuid olenemata konsolideerimisest on käesolevas aruandes Fondi vara puhasväärtus sama, mis konsolideerimata aruannetes. Käesolevas aruandes esitatud võrdlusandmed varasemate perioodide kohta on samuti esitatud konsolideeritud kujul.

Aruande koostamisel on arvesse võetud Investeeringufondide seaduse § 142 lõike 2 ja § 204 lõike 1 alusel kehtestatud fondi vara puhasväärtuse määramise korda.

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I 2012. aasta aruanne on fondi esimene aastaaruanne, mis on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EU).

Kontserni IFRS-idele üleminekukuupäev on 1. Jaanuar 2011. Teatud eranditega nõuab IFRS 1 31. detsembril 2012 lõppenud majandusaastal kehtinud standardite ja tõlgenduste versiooni tagasiulatuvat rakendamist. Kontsern on IFRS algbilansi koostamisel 1. Jaanuar 2011 ja sellele järgnevatel perioodidel kuni IFRS esimese raporteerimiskuupäevani rakendanud vastavaid versioone standarditest. Käesolevas raamatupidamise aastaaruandes on Kontsern rakendanud kohustuslikke erandeid ja on otsustanud mitte rakendada vabatahtlikke erandeid.

Kontserni seisukohalt on asjakohane järgmine kohustuslik erand tagasiulatava rakendamise osas:

(a) Hinnangute erand. IFRS-ide kohased hinnangud 1.jaanuaril 2011 ja 31.detsembril 2011 olid järjepidevad nendel kuupäevadel tehtud hinnangutega eelmise raamatupidamistava kohaselt.

Üleminek Eesti healt raamatupidamistavalt IFRS-idele ei mõjutanud bilansis seisuga 1.1.2011 ega 31.12.2011 ega ka 31.12.2012 lõppenud aasta koondkasumiaruandes ega rahavoogude aruandes kajastatud summasid.

Juhtkonna hinnangud

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

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

Raamatupidamise aastaaruandele olulist mõju avaldavad IFRS rakendamisega seotud juhtkonna poolsed otsused ja raamatupidamislikud hinnangud, mida võidakse järgneval aastal korrigeerida, on esitatud lisas 7.

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%) aktsiatesse ning Eestis asuva tütarettevõtte (100%) osadesse, kellele kuulub samuti 100 %-ne osalus Horvaatia ettevõttes.

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 valuutakurside 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 müügiotool 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 valuutakursidele. 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 tütaretevõtte või selle äritegevuse osa võõrandatakse, kajastatakse vastava investeringuga seotud kogunenud kursivahed koondkasumiaruandes müügist saadud kasumi/kahjumi osana.

Konsolideerimis põhimõtted ja tütaretevõtjate kajastamine

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

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

Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mitte-kontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglaste 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 tüharetevõtte 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 tüharetevõtte kohta on toodud lisa 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:

- õiglastest väärtustest muutustega kasumiaruandes,
- laenu- ja nõuded,
- lunastustähtajani hoitavad finantsvarad,
- müügiototel finantsvarad.

Klassifitseerimine sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Fondivalitseja juhtkond määrab finantsvarade klassifitseerimise nende esmasel kajastamisel. Aruandeperioodil ei ole Fond klassifitseerinud

varasid „finantsvarad õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande“ „lunastustähtajani hoitavad finantsvarad“ ja „müügiotol finantsvarad“ kategooriatesse.

Kajastamine

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

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 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, laenu jne) võetakse algselt arvele nende õiglasel 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 õiglasel väärtuses, mis baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglasel väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel

“Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus”. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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

Fondivalitseja poolt nimetatud hindajad hindavad kinnisvarainvesteeringuid, mis on Fondi otseomandis või tütarettevõtjate omandis vastavalt kehtivatele 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 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 netovarde õiglase väärtuse muutusel, mille tulemusena oleks osakuomanike tulu oluliselt piiratud või fikseeritud.

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

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

Maksustamine ja edasilükkunud tulumaks

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

Fondi kuuluvate ettevõtete tulumaks arvestatakse vastavalt asukohamaa maksuseadustele.

Välismaiste tütarettevõtjate tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena. Vastavalt kohalikele tulumaksuseadustele maksustatakse riikides, kus asuvad 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 ettevõttel on tulevikus maksustatavat tulu, mille vastu on võimalik ära kasutada vähenduskõlblikku ajutist erinevust.

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

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

Uued 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) Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Fondile kohustuslikuks alates 01.01.2013 või hilisematel perioodidel ja mida fond ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 13, "Õiglase väärtuse mõõtmine" (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 mõõtmise aluseid ja avalikustamise nõudeid, mis on kasutatavad läbi erinevate IFRS standardite. Fond hindab standardi mõju finantsaruandele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Fondile.

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

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

Osak loetakse väljalastuks osakute registris vastava kande tegemise hetkest.

Osakute tagasivõtmine

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

Osakute vahetamine

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

Fondi likvideerimine

Fond on moodustatud tähtajaliselt, seitsme aastaseks perioodiks 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.

Investeeringifondi puhaskäätuse arvutamine

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

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

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

Fondi Osaku puhaskäätus saadakse Osakute kogupuhaskäätuse 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 tütarettevõtete bilansis kinnisvarainvesteeringuid, see tähendab 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 bilansis 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 meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärset 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 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 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 soetusmaksumuselt (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.

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.

Investeringute ümberhindluse netotulem kajastatakse tulude-kulude aruande kirjetel "Realiseerimata kasum/kahjum". Investeringute 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) Valuutarisk

Kontsern 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 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 2 tuhat eurot on määratud eurodes ja summas 12 tuhat eurot Horvaatia kunades. Kontserni kohustused summas 697 tuhat eurot on määratud euros, summas 95 tuhat eurot on määratud Horvaatia kunades.

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 väärtapabereid.

(iii) Rahavoo ja õiglase väärtuse intressirisk

Kuna Kontsernil ei ole olulisi intressikandvaid varasid ja kohustusi, on tema tulud, kulud ja äritegevuse rahavood suhteliselt sõltumatud turu intressimäärade muutusest.

(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**

Kontserni kohustused kuuluvad tasumisele 2013. aasta jooksul. Kohustuste tasumiseks ning täiendavate arenduskulude finantseerimiseks kavandab Fond emiteerida võlakirju. Vastav otsus tehti 14. detsembri 2012 osanikuomanike üldkoosolekul.

Omakapitali riski juhtimine

Fondi eesmärgid kapitali juhtimisel on kindlustada Fondi võime tegevuse jätkuvuseks tagamaks osanike investeringu 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 õiglane väärtus

Vastavalt Kontserni hinnangule ei erine korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade- ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt nende bilansilistest väärtustest kontserni finantsseisundi aruandes seisuga 31.detsember 2012., 31.detsember 2011 ja 1.jaanuar 2011. Aruandes kajastatud finantsvarad ja –kohustused arveldatakse rahas ning raamatupidamises on arvestatud raha ajaväärtuse mõju varadele ja kohustustele.

LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

	31.12.2012	31.12.2011	1.01.2011
Üleöö deposiidid EUR	0	595	0
Deposiidid EUR	0	200	900
Raha pangas EUR	2	15	32
Raha pangas HRK	12	3	25
Kokku	14	813	957

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

31. detsember 2011 seisuga sisaldavad Fondi raha ja raha ekvivalendid summas 595 tuhat eurot deposiidil eurodes intressiga 0,08 % aastas, ja summas 200 tuhat eurot deposiidil eurodes intressiga 2,2 % aastas.

1. jaanuaril 2011 seisuga sisaldavad Fondi raha ja raha ekvivalendid summas 600 tuhat eurot deposiidil eurodes intressiga 1,17 % aastas, ja summas 300 tuhat eurot deposiidil eurodes intressiga 1,8 % aastas.

LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

	31.12.2012	31.12.2011	1.01.2011
Muud ettemaksed	0	50	50
Käibemaksu ettemaks	7	8	6
Intressinõue	0	0	5
Kokku	7	58	61

Muud ettemaksed summas 50 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2011 ja 01. jaanuar 2011 koosneb ettemaksust tütarettevõtte eest (vt. lisa10).

Kõik nõuded ja ettemaksed on ettevõtte juhtkonna poolt hinnatud laekuvateks lähima 12 kuu jooksul. 31.12.2012, 31.12.2011 ja 01.01.2011 seisuga ei ole nõudeid alla hinnatud.

Seisuga 31.12.2012 on kõikide nõuete alusvaluutaks Horvaatia kuna.

LISA 7 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 õiglase 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 2012	Hindamismeetod 2011	Hindamismeetod 2010
Maa Rogoznicas	Võrreldavad tehingud (sõltumatu hindaja)	Diskonteeritud rahavood (<i>residual approach</i>) (diskontomäär 10,68%)	Diskonteeritud rahavood (<i>residual approach</i>) (diskontomäär 10,68%)

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 2012., detsember 2011. ja detsember 2010. aastal sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast Jones Lang Lasalle.

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Perioodi alguses	7 270	7 268
Soetused	1 201	0
Muutus kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	3 842	130
Muutus valuutakursimuutusest*	-53	-133
Lisakulutused	30	5
Perioodi lõpus	12 290	7 270

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

Fondi omanduses olevat kinnisvara hinnatakse iga-aastaselt sõltumata kinnisvarahindaja poolt. Perioodil 2010-2012 on hindajaks olnud Jones Lang Lasalle (varasema nimega King Sturge).

2010. ning 2011. aastal hinnati kinnisvara *residual approach* (diskonteeritud rahavood) meetodit kasutades, 2012. aastal oli meetod *sales comparison approach* (võrreldavad tehingud). Esimese meetodi alusel prognoositakse arendustegevuse rahavoogusid (tulused, kulusid, investeeringuid, vara müüki) ning diskonteeritakse vastavad rahavood diskontomääruga hindamisperioodi. Võrreldava meetodi kohaselt võrdleb hindaja hinnatavat objekti teiste turul müüdud varadega, arvestades seejuures vara spetsiifiliste näitajatega (asukoht, suurus, jne).

2012. aastal teostatud hindamine

2012. aastal viidi kinnisvara hindamine läbi võrreldavate tehingute meetodil, sest 2012 aasta juunis muutus 19 hektari fondi omanduses oleva maa sihtotstarve põllumaast turismiarendusmaaks ning turul toimus võrreldavaid tehinguid. Selliselt võrreldi 19 ha fondi omanduses olevat maad teiste müüdüd elamu- ning turismimaadega Dalmaatsia piirkonnas ning järelejäänud põllumajandusliku maad (9 ha) võrreldi põllumajanduslike maade tehingutega. Turismi- ja elumumaade võrreldavate tehingute ruutmeetri tehinguhinnad kõikisid vahemikus 80-180 eurot ruutmeetri kohta (kokku võrreldi nelja tehinguga). Võttes arvesse suuruse, asukoha spetsiifilisi ning planeeringust tulenevaid erinevusi hinnati fondi omanduses oleva maad hinnaga 52,15 eurot ruutmeeter. Põllumajandusliku maad võrreldi mereäärsete põllumajanduslike maadega piirkonnas, kus müügihinnad (*asking prices*) olid vahemikus 50-60 eurot ruutmeetri kohta. 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.

Kontrollmeetodina kasutati 2012. aasta hindamisel ka *residual* meetodit. Selle alusel kavandati 19 hektarilisele turismialale 1410 voodikoha mahuga turismipiirkond, kolme 150-toalise hotelli, 15 luksusliku villa, 39 ridaelamu ning 39 korteriga. Selle meetodiga jõuti sarnase hindamistulemuseni võrreldavate tehingute meetodiga.

Fondi kinnisvarainvesteeringud hinnati seisuga 31. detsember 2011 sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast King Sturge d.o.o (täna nimega Jones Lang Lasalle). Rondel. d.o.o. kinnisvara soetusmaksumus on 7 067 tuhat eurot, kapitaliseeritud lisakulutusi on tehtud 170 tuhande euro eest ning kinnisvara õiglase väärtuse kasv alates soetuse hetkest on 33 tuhat eurot. Hindamistega seotud kulud 2011. aasta summas 9 tuhat eurot on kaetud tütarettevõtte poolt. Hinnangu tegemisel kasutas hindaja *residual* meetodit, lähtuvalt võimaliku kinnisvara arendusprojekti realiseerimisest antud maa-alal.

Antud projekti realiseerumisele on eelduseks maa sihtotstarbe muutmine turismitsooniks. 2009. aasta märtsis esitati maa otstarbe muutmise avaldus, millega soovitakse muuta maa turismitsooniks.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel tugineti järgmistele eeldustele: diskontomäär 10,68%. Planeeritav arendus koosneb 150-toalisest hotellist ja 173 villast. Hindamine on tehtud arvestades 8 aasta ja 2 kvartali rahavoogusid perioodil 2011 detsember kuni 2020 mai, kusjuures ehituse ja ehitust ettevalmistavate tegevustega planeeritakse alustada 2014. aasta detsembris ning müügi tegevus algaks 2017. aasta juuni. Kuna lähtuvalt heast raamatupidamistavast kinnisvarainvesteeringu hindamisel peaks lähtuma objekti parimast kasutusest, tuleks aluseks võtta esimene võimalik hetk, millal saaks arendustegevust alustada ja mis oleks sel juhul optimaalne arendustegevuse ja müügi periood. Juhtkonna hinnangul saaks antud projektis hotelli müüa 5 aasta pärast (detsember 2016) ning villade müügiga alustada hinnanguliselt nelja aasta pärast (detsember 2015) ja müügi perioodi kestvuseks oleks hinnanguliselt kolm aastat (kuni november 2018), mistõttu nihkuksid sellise arvestuse korral rahavood oluliselt varasemaks. Samas on sõltumatu hindaja poolt hindamisel kasutatud suhteliselt madalat diskontomäära, mis tuleneb sellest, et esialgse perioodi osas väljendab diskontomäär vaid maa väärtuse riski, mitte arendusprojekti riski (tootlusootust). Hindamaks koheselt arendusprojekti riskist tulenevat tootlust ning kasutades kõrgemat projekti diskontomäära kahaneb projekti väärtus. Selle kahanemise kompenseerivad aga varem tekkivad rahavood ning projekti väärtus kokkuvõttes ei muutu oluliselt.

Kinnisvarainvesteeringu väärtuse arvutamisel on arvesse võetud Horvaatias kehtestatud põllumajandusliku maa maksu. Antud maks kuulub tasumisele põllumajandusliku maa muutmisel ehituslikuks maaks. Antud seaduse sõnastus on väga ebaselge ning käesolevaks hetkeks ei ole sellele ka selgitusi antud. Seetõttu ei saa hetkel olla kindel, kas antud maks kuulub tasumisele ning kui kuulub, siis millises summas. Praeguseks hetkeks kogutud info põhjal oleme seisukohal, et juhul kui maks kuulub tasumisele, siis oleks tasumise aeg ehitusloa väljastamise aeg. Maks arvutatakse keskmisest maa hinnast ning maksumäär on 1% või 50%. Käesolevas aruandes on arvestatud 50% maksuga põllumajandusliku maa keskmisest väärtusest antud piirkonnas.

Kinnisvarainvesteeringute väärtuse sensitiivsus hindamises kasutatud eeldustele on järgnev:

	Mõju	
	31.12.2011	1.01.2011
Diskontomäära suurenemine 1pp võrra	-2 218	-2 218
Diskontomäära vähenemine 1pp võrra	2 452	2 452
Müügitulude kasv 10% võrra	8 792	8 792
Müügitulude langus 10% võrra	-7 072	-7 072
Ehituskulud kasv 10% võrra	-6 916	-6 916
Ehituskulude langus 10% võrra	6 916	6 916
Villade müügi nihkumine 1,5 aastat tagasi ja hotelli müügi nihkumine 0,5 aastat varasemaks	12 839	12 839

LISA 8 FINANTSKOHUSTUSED

	31.12.2012	31.12.2011	1.01.2011
Baastasu (lisa 11)	81	32	33
Võlgnevus fondivalitsejale (lisa 11)	59	74	20
Võlgnevus depoopangale	1	1	1
Muud lühiajalised kohustused	490	0	0
Lühiajalised laenukohustused	66	0	0
Muu võlgnevus hankijatele	3	8	7
Muud kohustused	92	73	55
Kokku	792	188	116

Fond soetas juulis 2012 Horvaatias asuva ettevõtte Prolixus d.o.o., mille eest on eelmisele omanikule tasumata veel 490 tuhat eurot. (vt. lisa 10).

LISA 9 MUUD TEGEVUSKULUD

	2012	2011
Baastasu	96	98
Kinnisvara hindamise kulud	5	9
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud	6	11
Muud tegevuskulud	0	2
Kokku	107	120

Baastasu on juhtimisteenus AS-lt Trigon Property Advisors (vt. lisa 11).

LISA 10 TÜTARETTEVÕTTED

Tütarettevõtetena on kajastatud investeeringud tütarettevõtete osadesse. Seisuga 31. detsember 2012, 31. detsember 2011 ja 1. jaanuar 2011 omas Fond 100% Horvaatias asuva tütarettevõtte Rondel d.o.o. osadest ning Eestis asuva tütarettevõtte OÜ Dalmatian Investments. Juulis 2012 soetas Fond tütarettevõtte 100%-se osaluse Horvaatia ettevõttes Prolixus d.o.o. (soetusmaksumusega 1 204 tuhat eurot). 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.

Prolixus d.o.o. omandamise puhul ei ole tegemist äriühendusega, sest tütarettevõtte ainus oluline vara oli kinnisvarainvesteering Horvaatias suurusega 0,2 hektarit ning tütarettevõttel puudus omandamise hetkel äritegevus, muud varad ja kohustused.).

LISA 11 SEOTUD OSAPOOLED

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas aruandes AS-i Trigon Alternative Funds (fondivalitseja), AS-i Trigon Capital (fondivalitseja emaettevõtte) ja teist AS Trigon Alternative Funds poolt valitsetavat fondi Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafond I ning AS Trigon Capital kontrolli all olevaid ettevõtteid.

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I arvestas aruandeperioodil fondivalitsejale tasusid 85 (2011: 81) tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2012 on Fondi võlgnevus fondivalitsejale 59 (31.12.11: 74 ja 01.01.11: 20) tuhat eurot.

AS Trigon Capitali tütarettevõtte Trigon Property Advisors AS osutas aruandeperioodil juhtimisteenuseid Fondi tütarettevõttele Rondel d.o.o. 96 (2011: 98) tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2012 on Rondel d.o.o. võlgnevus Trigon Property Advisors AS-ile summas 81 (31.12.11: 32 ja 01.01.2011: 33) tuhat eurot.

Fondivalitseja emaettevõtte AS Trigon Capital andis 2012. aastal Fondile lühiajalist intressivaba laenu summas 66 tuhat eurot. Laenu tagasimaksetähtaeg on 1 aasta.

LISA 12 KONSOLIDEERITUD INVESTEERINGUTE ARUANNE

	31.12.2012		31.12.2011		1.01.2011	
Hoiused						
Krediitiasutuse nimi	-	-	Swedbank AS	Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb	Swedbank AS	Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb
Hoiuse liik	-	-	üleöödeposiit	tähtajaline	tähtajaline	tähtajaline
Krediitiasutuse päritoluriik	-	-	Rootsi	Austria	Rootsi	Austria
Krediitiasutuse reiting	-	-	A2	A1	A2	A1
Hoiuse alguspäev	-	-	31.12.2011	16.11.2011	5.11.2010	11.11.2010
Hoiusel lõppkuupäev	-	-	1.01.2012	16.02.2012	5.02.2011	11.02.2011
Hoiustatud summa	-	-	595 673 EUR	200 000 EUR	600 000 EUR	300 000 EUR
Intressimäär	-	-	0,08%	2,20%	1,17%	1,80%
Osakaal fondi puhasväärtusest	-	-	7%	4%	7%	4%
Kinnisvara						
Kinnisvaraobjekti nimetus	Maa Rogoznicas		Maa Rogoznicas		Maa Rogoznicas	
Asukohariik	Horvaatia		Horvaatia		Horvaatia	
Soetamisae	03.06.2008	17.07.2012	03.06.2008		03.06.2008	
Soetusmaksumus	8 167	1 201	8 167		8 167	
Õiglane väärtus	12 290		7 270		7 268	
Osakaal fondi puhasväärtusest	107%		91%		89%	



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 2012, 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 hinnangute 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 olulistes osades õiglaselt fondi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas investeerimisfondide seadusega.



Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 7, 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

29. aprill 2013