

# Konsolideeritud poolaasta aruanne 2022

**EfTEN Kinnisvarafond AS**  
**Registrikood: 11505393**

Aruandeperioodi algus: 01.01.2022  
Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2022

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: [info@efTEN.ee](mailto:info@efTEN.ee)  
Veebilehe aadress: [www.efTEN.ee](http://www.efTEN.ee)



**EFTEN**  
**KINNISVARAFOND**

## Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE .....</b>	<b>9</b>
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE .....	9
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	9
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	10
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	11
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	12
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE .....	13
1 Üldine informatsioon .....	13
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused .....	14
2.1 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest .....	14
3 Tütar- ja ühissettevõtted .....	20
4 Segmendiaruandlus .....	21
5 Müügitulu .....	22
6 Müüdüd teenuste kulud .....	22
7 Turustuskulud .....	23
8 Üldhalduskulud .....	23
9 Kasum/ kahjum ühissetevõtetest .....	23
10 Finantskulud.....	23
11 Tulumaks .....	24
12 Aktsiakasum.....	24
13 Raha ja raha ekvivalendid .....	24
14 Nõuded ja viitlaekumised .....	25
15 Kinnisvarainvesteeringud .....	25
16 Laenukohustused .....	27
17 Võlad ja ettemaksud .....	28
18 Edukustasu kohustus.....	29
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine.....	29
20 Aktsiakapital.....	32
21 Tingimuslikud kohustused .....	33
22 Tehingud seotud osapooltega .....	33
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2022. aasta poolaasta aruandele .....	34

## TEGEVUSARUANNE

### Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond AS'i konsolideeritud 2022. aasta esimese kuue kuu müügitulu oli 7,959 miljonit eurot, suurenedes 3,6% (280 tuhat eurot) võrreldes 2021. aasta esimese poolega.

Fond sai 2022. aasta esimesel poolaastal puhaskasumit kokku 8,708 miljonit eurot (2021 I poolaasta: puhaskasumit 9,135 miljonit eurot). Ilma kinnisvarainvesteeringute väärtuse ja edukustasukohustuse muutuseta oleks fondi konsolideeritud puhaskasum 2022. aasta I poolaastal olnud 5,358 miljonit eurot (2021 I poolaasta: 4,880 miljonit eurot).

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2022. aasta I poolaastal müügitulust 16,1%. 2021. aasta I poolaastal jäi sama näitaja 15,7% tasemele.

	I poolaasta 2022	2021
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	7,959	7,679
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,728	-0,606
<b>Puhas üüritulu</b>	<b>7,231</b>	<b>7,073</b>
Intressikulud ja intressitulud	-0,845	-1,149
<b>Puhas üüritulu miinus finantskulud</b>	<b>6,386</b>	<b>5,924</b>
Valitsemistasud	-0,474	-0,499
Muud tulud ja -kulud	-0,078	-0,093
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, ühissettevõtete kasumeid/-kahjumeid ja tulumaksukulu</b>	<b>5,834</b>	<b>5,332</b>

Kontserni varade maht oli 30.06.2022 seisuga 207,835 miljonit eurot (31.12.2021: 204,948 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 94,5% (31.12.2021: 93,0%).

	30.06.2022	31.12.2021
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	196,413	190,512
Muud pikaajalised varad	2,507	2,854
Raha ja raha ekvivalent	7,847	11,010
Käibevara, v.a raha	1,068	0,572
Netovõlg	-83,630	-80,311
Puhasväärtus (NAV)	116,358	113,627
<b>Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes</b>	<b>3,0197</b>	<b>2,9488</b>

Kontserni kinnisvarainvesteeringute tagatisel võetud laenude jääk seisuga 30.06.2022 on 84,197 miljonit eurot, mille kaalutud keskmine intressimäär bilansipäeva seisuga on 2,0% ja LTV (*Loan to value*) 43%. Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni nelja tütarettevõtte laenulepingud, mille jääk 30.06.2022 seisuga on 35,592 miljonit eurot. Kõik laenud refinantseeritakse tähtaja lähenedes.

EFTEN Kinnisvarafond AS'i dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2022. aasta mais maksis fond aktsionäridele dividende kokku 6,177 miljonit eurot (16,0 euro senti aktsia kohta). Aasta varem, 2021. aasta juunis maksis fond aktsionäridele dividende kokku 7,023 miljonit eurot, (17,8 euro senti aktsia kohta).

## Peamised finantsnäitajad:

6 kuu kohta	30.06.2022	30.06.2021
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	7,6	8,6
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	4,2	4,5
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 <sup>1</sup>	17,5	18,0
EBITDA (€ tuhandetes)	6 691	6 492
EBITDA marginaal, %	84%	85%
EBIT (€ tuhandetes)	10 029	10 732
EBIT marginaal, %	126%	140%
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,2	0,4
DSCR (EBITDA)/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,6	2,3

<sup>1</sup> Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Kinnisvarafond AS-i omakapitali sissemakstud aktsiakapital ja aazio. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

## EPRA tulemuslikkuse näitajad

### EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga või aasta kohta	30.06.2022	30.06.2021	Muutus
EPRA kasum, € tuhandetes	9 475	10 273	-8%
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,25	0,27	-8%
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	117 014	107 400	9%
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	3,04	2,79	9%
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	116 358	106 470	9%
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	3,02	2,76	9%
EPRA NIY (esmane puhastootlus)	7,0%	7,2%	-3%
EPRA Topped-up NIY (korregeeritud esmane puhastootlus)	7,2%	7,4%	-3%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	16%	13%	20%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	12%	20%
EPRA vakantsuse määr	1,9%	2,4%	-22%

### EPRA näitajate arvutused

#### EPRA KASUM

€ tuhandetes	2022	2021
<b>Puhaskasum (IFRS)</b>	<b>8 708</b>	<b>9 135</b>
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	343	33
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusega seotud edukustasukohustuse muutus	712	1 063
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju kasumile / kahjumile ühisettevõtetest	-374	5
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	86	37
<b>EPRA kasum</b>	<b>9 475</b>	<b>10 273</b>
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	38 533 217	38 533 217
<b>EPRA kasum aktsia kohta, eurodes</b>	<b>0,25</b>	<b>0,27</b>

**EPRA puhasväärtuse näitajad seisuga 30.06.2022**

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus</b>	<b>116 358</b>	<b>116 358</b>	<b>116 358</b>
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	629	629	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	27	27	-
<b>Vara puhasväärtus</b>	<b>117 014</b>	<b>117 014</b>	<b>116 358</b>
<b>Täielikult lahustatud aktsiate arv</b>	<b>38 533 217</b>	<b>38 533 217</b>	<b>38 533 217</b>
<b>Vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes</b>	<b>3,04</b>	<b>3,04</b>	<b>3,02</b>

**EPRA puhasväärtuse näitajad seisuga 30.06.2021**

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus</b>	<b>106 470</b>	<b>106 470</b>	<b>106 470</b>
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	507	507	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	423	423	-
<b>Vara puhasväärtus</b>	<b>107 400</b>	<b>107 400</b>	<b>106 470</b>
<b>Täielikult lahustatud aktsiate arv</b>	<b>38 533 217</b>	<b>38 533 217</b>	<b>38 533 217</b>
<b>Vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes</b>	<b>2,79</b>	<b>2,79</b>	<b>2,76</b>

**EPRA puhastootluse näitajad**

€ tuhandetes	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringud	196 413	187 231
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud (miinus)	-2 333	-2 331
<b>Valmis kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>196 413</b>	<b>187 231</b>
Aruandekuupäeval kehtivate üürilepingute annualiseeritud renditulu	15 797	15 173
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikud ei kata	-1 994	-1 629
<b>Annualiseeritud puhas renditulu</b>	<b>13 803</b>	<b>13 544</b>
Rendivabastuste või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	321	296
<b>Korrigeeritud annualiseeritud puhas renditulu</b>	<b>14 124</b>	<b>13 840</b>
<b>EPRA esmane puhastootlus (NIY)</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,2%</b>
<b>EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,4%</b>

**EPRA vakantsuse määr**

€ tuhandetes	2022	2021
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	298	367
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	15 772	15 088
<b>EPRA vakantsuse määr</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,4%</b>

**EPRA kulusuhted**

€ tuhandetes	2022	2021
Müügikulud	-609	-549
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	134	290
Turustuskulud	-119	-57
Üldhalduskulud, v.a edukustasukohustuse muutus	-643	-661
<b>Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>-1 237</b>	<b>-977</b>
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-118	-97
<b>Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>-1 119</b>	<b>-880</b>
<b>Üüritulu (bruto)</b>	<b>7 825</b>	<b>7 389</b>
<b>EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>16%</b>	<b>13%</b>
<b>EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>14%</b>	<b>12%</b>

**Kinnisvaraportfell**

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2022. esimese poolaasta lõpu seisuga on kontsernil 17 (31.12.2021: sama) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 196,413 miljonit eurot ning soetusmaksumus 172,858 miljonit eurot. Lisaks kuulub kontserni ühissetevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglase väärtus 30.06.2022 seisuga oli 9,890 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubandus 39%; 6 investeeringut
- büroo 23%; 5 investeeringut
- logistika 30%; 5 investeeringut
- muud (hotell ja riiklik) 8%; 2 investeeringut

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2022	Kontserni osalus	Soetusmaksumus	Õiglase väärtus	Üüri netopind	Oodatav üüritulu aastas	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus
Premia Külmhoone, Tallinn	100	6 237	6 870	7 258	548	100	5,0
Kuuli 10, Tallinn	100	9 171	11 530	15 197	864	100	5,9
Betooni 1a, Tallinn	100	7 365	9 120	10 678	691	100	4,8
Betooni 6, Tallinn	100	9 906	9 200	16 481	757	96	1,7
Jurkalne Technology Park, Riia	100	23 061	24 290	44 091	2 159	99	5,2
<b>Logistika kokku</b>		<b>55 740</b>	<b>61 010</b>	<b>93 705</b>	<b>5 019</b>	<b>99</b>	<b>4,7</b>
Võru Rautakesko	100	3 270	2 880	3 120	249	100	0,8
UKU Keskus, Viljandi	100	12 336	13 640	8 919	1 081	100	6,0
Mustika Keskus, Tallinn	100	31 888	37 370	27 094	2 952	89	4,3
RAF Centrs, Jelgava	100	8 738	9 130	6 225	903	98	2,1
Depo kaubanduskeskus, Jelgava	100	2 333	2 333	<i>arendusjärgus</i>			
Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn	100	12 945	15 560	9 120	1 289	100	9,7
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>71 510</b>	<b>80 913</b>	<b>54 478</b>	<b>6 474</b>	<b>97</b>	<b>5,3</b>
Lauteri 5, Tallinn	100	3 431	5 830	3 822	409	97	2,2
Pärnu mnt 102, Tallinn	100	12 548	16 240	9 440	1 190	100	1,6
Pärnu mnt 105, Tallinn	100	8 178	7 960	4 791	591	94	1,6
Terbata büroohoone, Riia	100	9 930	9 270	6 056	632	87	2,1
Menulio 11, Vilnius	100	6 402	7 970	5 617	729	100	2,3
<b>Büroo kokku</b>		<b>40 489</b>	<b>47 270</b>	<b>29 726</b>	<b>3 551</b>	<b>96</b>	<b>1,9</b>
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	100	5 119	7 220	5 775	753	100	3,3
Hotell Palace, Tallinn (hotellid) <sup>1</sup>	50	10 996	9 890	4 870	475	100	8,2
<b>Kokku</b>		<b>183 854</b>	<b>206 303</b>	<b>188 554</b>	<b>16 272</b>	<b>98</b>	<b>4,2</b>

<sup>1</sup>Hotell Palace kuulub kontserni 50%-lise osalusega ühissetevõttele, mistõttu seda kinnisvarainvesteeringut ning üüritulu kontserni rida-realt ei konsolideeri. Seega ei sisaldu nimetatud näitajad konsolideeritud kinnisvarainvesteeringute ega müügitulu hulgas.

Konsolideeritud üüritulust 51,3% moodustab kaheksa kliendi lepingujärgne tulu:

Klient	% konsolideeritud üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	10,8%
LIVONIA PRINT SIA	9,8%
Prisma Peremarket AS	9,4%
Logistika Pluss OÜ	5,5%
Riigi Kinnisvara Aktsiaselts	4,8%
DHL Logistics Estonia OÜ	4,8%
Premia Tallinna Külmuhoone AS	3,5%
Vniaus apskritis vyriausiasis policijos komisariatas	2,7%
Ülejäänud	48,7%

## Kinnisvarainvesteeringud 2022. aasta I poolaastal

Kontsern ei teinud esimesel poolaastal ühtegi uut kinnisvarainvesteeringut, keskendudes olemasoleva portfelli juhtimisele. Kuna fondi investeerimisperiood on lõppenud, siis fondi uut aktsiakapitali enam ei kaasata.

Fondi lõpptähtaeg saabub 2027. aastal. Fond jätkab oma strateegiliste eesmärkide elluviimist, milleks on väiksemate investeeringute müük, ning keskendumine suurematele investeeringutele.

## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Juunis viis fondi läbi oma tavapärase kinnisvarainvesteeringute hindamise, mille tulemusel tõusis fondi kinnisvaraportfelli väärtus 2,1% (4,1 MEUR). Väärtus tõusis peamiselt inflatsioonist tingitud optimistlikuma rahavooprognooosi tulemusel.

Kinnisvarainvesteeringute sensitiivsuse analüüs näitab, et fondi konsolideeritud müügitulu 10%-lise languse või kasvu juures väheneks või suureneks fondi kinnisvaraportfelli õiglase väärtus 21,6 miljoni euro (11%) võrra. Fondi kinnisvaraportfelli rahavooprognosides kasutatava diskontomäära tõusmisel 0,5 protsendipunkti võrra väheneks fondi kinnisvaraportfelli koguväärtus 4,0 miljoni euro (2%) võrra ning väljumistootlikkuse tõusmisel 0,5 protsendipunkti võrra väheneks kinnisvaraportfelli väärtus 8,7 miljoni euro (4,5% võrra).

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroo	47 270	5 140	-5 140	-950	1 000	-2 320	2 680
Logistika	61 010	6 720	-6 690	-1 200	1 260	-2 700	3 130
Kaubandus	78 581	8 859	-8 864	-1 573	1 593	-3 446	3 943
Riiklik	7 220	890	-900	-140	140	-280	320
<b>KOKKU</b>	<b>194 081</b>	<b>21 609</b>	<b>-21 594</b>	<b>-3 863</b>	<b>3 993</b>	<b>-8 746</b>	<b>10 073</b>

Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest.

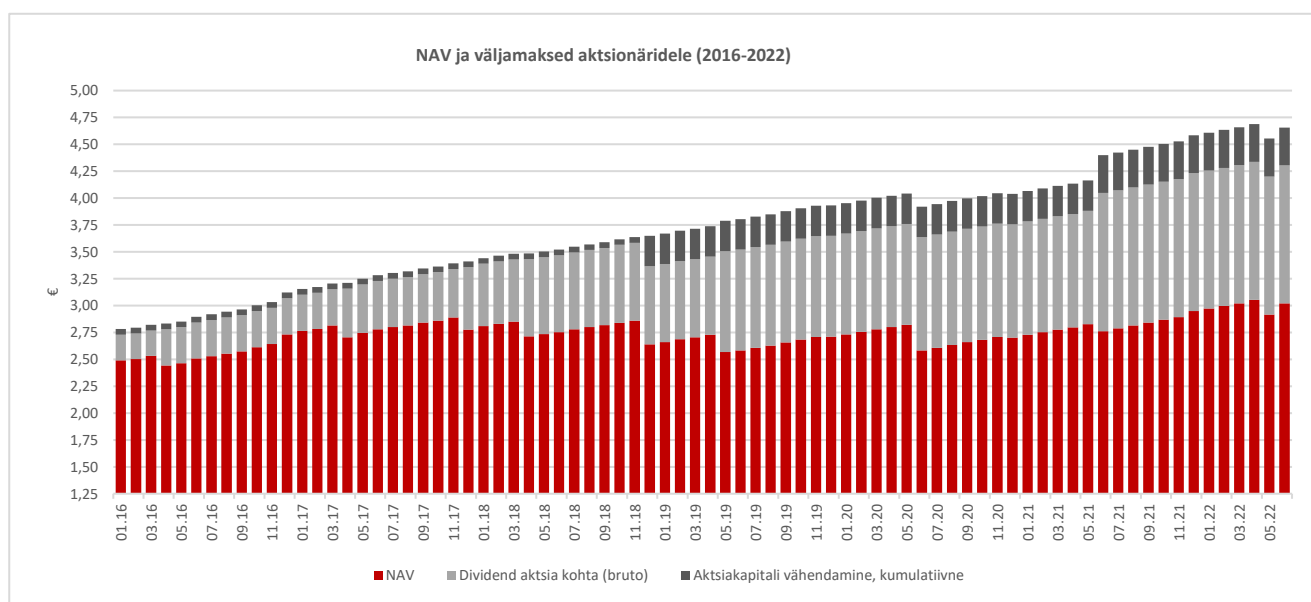
## Aktsiainfo

Seisuga 30.06.2022 on EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 49,671 miljonit eurot (31.12.2021: sama). Aktsiate arv seisuga 30.06.2022 oli 38 533 217 tükki (31.12.2021: sama).

EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsia puhasväärtus (NAV) oli 30.06.2022 seisuga 3,02 eurot (31.12.2021: 2,95 eurot), kasvades 2022. aasta I poolaastal 2,4%.

Lisaks ülal nimetatud IFRS kohaselt arvatud aktsia puhasväärtusele arvutab EFTEN Kinnisvarafond AS investoritele asjakohaseima netovara õiglase väärtuse pakkumiseks ka EPRA (Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit - European Public Real Estate Association) poolt soovitatud aktsia puhasväärtust. EPRA soovituslik juhend eeldab kinnisvaratööstuse pikaajalist majanduslikku strateegiat, mistõttu ajutised erinevused olukorras, kus varade müüki tõenäoliselt lähitulevikus ei toimu, hägustavad fondi netovara õiglase väärtuse läbipaistvust. Seetõttu elimineeritakse EPRA puhasväärtuse saamisest IFRS kohaselt arvatud puhasväärtusest kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksukulu ning finantsinstrumentide (intressiswap) õiglase väärtus.

€ tuhandetes	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	31.12.2020
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	116 358	113 627	106 470	106 470
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine	629	543	507	470
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	27	227	423	711
<b>EPRA vara puhasväärtus</b>	<b>117 014</b>	<b>114 397</b>	<b>107 400</b>	<b>107 651</b>
Aktsiate arv bilansipäeval	38 533 217	38 533 217	38 533 217	39 391 371
<b>EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes</b>	<b>3,04</b>	<b>2,97</b>	<b>2,79</b>	<b>2,73</b>
EPRA NAV kasv, eurodes	0,07		0,05	
Väljakuulutatud dividend aktsia kohta, eurodes	0,16		0,18	
<b>Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes</b>	<b>0,228</b>		<b>0,233</b>	
<b>Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv</b>	<b>7,7%</b>		<b>8,5%</b>	



## EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäride struktuur seisuga 30.06.2022

	Osalus aktsiakapitalis, %
LHV Pensionifondid	32,5
Taali Grupp OÜ	18,2
Trio Holding OÜ	11,1
Swedbank Pensionifondid	3,7
Luminor Pensionifondid	3,1
Ülejäänud	31,3



## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	7 959	7 679
Müüdüd teenuste kulu	6	-609	-549
<b>Brutokasum</b>		<b>7 350</b>	<b>7 130</b>
Turustuskulud	7	-119	-57
Üldhalduskulud	8	-1 355	-1 724
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusest	15	4 062	5 314
Muud äritulud ja -kulud		91	69
<b>Ärikasum</b>	<b>4</b>	<b>10 029</b>	<b>10 732</b>
Kasum / kahjum tütar- ja ühissettevõtetest	9	-343	-33
Intressitulud		2	2
Finantskulud	10	-847	-1 151
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>8 841</b>	<b>9 550</b>
Tulumaksukulu	11	-133	-415
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>4,12</b>	<b>8 708</b>	<b>9 135</b>

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE		I poolaasta	
		2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeperioodi puhaskasum		8 708	9 135
Muu koondkasum/-kahjum:			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	19	200	288
<b>Muu koondkasum/-kahjum kokku</b>		<b>200</b>	<b>288</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>		<b>8 908</b>	<b>9 423</b>
<b>Kasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>12</b>		
- tava		0,23	0,24
- lahustatud		0,23	0,24

Lisad lehekülgedel 10-32 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	13	7 847	11 010
Nõuded ja viitlaekumised	14	952	493
Ettemakstud kulud		110	74
Varud		6	5
<b>Käibevara kokku</b>		<b>8 915</b>	<b>11 582</b>
Ühisettevõtete osad	3	2 436	2 779
Kinnisvarainvesteeringud	4,15	196 413	190 512
Materiaalne ja immateriaalne põhivara		71	75
<b>Põhivara kokku</b>		<b>198 920</b>	<b>193 366</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>207 835</b>	<b>204 948</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Laenukohustused	16	37 787	43 983
Tuletisinstrumendid	19	27	227
Võlad ja ettemaksed	17	1 264	1 133
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>39 078</b>	<b>45 343</b>
Laenukohustused	16	46 347	39 785
Muud pikaajalised võlad	17	815	763
Edukustasu kohustus	18	4 608	3 896
Edasilükkunud tulumaksukohustus	11	629	1 534
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>52 399</b>	<b>45 978</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>91 477</b>	<b>91 321</b>
Aktsiakapital	20	19 267	19 267
Ülekurss		30 404	30 404
Kohustuslik reservkapital		4 734	4 734
Riskimaandamise reserv	19	-27	-227
Jaotamata kasum	21	61 980	59 449
<b>Omakapital kokku</b>	<b>4</b>	<b>116 358</b>	<b>113 627</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>207 835</b>	<b>204 948</b>

Lisad lehekülgedel 10-32 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2022	2021
€ tuhandetes			
<b>Puhaskasum</b>		<b>8 708</b>	<b>9 135</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	9	343	33
Intressitulud		-2	-2
Finantskulud	10	847	1 151
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	15	-4 062	-5 314
Edukustasu kohustuse muutus	8	712	909
Põhivara kulum ja väärtuse langus		13	11
Tulumaksukulu	11	133	415
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>-2 016</b>	<b>-2 797</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>6 692</b>	<b>6 338</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-306	26
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>6 386</b>	<b>6 364</b>
Materiaalse põhivara soetus		-10	-7
Kinnisvarainvesteeringute soetus	15	-1 838	-646
Kinnisvarainvesteeringute müük	15	0	8 246
Antud laenud		0	-125
Saadud intressid		1	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-1 847</b>	<b>7 468</b>
Saadud laenud	16	1 900	0
Laenude tagasimaksed kinnisvarainvesteeringute müügil ja refinantseerimisel	16	0	-3 679
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-1 524	-1 692
Makstud intressid		-863	-1 135
Makstud dividendid	19	-6 177	-7 023
Makstud dividendide tulumaks		-1 038	-41
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-7 702</b>	<b>-13 570</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-3 163</b>	<b>262</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>13</b>	<b>11 010</b>	<b>10 946</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 163	262
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>13</b>	<b>7 847</b>	<b>11 208</b>

Lisad lehekülgedel 10-32 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>19 696</b>	<b>32 375</b>	<b>4 554</b>	<b>-711</b>	<b>50 556</b>	<b>106 470</b>
Aktsiakapitali vähendamine	-429	-1 971	0	0	0	-2 400
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-7 023	-7 023
Eraldised reservkapitali	0	0	180	0	-180	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-429</b>	<b>-1 971</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>-7 203</b>	<b>-9 423</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	9 135	9 135
Muu koondkahjum	0	0	0	288	0	288
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>288</b>	<b>9 135</b>	<b>9 423</b>
<b>Saldo 30.06.2021</b>	<b>19 267</b>	<b>30 404</b>	<b>4 734</b>	<b>-423</b>	<b>52 488</b>	<b>106 470</b>
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>19 267</b>	<b>30 404</b>	<b>4 734</b>	<b>-227</b>	<b>59 449</b>	<b>113 627</b>
Aktsiakapitali vähendamine	0	0	0	0	0	0
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-6 177	-6 177
Eraldised reservkapitali	0	0	0	0	0	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6 177</b>	<b>-6 177</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	8 708	8 708
Muu koondkahjum	0	0	0	200	0	200
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>8 708</b>	<b>8 908</b>
<b>Saldo 30.06.2022</b>	<b>19 267</b>	<b>30 404</b>	<b>4 734</b>	<b>-27</b>	<b>61 980</b>	<b>116 358</b>

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 20.

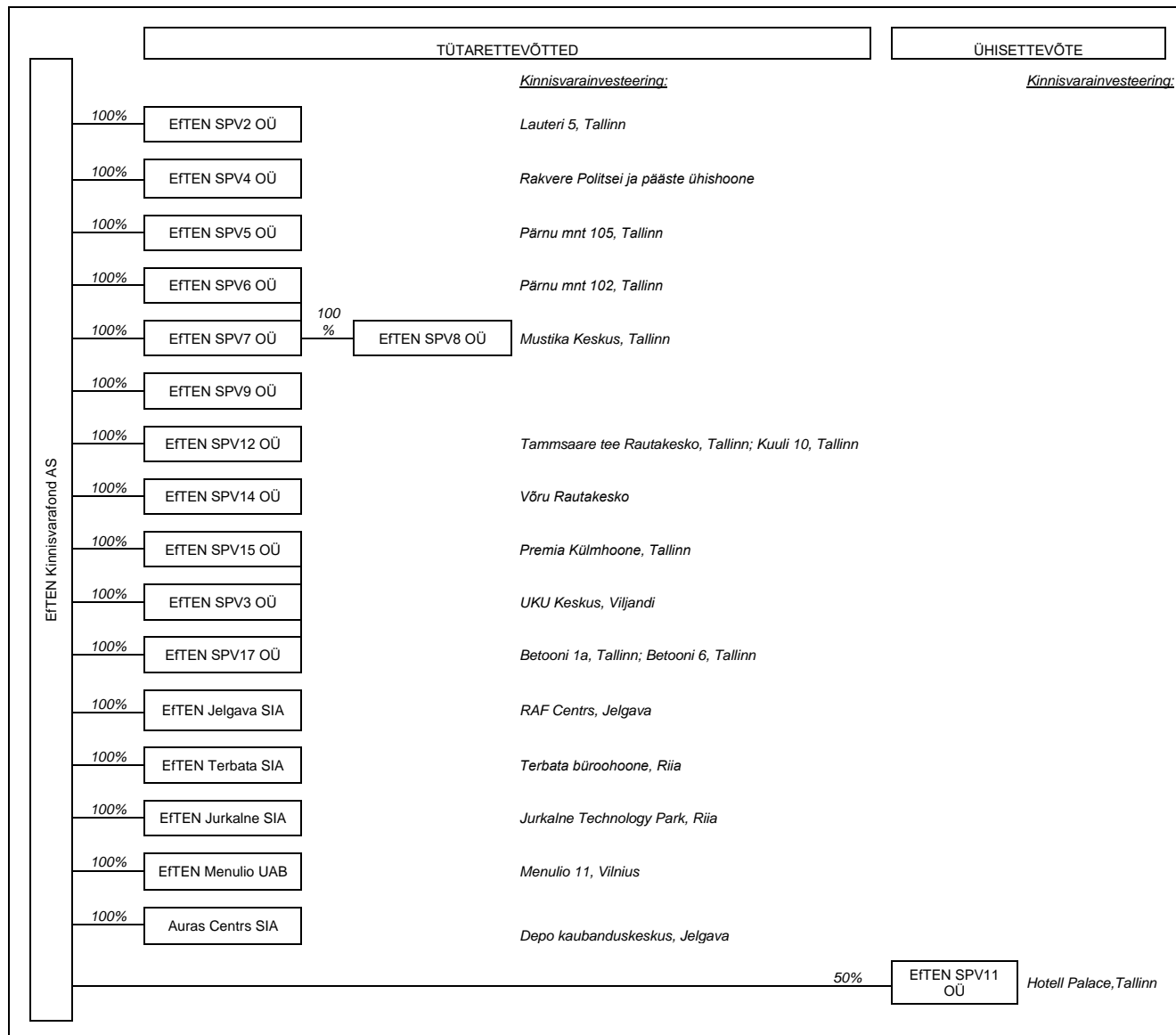
Lisad lehekülgedel 10-32 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad

# LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE

## 1 Üldine informatsioon

EFTEN Kinnisvarafond AS (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Kinnisvarafond AS kontserni struktuur seisuga 30.06.2022 on järgmine (vt ka lisa 3):



## 2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise poolaasta aruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (International Financial Reporting Standards – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kontserni raamatupidamise poolaasta aruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtusest kinnisvarainvesteeringuid).

### 2.1 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

#### Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

##### 2.1.1 Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

###### a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglasest väärtusest. Alates 2016. aastast hindab kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürike riskitasemest.

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 15.

###### b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

Kontsernile kuulub kõikidest tütarettevõtetest 100%-line osalus ning tütarettevõtete kontrollorganitesse kuuluvad ainult kontserni emaettevõtte juhatuse liikmed. Seega on kontsernil nii kasumi jagamisel kui juhtimisotsuste vastuvõtmisel täielik kontroll oma tütarettevõtete üle.

Kontsernil on talle kuuluvates ühissetevõtetes 50%-line osalus ning ühissetevõtete juhatuse liikmed kattuvad samuti kontserni emaettevõtte juhatuse liikmetega. Kõik otsused ühissetevõtetes võetakse vastavalt kokkulepetele vastu mõlema osaniku nõusolekul, mistõttu on kontsernil ühissetevõtete üle ühine kontroll.

##### 2.1.2 Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda kontsernist sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti rendi maksetest või turuväärtuse kasvust, samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikema aja jooksul ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

Kinnisvaraobjektid, mida kontsern alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

### 2.1.3 Investeeringisettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringisettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond AS ei vasta investeeringisettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringisühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Kinnisvarafond AS investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Kinnisvarafond AS oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringisühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Kinnisvarafond AS emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglase väärtuse hinnatakse vara, mis asub EFTEN Kinnisvarafond AS tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse kontserni majandustegevust üüritulu, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

## Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise poolaasta aruanne sisaldab EFTEN Kinnisvarafond AS ning selle tütarettevõtete ja ühissettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted ja ühissetvõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Ühissetevõtteks loetakse ettevõtet, mille majandustegevuse üle omavad kaks või enam osapoolt (sh. Emaettevõtte) lepingupõhisest kokkuleppes tulenevat ühist kontrolli. Ühissetevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aruandes ostumeetodil.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

## Segmentiaruandlus

Kontsern allokeerib kaasatud kapitali ning vabu vahendeid investeeringutele vastavalt kontserni investeeringisühingutele, analüüsides mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektori lõikes.

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimisühingutest. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üüritavate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritulu m<sup>2</sup> kohta, ühe m<sup>2</sup> hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

Kontserni neli ärisegmenti ning kolm geograafilist segmenti on toodud alljärgnevas tabelis:

	Eesti	Läti	Leedu
<b>Büroo</b>	Lauteri 5, Tallinn	Terbata büroohoone, Riia	Menulio 11, Vilnius
	Pärnu mnt 105, Tallinn		
	Pärnu mnt 102, Tallinn		
<b>Logistika</b>	Kuuli 10, Tallinn	Jurkalne Technology Park, Riia	
	Premia Külmhoone, Tallinn		
	Betooni 1a, Tallinn		
	Betooni 6, Tallinn		
<b>Kaubandus</b>	UKU Keskus, Viljandi	RAF Centrs, Jelgava	
	Mustika Keskus, Tallinn	Depo kaubanduskeskus, Jelgava	
	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn		
	Võru Rautakesko		
<b>Riiklik</b>	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone		

Peamised näitajad, mida juhtkond kasutab äriotsuste tegemisel, on müügitulu, neto äritegevuse tulu (müügitulu miinus müügikulu ja turustuskulud), EBITDA ning ärikasum. Samuti on oluline jälgida kinnisvarainvesteeringute mahtu segmentide kaupa. Kontsern analüüsib kõiki näitajaid igakuiselt.

## Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärsetel mõõdetavas määras.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Teenuste vahendamise tulud (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostetud teenuste kuludega.

### Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

## Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoitud raha.

## Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on päev, mil kontsern võtab endale finantsvara ostu või müügi kohustuse. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise perioodi jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmasel arvelevõtmisel klassifitseeritakse vara ühte neljast finantsvara rühma (vt allpool). Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenud ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügi valmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärsetel hinnata.

Kontsernil on 2022. ja 2021. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

### Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenud ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud sisemise intressimäära kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.



Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

## Tuletisinstrumentid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära *swap*-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval.

Kontsern fikseerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, samuti oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia mitmesuguste riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Kontsern fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumenti sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglase väärtuse või rahavoogude muutuste maandamisel.

### *Rahavoo riskimaandamine*

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseerivate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel "Finantstulud" või "Finantskulud". Omakapitalis akumulbeerunud summad klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse perioodidel, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu riski maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis selle hetkeni omakapitali akumulbeerunud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja klassifitseeritakse kasumiaruandesse siis, kui tulevikutehingu toimub. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruandes.

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluse (sh rent 1 m<sup>2</sup> kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

## Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

## Edukustasukohustus

EFTEN Kinnisvarafond AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EFTEN Capital AS edukustasu 20% kinnisvarainvesteeringute müügi- ja soetushinna vahelt juhul, kui *hurdle rate* on vähemalt 10% aastasel baasil. Edukustasu arvestatakse kõikide kinnisvarainvesteeringute kohta summaarselt, s.t kui kogumis müüakse mõni kinnisvarainvesteering soetushinnast madalama hinnaga, arvestatakse kasumlikult müüdnud objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdnud objektide müügikahjumist. Vastavalt valitsemislepingule kuulub edukustasu väljamaksmisele fondi lõppemisel, kui üldkoosoleku otsusega ei otsustata teisiti.

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8).

## Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõttel oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mille realiseerumine ei ole juhtkonna hinnangul tõenäoline.

## Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasuta kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

## Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

## Tulumaks

### Emaettevõtte ja Eestis eqistreeritud tütaretevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ja Lätis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80). Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustis ettevõtte investeringutelt tütar-, sidus- ja ühissetevõtetesse ning filiaalidesse

#### **Läti tütaretevõtted**

Lätis maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Alates 2018. aastast kehtiva tulumaksuseaduse rakendumise tulemusena ei ole Lätis enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütaretevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

#### **Leedu tütaretevõtted**

Leedus on ettevõtte puhaskasum 15% tulumaksumääraga maksustatav. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütaretevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suurusel tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

#### **Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes**

Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis tekib nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse.

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis investeringutelt Eesti ja Läti tütar- ja sidusettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütaretevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütaretevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada. Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad

### 3 Tütar- ja ühissettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			30.06.2022	31.12.2021
<b>Emattevõtte</b>				
EFTEN Kinnisvarafond AS	Eesti			
<b>Tütarettevõtted</b>				
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	100	100
EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	100	100
EFTEN SPV9 OÜ (likvideerimisel)	Eesti	-	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Kuuli 10, Tallinn; Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmhoone, Tallinn	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	UKU Keskus, Viljandi	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn; Betooni 6, Tallinn	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs, Jelgava	100	100
EFTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riia	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riia	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Depo kaubanduskeskus, Jelgava	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio 11, Vilnius	100	100
<b>Ühissettevõtted</b>				
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace, Tallinn	50	50

Kõik tütarettevõtted ja ühissettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte ega ühissettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Seisuga 30.06.2022 kuulus kontsernile üks ühissettevõtte, kelle peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

EFTEN SPV11 OÜ	30.06.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	156	139
Muu käibevara	100	72
<b>Käibevara kokku</b>	<b>256</b>	<b>211</b>
Kinnisvarainvesteeringud	9 890	10 620
<b>Põhivara kokku</b>	<b>9 890</b>	<b>10 620</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>10 146</b>	<b>10 831</b>
Lühiajalised laenukohustused	103	68
Muud lühiajalised kohustused	44	26
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>147</b>	<b>94</b>
Pikaajalised laenukohustused	5 128	5 180
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>5 128</b>	<b>5 180</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>5 275</b>	<b>5 274</b>
<b>NETOVARA</b>	<b>4 871</b>	<b>5 557</b>
	<b>30.06.2022</b>	30.06.2021
Müügitulu	190	83
<b>Puhaskasum</b>	<b>-686</b>	<b>-42</b>

2022. ja 2021. aasta I poolaastal on investeeringutes ühissettevõtetesse toimunud järgmised muudatused:

	30.06.2022	30.06.2021
<b>Bilansiline väärtus perioodi alguses</b>	<b>2 779</b>	<b>2 440</b>
Kasum / kahjum ühissetevõtetest (lisa 9)	-343	-33
<b>Bilansiline väärtus perioodi lõpus</b>	<b>2 436</b>	<b>2 407</b>

EFTEN SPV11 OÜ 100% netovara seisuga 30.06.2022 on kokku 4 871 tuhat eurot (31.12.2021: 5 557 tuhat eurot). Kontsernile kuulub ühissetevõtetest 50% ning osaluse väärtus kontserni bilansis võrdub seega ühissetevõtte netovara väärtusega.

#### 4 Segmendiaruandlus

##### SEGMENTI TULEM

I poolaasta kohta	Büroo		Logistika		Kaubandus		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>												
<b>Müügitulu (lisa 5), s.h</b>	<b>1 769</b>	<b>1 829</b>	<b>2 585</b>	<b>2 571</b>	<b>3 234</b>	<b>2 937</b>	<b>371</b>	<b>342</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 959</b>	<b>7 679</b>
Eesti	1 095	1 209	1 437	1 417	2 774	2 550	371	342	0	0	5 677	5 518
Läti	300	287	1 148	1 154	460	387	0	0	0	0	1 908	1 828
Leedu	374	333	0	0	0	0	0	0	0	0	374	333
<b>Äritegevuse netotulu, s.h</b>	<b>1 586</b>	<b>1 643</b>	<b>2 426</b>	<b>2 428</b>	<b>2 907</b>	<b>2 713</b>	<b>312</b>	<b>289</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 231</b>	<b>7 073</b>
Eesti	976	1 084	1 364	1 354	2 536	2 391	312	289	0	0	5 188	5 118
Läti	277	277	1 062	1 074	371	322	0	0	0	0	1 710	1 673
Leedu	333	282	0	0	0	0	0	0	0	0	333	282
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>2 227</b>	<b>3 028</b>	<b>3 700</b>	<b>2 874</b>	<b>3 779</b>	<b>4 575</b>	<b>381</b>	<b>314</b>	<b>-58</b>	<b>-59</b>	<b>10 029</b>	<b>10 732</b>
Eesti	1 280	2 518	1 898	1 695	3 147	4 044	381	314	-58	-59	6 648	8 512
Läti	340	231	1 802	1 179	632	531	0	0	0	0	2 774	1 941
Leedu	607	279	0	0	0	0	0	0	0	0	607	279
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>1 464</b>	<b>1 559</b>	<b>2 246</b>	<b>2 249</b>	<b>2 730</b>	<b>2 458</b>	<b>309</b>	<b>285</b>	<b>-58</b>	<b>-59</b>	<b>6 691</b>	<b>6 492</b>
Eesti	920	1 069	1 276	1 265	2 368	2 214	309	285	-58	-59	4 815	4 774
Läti	234	234	970	984	362	244	0	0	0	0	1 566	1 462
Leedu	310	256	0	0	0	0	0	0	0	0	310	256
<b>Ärikasum</b>											<b>10 029</b>	<b>10 732</b>
Kasum/-kahjum tütar- ja ühissetevõtetest (lisa 9)											-343	-33
Neto finantskulu											-845	-1 149
<b>Kasum ette tulumaksukulu</b>											<b>8 841</b>	<b>9 550</b>
Tulumaksukulu (lisa 11)											-133	-415
<b>ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM</b>											<b>8 708</b>	<b>9 135</b>

##### SEGMENTI VARAD

Bilansipäeva seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Riiklik		Kokku	
	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21
<i>€ tuhandetes</i>										
<b>Kinnisvarainvesteeringud</b>										
Eesti	30 030	29 560	36 720	35 920	69 450	66 860	7 220	7 130	143 420	139 470
Läti	9 270	9 070	24 290	23 200	11 463	11 192	0	0	45 023	43 462
Leedu	7 970	7 580	0	0	0	0	0	0	7 970	7 580
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 15)</b>	<b>47 270</b>	<b>46 210</b>	<b>61 010</b>	<b>59 120</b>	<b>80 913</b>	<b>78 052</b>	<b>7 220</b>	<b>7 130</b>	<b>196 413</b>	<b>190 512</b>
Muud pikaajalised varad									2 507	2 854
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)									-83 630	-80 311
Muud lühiajalised varad									1 068	572
<b>NETOVARA</b>									<b>116 358</b>	<b>113 627</b>

2022. ja 2021. aasta I poolaastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

## 5 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 15)	1 700	1 743
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt (lisa 15)	371	342
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 15)	3 202	2 826
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 15)	2 468	2 392
Üüritulu parklalt (lisa 15)	84	86
Muud müügitulud	134	290
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4)</b>	<b>7 959</b>	<b>7 679</b>

Geograafilised piirkonnad	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Eesti	5 677	5 518
Läti	1 908	1 828
Leedu	374	333
<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 4)</b>	<b>7 959</b>	<b>7 679</b>

10,8% kontserni konsolideeritud üüritulust 2022. aasta I poolaastal on saadud Kesko Senukai Estonia OÜ-lt, kes üürib kaubandus- ja büroopindu kolmel kontsernile tütarettevõtetele kuuluval kinnistul. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 10%-i.

## 6 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus, muud halduskulud	-222	-210
Vara kindlustus	-23	-22
Maamaks ja kinnisvaramaks	-88	-97
Parenduskulud	-72	-74
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-99	-88
Amortisatsioonikulud	-9	-7
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-1	-8
Muud müüdnud teenuste kulud	-95	-43
<b>Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 15)</b>	<b>-609</b>	<b>-549</b>

## 7 Turustuskulud

Turustuskulud	I poolaasta	
	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade vahendustasud	-19	-9
Reklaam, reklaamüritused	-100	-48
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-119</b>	<b>-57</b>

## 8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I poolaasta	
	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-474	-499
Bürookulud	-15	-13
Palgakulud, s.h maksud (lisa 22)	-59	-54
Konsultatsioonikulud	-64	-64
Regulaatori kulud	-27	-27
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	-712	-1 063
Muud üldhalduskulud	-1	0
Amortisatsioonikulud	-3	-4
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-1 355</b>	<b>-1 724</b>

## 9 Kasum/ kahjum ühisettevõtetest

Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	I poolaasta	
	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 3,4)	-343	-33
<b>Kasum / kahjum ühisettevõtetest kokku</b>	<b>-343</b>	<b>-33</b>

## 10 Finantskulud

Finantskulud	I poolaasta	
	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-847	-1 151
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-651	-876
	-196	-275
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-847</b>	<b>-1 151</b>

## 11 Tulumaks

	I poolaasta	
	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-47	-378
Edasilükkunud tulumaksukulu (Leedu)	-86	-37
<b>Tulumaksukulu kokku (lisa 4)</b>	<b>-133</b>	<b>-415</b>

Kontsernil on seisuga 30.06.2022 ja 31.12.2021 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summates:

	30.06.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Edasilükkunud tulumaksukohustus (dividendid)	0	991
Edasilükkunud tulumaksukohustus (Leedu)	629	543
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku</b>	<b>629</b>	<b>1 534</b>

## 12 Aktsiakasum

	30.06.2022	30.06.2021
Aruandeperioodi puhaskasum, <i>€ tuhandetes</i>	8 708	9 135
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	38 533 217	38 533 217
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,23	0,24
Dividend aktsia kohta, eurodes	0,16	0,18

## 13 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõudmiseni hoised	7 847	11 010
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 19)</b>	<b>7 847</b>	<b>11 010</b>



## 14 Nõuded ja viitlaekumised

### Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	30.06.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	737	329
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-9	-9
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 19)</b>	<b>728</b>	<b>320</b>
<b>Muud lühiajalised nõuded</b>		
Antud laenud	100	100
Muud lühiajalised nõuded	11	7
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>111</b>	<b>107</b>
<b>Viitlaekumised</b>		
Intressid	6	4
Käibemaksu ettemaksud ja tagasinõuded	80	14
Muud viitlaekumised	27	48
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>113</b>	<b>66</b>
<b>Nõuded kokku</b>	<b>952</b>	<b>493</b>

## 15 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2022 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m <sup>2</sup> )	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.06.2022	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Premia Külkhoone	Betooni 4, Tallinn	7 258	sept. 08	6 237	6 870	3%
Võru Rautakesko	Kreutswaldi 89, Võru	3 120	sept. 08	3 270	2 880	1%
UKU Keskus	Tallinna 41, Viljandi	8 919	aug. 10	12 336	13 640	7%
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	Kreutswaldi 5a, Rakvere	5 775	nov. 10	5 119	7 220	3%
Lauteri 5	Lauteri 5, Tallinn	3 822	dets. 10	3 431	5 830	3%
Pärnu mnt 102	Pärnu mnt 102, Tallinn	9 440	dets. 11	12 548	16 240	8%
Pärnu mnt 105	Pärnu mnt 105, Tallinn	4 791	dets. 11	8 178	7 960	4%
Mustika Keskus	Tammsaare tee 116	27 094	juuli. 12	31 888	37 370	18%
RAF Centrs	Riia mnt 48, Jelgava	6 225	märts. 13	8 738	9 130	4%
Kuuli 10	Kuuli 10/Punane 73, Tallinn	15 197	juuli. 13	9 171	11 530	6%
Tammsaare tee Rautakesko	Tammsaare tee 49, Tallinn	9 120	juuli. 13	12 945	15 560	7%
Betooni 1a	Betooni 1a, Tallinn	10 678	juuni. 14	7 365	9 120	4%
Betooni 6	Betooni 6, Tallinn	16 481	juuni. 14	9 906	9 200	4%
Terbata büroohoone	Lacpleca 20a, Riia	6 056	dets. 14	9 930	9 270	4%
Jurkalne Technology Park	Jurkalnes 15/25, Riia, Läti	44 091	aug. 14	23 061	24 290	12%
Menulio 11	Menulio 11, Vilnius	5 617	dets. 15	6 402	7 970	4%
Depo kaubanduskeskus	Jelgava, Läti	arendusjärgus	jaan. 15	2 333	2 333	1%
<b>Kokku</b>		<b>183 684</b>		<b>172 858</b>	<b>196 413</b>	<b>95%</b>

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab kontserni 50%-lise osalusega ühisettevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus seisuga 30.06.2022 on 9 890 tuhat eurot (31.12.2021: 10 620 tuhat eurot).

2022. ja 2021. aasta I poolaastal on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2020</b>	<b>2 317</b>	<b>187 193</b>	<b>189 510</b>
Kapitaliseeritud parendused	8	639	647
Müügid	0	-8 246	-8 246
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	5 314	5 314
<b>Saldo seisuga 30.06.2021</b>	<b>2 325</b>	<b>184 900</b>	<b>187 225</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2021 (lisa 4)</b>	<b>2 332</b>	<b>188 180</b>	<b>190 512</b>
Kapitaliseeritud parendused	1	1 838	1 839
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	4 062	4 062
<b>Saldo seisuga 30.06.2022 (lisa 4)</b>	<b>2 333</b>	<b>194 080</b>	<b>196 413</b>

Kontserni kasumiaruandes ja bilansis kajastuvad muuhulgas alljärgnevad kinnisvarainvesteeringutega seotud tulud ja kulud ning saldosid:

bilansipäeva seisuga või poolaasta kohta	I poolaasta	
	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	7 825	7 389
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-609	-549
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 17)	105	0
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed	0	6
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 16)	194 080	184 900

Kõik EFTEN Kinnisvarafond AS üüritulu tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks.

## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2022 ja 31.12.2021 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades, v.a arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud, kus ehitustegevusega ei ole veel alustatud. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

### Seisuga 30.06.2022:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	47 270	Diskonteeritud rahavood	3 551	7,8%-8,4%	6,5%-7,75%	11,0
Logistika	61 010	Diskonteeritud rahavood	5 019	8,2%-9,8%	6,9%-8,0%	4,6
Kaubandus	78 581	Diskonteeritud rahavood	6 475	8,1%-9,8%	7,5%-8,0%	7,8
Riiklik	7 220	Diskonteeritud rahavood	753	8,7%	8,0%	10,9
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 332	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
<b>Kokku</b>	<b>196 413</b>					

### Seisuga 31.12.2021:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	46 210	Diskonteeritud rahavood	3 480	7,8%-8,2%	6,5%-7,75%	10,9
Logistika	59 120	Diskonteeritud rahavood	4 889	8,2%-9,3%	7,0%-8,0%	4,5
Kaubandus	75 720	Diskonteeritud rahavood	9 296	8,0%-9,2%	7,5%-8,0%	7,6
Riiklik	7 130	Diskonteeritud rahavood	745	8,7%	8,0%	10,8
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 332	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
<b>Kokku</b>	<b>190 512</b>					

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritud: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid;
- Vakantsus: kinnisvarainvesteeringu tegelik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske;
- Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal;
- Kapitalisatsioonimäär: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

## Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib **seisuga 30.06.2022** kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroo	47 270	5 140	-5 140	-950	1 000	-2 320	2 680
Logistika	61 010	6 720	-6 690	-1 200	1 260	-2 700	3 130
Kaubandus	78 581	8 859	-8 864	-1 573	1 593	-3 446	3 943
Riiklik	7 220	890	-900	-140	140	-280	320
<b>KOKKU</b>	<b>194 081</b>	<b>21 609</b>	<b>-21 594</b>	<b>-3 863</b>	<b>3 993</b>	<b>-8 746</b>	<b>10 073</b>

Kõikide kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid.

## 16 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2022 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 30.06.2022	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.2022	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhast väärtusest
SEB	Eesti	4 800	3 443	30.04.27	1,75%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	6 870	3,0%
Luminor	Eesti	2 239	1 149	15.12.23	2,86%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru	2 880	1,0%
SEB	Eesti	2 514	1 929	13.06.26	1,80%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	5 830	1,7%
SEB	Eesti	8 429	5 853	25.01.27	1,80%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi	13 640	5,0%
Swedbank	Eesti	4 133	2 739	25.10.22	1,50%	hüpoteek - Kreutzwaldi 5a, Rakvere	7 220	2,4%
Swedbank	Eesti	4 153	3 358	30.08.23	1,80%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	7 960	2,9%
Swedbank	Eesti	8 508	7 529	30.08.23	1,70%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	16 240	6,5%
SEB	Eesti	20 000	15 776	31.08.22	1,69%	hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	37 370	13,6%
Swedbank	Eesti	15 622	13 226	25.06.23	1,69%	hüpoteek - Tammsaare tee 49, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	27 090	11,4%
SEB	Eesti	9 300	8 184	26.06.27	2,24%	hüpoteek - Betooni 1a, Tallinn; Betooni 6, Tallinn	18 320	7,0%
Swedbank	Leedu	4 100	3 683	07.12.25	2,40%	hüpoteek - Menulio 11, Vilnius	7 970	3,2%
SEB	Läti	4 561	3 631	16.04.27	1,80%	hüpoteek - Riia 48, Jelgava	9 130	3,1%
Swedbank	Läti	5 850	3 850	31.07.22	2,70%	hüpoteek - Lacpleca 20, Riia	9 270	3,3%
SEB	Läti	12 060	9 847	08.08.24	1,64%	hüpoteek - Jurkalnes 15/25, Riia	24 290	8,5%
<b>Kokku</b>		<b>106 269</b>	<b>84 197</b>				<b>194 080</b>	<b>72,4%</b>

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil <sup>1</sup>	37 811	44 016
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-24	-33
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>37 787</b>	<b>43 983</b>

<sup>1</sup> Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed hulgast on kajastatud seisuga 30.06.2022 järgmise 12 kuu jooksul lõppevad nelja kontserni tütarettevõtte laenukohustused kogusummas 35 592 tuhat eurot.

<b>Pikaajalised laenukohustused</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
€ tuhandetes		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>	<b>84 134</b>	<b>83 768</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	37 787	43 983
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	46 347	39 785
<i>Pangalaenuid</i>	<i>46 386</i>	<i>39 806</i>
<i>Pangalaenuide diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-39</i>	<i>-21</i>

<b>Laenukohustuste rahavood</b>	<b>I poolaasta</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
€ tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>83 768</b>	<b>90 784</b>
Saadud pangalaenuid	1 900	0
Tagastatud laenuid	0	-3 679
Pangalaenuide annuiteetmaksed	-1 524	-1 692
Pangalaenu saldo tütarettevõtte müügil	0	0
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-10	25
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>84 134</b>	<b>85 438</b>

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisa 19.

## 17 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
€ tuhandetes		
Tarnijatele tasumata arved	517	207
Kinnisvarainvesteeringute parenduste eest tarnijatele tasumata arved (lisa 15)	105	214
<b>Võlad tarnijatele kokku</b>	<b>622</b>	<b>421</b>
Muud võlad	73	120
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>73</b>	<b>120</b>
Käibemaks	241	217
Ettevõtte tulumaks	1	4
Üksikisiku tulumaks	2	3
Sotsiaalmaks	5	7
Maamaks, kinnisvaramaks	7	13
Muud maksuvõlad	1	5
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>257</b>	<b>249</b>
Intressivõlad	19	26
Võlad töövõtjatele	16	15
Üürnike tagatisrahad	214	225
Muud viitvõlad	34	48
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>283</b>	<b>314</b>
Saadud ostjate ettemaksed	18	1
Muud ettemakstud tulud	11	28
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>29</b>	<b>29</b>
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>1 264</b>	<b>1 133</b>

**Pikaajalised võlad**

	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	815	763
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>815</b>	<b>763</b>

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud ka lisas 19.

**18 Edukustasu kohustus**

Kontsern on seisuga 30.06.2022 arvestanud edukustasu kohustust summas 4 608 tuhat eurot (31.12.2021: 3 896 tuhat eurot). Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Aruandeperioodi muutus edukustasukohustuses kajastatakse kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8,19).

**19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine**

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees.

Alljärgnevas tabelis on näidatud kontserni finantsvarade ja finantskohustuste jagunemine finantsinstrumentide liikide lõikes.

**Finantsinstrumentide bilansilised väärtused**

	Lisad	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes			
<b>Finantsvarad - laenu ja nõuded</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	13	7 847	11 010
Nõuded ostjate vastu	14	728	320
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>8 575</b>	<b>11 330</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	16	84 134	83 768
Võlad tarnijatele	17	622	421
Üürnike tagatisrahad	17	1 029	988
Muud viitvõlad	17	69	89
Edukustasukohustused	18	4 608	3 896
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>90 462</b>	<b>89 162</b>
<b>Finantskohustused õiglases väärtuses</b>			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		27	227
<b>Finantskohustused õiglases väärtuses kokku</b>		<b>27</b>	<b>227</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>90 489</b>	<b>89 389</b>

Ülaltoodud tabelis esitatud selliste finantsvarade ja finantskohustuste õiglase väärtus, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Kontserni riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades kontserni poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, mis läbi saavutatakse kontserni stabiilne kasumlikkus ja aktsionäride vara väärtuse kasv. Uute investeerimisotsuste tegemisel hinnatakse hoolikalt tulevaste klientide maksevõimet, üürilepingute pikkust, üürnike asendatavuse võimalikkust ning intresside kallinemise riske. Finantseerimislepingute tingimused sobitatakse vastavaks konkreetse kinnisvaraobjekti netorahavoole, mis tagab kontserni piisava vaba raha säilimise ning kasvu ka peale finantskohustuste täitmist.

Kontserni vara investeerimisel on aluseks kontserni investorite riskiootused, mistõttu on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

Kontsern loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt kinnisvarainvesteeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, kahandades seeläbi ettevõtte finantsvõimekust või vähendades investeeringute väärtust.

### Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriiviid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

### Intressirisk

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt kontserni pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi.

Seisuga 30.06.2022 on kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 62% (31.12.2021: 64%) on seotud 1-kuu EURIBOR'ga, 22% (31.12.2021: 20%) 3-kuu EURIBOR'ga ning ülejäänud laenulepingud 6-kuu EURIBOR'ga. 68% EFTEN Kinnisvarafond AS'i laenuportfelligist on negatiivse EURIBORI kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORI korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Tulenevalt kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Kinnisvarafond AS juhtkond 2015. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäära suurenemise riski läbi laenuportfelli 50%-lise osa ujuva intressimäära (1-kuu Euribori ja 3-kuu Euribori) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepingutega, kus tütarettvõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäära vastu.

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 30.06.2022 oli negatiivne kogusummas 27 tuhat eurot (31.12.2021: 227 tuhat eurot) ning õiglase väärtuse muutusest saadud kasum oli 2022. aasta I poolaastal 200 tuhat eurot (2021 I poolaasta: 288 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'. Kõik Kontserni intressimäära vahetuslepingud lõppesid 2022. aasta juulis.

### Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Üüritulu vähenemine või volatiilsus, mis vähendab kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktivite turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 30.06.2022 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 43% (31.12.2021: 45%) ning võla kattekordaja 2,6 (31.12.2021: 2,4).

Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. Allolev tabel koondab info kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

<b>Seisuga 30.06.2022</b>	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	<b>Kokku</b>
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	4 086	19 198	14 527	46 386	0	<b>84 197</b>
Intressimaksud	130	316	740	1 886	0	<b>3 072</b>
Intressikohustused	19	0	0	0	0	<b>19</b>
Võlad tarnijatele	622	0	0	0	0	<b>622</b>
Üürnike tagatisrahad	15	91	108	453	362	<b>1 029</b>
Muud viitvõlad	50	0	0	0	0	<b>50</b>
Edukustasu kohustused	0	0	0	0	4 608	<b>4 608</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>4 922</b>	<b>19 605</b>	<b>15 375</b>	<b>48 725</b>	<b>4 970</b>	<b>93 597</b>

Perioodil 01.07.2022 kuni 30.06.2023 saabub lõpptähtaeg kontserni neljal laenulepingul kogusummas 35 592 tuhat eurot. Kõikide lõppevate laenulepingute tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringud on tugeva olemasoleva rahavooga ning üürnike baasiga, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tõenäoline, et võrkapitali kaasamine oleks raskendatud.

### Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi kontserni ees. Kontsern on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, s.h kontodel oleva raha ning deposiitide kaudu.

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksede tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksede tegemise päeval. Riski maandamiseks on kontsern mitme üürnikuga sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt peab üürniku finantseerimisasutus kogu üüriperioodi vältel üürimaksud garanteerima. Samuti tuleneb enamikest üürilepingutest tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõbulikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimeetuks muutumiseks, hindab kontsern iga nõuet individuaalselt ning otsustab nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmise. Üldiselt hinnatakse maksetähtaega üle 180-päeva ületanud nõuded ebatõenäoliselt laekuvaks, v.a juhul, kui kontsernil on piisavalt kindlust nõude laekumise osas või on nõuete laekumiseks sõlmitud maksegraafik.

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	<b>30.06.2022</b>	31.12.2021
Aegumata	247	242
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>490</b>	<b>86</b>
<i>Kuni 30 päeva</i>	110	63
<i>30-60 päeva</i>	18	10
<i>Üle 60 päeva</i>	362	13
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-9	-8
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 14)</b>	<b>728</b>	<b>320</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	<b>30.06.2022</b>	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 13)	7 847	11 010
Nõuded ostjate vastu (lisa 14)	728	320
<b>Maksimaalne krediidirisk kokku</b>	<b>8 575</b>	<b>11 330</b>

Kontserni raha ja raha ekvivalentide hulgas kajastatud pangakontode saldod jagunevad pankade reitingute (*Moody's long-term*) järgi alljärgnevalt:

Reiting	30.06.2022	31.12.2021
Baa1	56	67
Aa2	2 598	3 452
Aa3	5 193	7 491
<b>Kokku (lisa 13)</b>	<b>7 847</b>	<b>11 010</b>

## Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada aktsionäride investeeingu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri.

Kontsern investeerib rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeeingute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeeimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 30% omakapitali. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeeingu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeingu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Peale investeeingu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeeingu puhas ärikasum olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Kontserni vaba rahavoog lubab maksta investoritele dividende keskmiselt 4-6% investeeitud omakapitali väärtusest. 2022. aasta mais otsustas EFTEN Kinnisvarafond AS'i üldkoosolek maksta aktsionäridele dividende 2021. aasta kasumist summas 6 177 tuhat eurot.

## Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtusest kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamise meetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.06.2022 ega 31.12.2021 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeingud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamise meetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtuspaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern on intressiriski maandamiseks sõlminud intressimäära vahetuslepingud, mille õiglane väärtus saadakse intressimäära vahetuslepingute rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBOR-i turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeeritakse need, kasutades *zero-rate* määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingute õiglasest väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.

## 20 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2022 oli 19 267 tuhat eurot (31.12.2021: sama). Aktsiakapital koosnes 30.06.2022 seisuga 38 533 217 aktsiast (31.12.2021: sama) nimiväärtusega 0,5 eurot (31.12.2021: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 60 137 tuhande euroni.



## 21 Tingimuslikud kohustused

### Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Ettevõtte jaotamata kasum	61 980	59 449
Potentsiaalne tulumaksukohustus	12 396	11 890
Dividendidena on võimalik välja maksta	49 584	47 559

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2022 ning 31.12.2021.

## 22 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond AS loeb seotud osapoolteks:

- isikuid, kellele kuulub üle 10% EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitalist;
- EFTEN Kinnisvarafond AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2022. aasta I poolaastal valitsemisteenust summas 474 tuhat eurot (2021 I poolaasta: 499 tuhat eurot), (vt lisa 8). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2022. ega 2021. aasta I poolaastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2022. aasta I poolaastal 5 töötajat (2021 I poolaasta: sama), kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 59 tuhande euro ulatuses (2021 I poolaasta: 54 tuhande euro ulatuses), (vt lisa 8). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2022. ega ka 2021. aasta I poolaastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

**Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2022. aasta poolaasta aruandele**

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Kinnisvarafond AS 2022. aasta konsolideeritud poolaasta aruanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasataud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

---

Arti Arakas

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Nõukogu esimees

---

Siive Penu

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Nõukogu liige

---

Kristo Oidermaa

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Nõukogu liige

---

Sander Rebane

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Nõukogu liige

---

Jaan Pillesaar

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Nõukogu liige

---

Laire Pliik

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Nõukogu liige

---

Tauno Tats

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Nõukogu liige

---

Viljar Arakas

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Juhatuse liige

---

Tõnu Uustalu

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Juhatuse liige