

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2023

EfTEN Real Estate Fund AS (endise nimega EfTEN Real Estate Fund III AS)

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2023

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2023

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: info@efTEN.ee

Veebilehe address: www.eref.ee

**EFTEN
REAL
ESTATE
FUND**

Konsolideeritud aastaaruanne 01.01.2023 – 31.12.2023

Ärinimi	EFTEN Real Estate Fund AS (endise nimega EFTEN Real Estate Fund III AS)
Äriregistri number	12864036
ISIN kood	EE3100127242
Aadress	A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, Eesti
Asutamisriik	Eesti
Tegevuskoht	A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, Eesti
Ettevõtte juriidiline vorm	Aktsiaselts
Telefon	+372 655 9515
Faks	+372 618 1818
E-post	info@efTEN.ee
Põhitegevusala	Investeeringud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse Balti riikides
Majandusaasta	1. jaanuar – 31. detsember
Fondivalitseja	EFTEN Capital AS
Juhatus	Viljar Arakas Tõnu Uustalu
Nõukogu	Arti Arakas Sander Rebane Siive Penu Olav Miil
Aktsiad	Noteeritud Nasdaq Tallinna börsil
Audiitor	AS PricewaterhouseCoopers

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
ÜHINGUJUHTIMISE ARUANNE	14
TASUSTAMISE ARUANNE	18
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	22
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	23
1 Konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamisalused	23
1.1 Üldine informatsioon	23
1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	24
2 Tütar- ja ühissettevõtted	30
3 Segmendiaruandlus	32
4 Müügitulu	33
5 Müüdüd teenuste kulud	33
6 Turustuskulud	34
7 Üldhalduskulud	34
8 Muud finantstulud ja -kulud	34
9 Tulumaks	35
10 Kasum aktsia kohta	35
11 Raha ja raha ekvivalendid	35
12 Nõuded ja viitlaekumised	36
13 Kinnisvarainvesteeringud	36
14 Laenukohustused	40
15 Võlad ja ettemaksed	42
16 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	43
17 Aktsiakapital ja reservkapital	48
18 Tingimuslikud kohustused	49
19 Tehingud seotud osapooltega	49
20 Eraldised	49
21 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded	50
Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2023. aasta majandusaasta aruandele	53
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	54
Nõukogu liikmete allkirjad aastaaruandele	63
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	64

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar 2023. aasta majandustulemuste kohta

2023. aasta peamiseks märksõnaks kujunes kiireim intressitõus eurotsooni 25-aastasest ajaloost. EFTEN Real Estate Fund AS-i (endise nimega EFTEN Real Estate Fund III AS-i) konsolideeritud intressikulud kasvas aastatagusega võrreldes EBITDA suhtes peaaegu kaks korda, omades otsest mõju ka fondi vabale rahavoole. Samas ei survestanud EURIBORi kasv tänu fondi konservatiivsele finantseerimispoliitikale, investeringute stabiilsele rahavoole, püsivalt madalale vakantsusele ning klientide heale maksekäitumisele ühegi alusvara rahavooge üle kriitilise piiri.

Arvestades fondi tütarettevõtete likviidsuspuhvrit, plaanib juhatus 2024. aasta kevadisel üldkoosolekul teha aktsionäridele ettepaneku tasuda möödunud majandusaasta eest netodividendi rohkem kui fondi dividendipoliitika ette näeb – 1,0 eurot aktsia kohta, mulluse 1,15 euro asemel. Arvestades EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia hinda börsil, tähendab see jätkuvalt rohkem kui 5% dividenditootlust.

EFTEN Real Estate Fund AS teenis 2023. aastal 1,0 miljonit eurot puhaskasumit (2022: 11,4 miljonit eurot). Fondi puhaskasumi vähenemine tuleneb peamiselt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ümberhindluse kahjumist kogusummas 13,9 miljonit eurot (2022. aastal sai fond kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest kasumit 3,1 miljonit eurot). Oluline on rõhutada, et fondi varade allahindlus on mitterahaline bilansilise väärtuse muutus, mis ei mõjuta kuidagi fondi tegelikke rahavooge ega dividendi maksmise võimet. Käesolevad hindamised on tehtud 2023. aasta lõpu seisuga ning seega kajastavad endas rekordkõrget EURIBORi taset. Võib eeldada, et EURIBORi oodatava languse tulemusel kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus osaliselt taastub.

2024. aastal võib oodata ärikinnisvara turutrendide muutust. Kiire intressitõus on tõenäoliselt minevik ning ees ootab intressimäärade lauge langus. Kuna Balti majanduste makrokeskkond on jätkuvalt habras ning kaks aastat kestnud majanduslangus on jätkumas, pöörab fondi juhtkond tähelepanu eelkõige üüritulude juhtimisele ja hoidmisele ning heale koostööle klientidega.

Tänaseks võib öelda, et kinnisvaraturu osapooled on harjunud uue intressikeskkonnaga, mis on omakorda eelduseks tehinguturule aktiveerumiseks. Juhul kui sellised eeldused rakenduvad, teeb juhatus käesoleva aasta teises pooles aktsionäridele ettepaneku uue aktsiaemissiooni korraldamiseks, et jätkata fondi kasvustrateegiat.

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund AS-i konsolideeritud 2023. aasta 12 kuu müügitulu oli 31,817 miljonit eurot (2022 12 kuud: 14,299 miljonit eurot). Müügitulu kasvas 2,2 korda peamiselt seoses EFTEN Real Estate Fund AS ja EFTEN Kinnisvarafond AS ühinemisega bilansipäevaga 01.01.2023.

Kontserni neto üüritulud (NOI) oli 2023. aastal kokku 29,608 miljonit eurot (2022: 13,665 miljonit eurot), kasvades sarnaselt müügitulule 2,2 korda. Oktoobris tipu saavutanud euroala intressid avaldasid mõju ka kontserni 2023. aasta kasumile ja rahavoogudele, viies intresside kattekorrajaja (ICR) tasemele 3,3 varasema aasta tasemelt 6,4.

	2023	2022	Muutus
€ miljonites			
Üüritulud, kinnistutega seotud muud tasud	31,817	14,299	123%
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-2,209	-0,634	248%
Neto üüritulud	29,608	13,665	117%
<i>Neto üüritulud marginaal</i>	93%	96%	-3%
Intressikulud ja intressitulud	-7,786	-1,854	320%
Neto üüritulud miinus finantskulud	21,822	11,811	85%
Valitsemistasud	-2,148	-1,178	82%
Muud tulud ja -kulud	-1,377	-0,715	93%
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust, ühissettevõtte kasumeid ja kahjumeid ja tulumaksukulu	18,297	9,918	84%

Konsolideeritud neto üüritulud marginaal oli 2023. aastal 93% (2022: 96%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 7% (2022:4%) müügitulust.

Kontserni varade maht 31.12.2023 seisuga oli 380,944 miljonit eurot (31.12.2022: 181,956 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 94% (31.12.2022: 93%).



	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ miljonites</i>					
Kinnisvarainvesteeringud	357,916	168,875	161,961	144,235	113,011
Osalus ühissettevõttes	2,078	0,000	0,000	0,000	0,000
Muud pikaajalised varad	0,372	0,179	0,147	0,123	0,114
Käibevara, v.a raha ja raha ekvivalendid	2,466	1,571	1,219	2,146	6,717
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenu)	-129,796	-56,730	-58,103	-67,335	-36,431
Puhasväärtus (NAV) ¹	218,698	104,264	96,914	71,483	70,911
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV)	226,807	111,123	102,708	76,112	75,456
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes ¹	20,21	20,55	19,11	16,93	16,85
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) aktsia kohta, eurodes	20,96	21,91	20,25	18,03	17,93

¹ EFTEN Real Estate Fund AS NAV võrdub EPRA soovituslike juhendite järgi arvutatud EPRA NDV väärtusega.

Kinnisvarainvesteeringud segmentide kaupa

Segment	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ miljonites</i>					
Logistika	109,860	51,300	50,590	39,047	30,390
Kaubandus	138,542	56,820	55,270	51,520	52,910
Büroo	90,460	51,801	49,831	47,751	29,711
Hooldekodud	11,834	8,954	6,270	5,917	0,000
Riiklik	7,220	0,000	0,000	0,000	0,000
Kokku kinnisvarainvesteeringud	357,916	168,875	161,961	144,235	113,011

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

12 kuu kohta	31.12.2023	31.12.2022
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	0,6	11,3
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	0,4	6,4
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	0,004	17,0
Müügitulu (€ tuhandetes)	31 817	14 299
Üüritud (€ tuhandetes)	30 606	13 489
EBITDA (€ tuhandetes)	26 152	11 819
EBITDA marginaal, %	82%	83%
EBIT (€ tuhandetes)	12 142	14 891
EPRA kasum (€ tuhandetes)	16 139	9 354
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	1,0	0,5
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,8	2,2

Kinnisvaraportfell

Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteering	Asukoht	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes ²	Õiglase väärtus, € tuhandetes ¹	Üüri netopind	Prognoositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus ³	Esmase puhastootlus ⁴	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
Premia Külmhoone ¹	Tallinn	100	6 840	6 530	7 258	515	7,5%	7,9%	100,0	3,5	1
Kuuli 10 ¹	Tallinn	100	11 545	11 510	15 197	824	7,1%	7,2%	100,0	6,4	1
Betooni 1a ¹	Tallinn	100	9 190	9 140	10 678	663	7,2%	7,3%	100,0	3,3	1
Betooni 6 ¹	Tallinn	100	10 244	9 620	17 220	773	7,5%	8,0%	97,4	2,5	23
Jurkalne Technology Park ¹	Riia	100	24 851	23 440	44 231	2 106	8,5%	9,0%	98,9	8,8	73
DSV logistikakeskus	Vilnius	100	8 525	9 120	11 751	724	8,5%	7,9%	100,0	2,8	1
DSV logistikakeskus	Tallinn	100	12 366	13 300	16 014	1 028	8,3%	7,7%	100,0	2,8	1
DSV logistikakeskus	Riia	100	8 865	8 320	12 149	750	8,5%	9,0%	100,0	2,9	1
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava	100	8 836	8 290	13 389	695	7,9%	8,4%	80,9	2,2	8
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys	100	10 024	10 590	20 126	831	8,3%	7,8%	100,0	13,3	1
Logistika kokku			111 286	109 860	168 013	8 909	8,0%	8,1%	97,9	5,5	111
Võru Rautakesko ¹	Võru	100	2 890	2 670	3 120	245	8,5%	9,2%	100,0	4,3	1
Uku Keskus ¹	Vijandi	100	13 597	13 620	8 940	1 072	7,9%	7,9%	100,0	5,1	48
Mustika Keskus ¹	Tallinn	100	37 010	36 810	27 573	2 761	7,5%	7,5%	99,3	3,9	63
RAF Centrs ¹	Jelgava	100	9 280	9 360	6 225	701	7,6%	7,5%	100,0	1,3	38
Tammsaare tee Rautakesko ¹	Tallinn	100	15 700	15 580	9 120	1 246	7,9%	8,0%	100,0	8,2	1
Jelgava arendusprojekt ¹	Jelgava	100	2 342	2 342							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	100	30 110	38 420	20 312	3 228	10,7%	8,4%	97,9	4,8	135
Laagri Selver	Tallinn	100	6 279	7 700	3 059	525	8,4%	6,8%	100,0	4,7	13
Hortes aianduskeskus	Laagri	100	3 138	3 550	3 470	216	6,9%	6,1%	100,0	8,4	1
Hortes aianduskeskus	Tallinn	100	5 458	5 340	5 300	358	6,6%	6,7%	100,0	13,8	1
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	100	3 482	3 150	2 149	281	8,1%	8,9%	100,0	5,1	1
Kaubandus kokku			129 286	138 542	89 268	10 633	8,2%	7,7%	99,3	5,0	302
Lauteri 5 ¹	Tallinn	100	5 881	5 100	3 822	328	5,6%	6,4%	85,6	1,6	20
Pärnu mnt 105 ¹	Tallinn	100	8 071	6 780	4 776	559	6,9%	8,2%	85,9	1,9	33
Pärnu mnt 102 ¹	Tallinn	100	16 372	13 190	9 285	950	5,8%	7,2%	86,5	1,1	23
Terbata ¹	Riia	100	9 127	8 190	6 056	678	7,4%	8,3%	95,8	2,0	14
Menulio 11 ¹	Vilnius	100	8 128	7 490	5 617	531	6,5%	7,1%	100,0	1,2	17
Ulonu	Vilnius	100	8 338	8 700	5 327	785	9,4%	9,0%	90,7	2,5	12
L3	Vilnius	100	8 849	10 370	6 150	758	8,6%	7,3%	95,5	2,6	34
Evolution	Vilnius	100	10 022	11 130	6 614	863	8,6%	7,8%	81,6	2,3	26
airBaltic	Riia	100	7 112	6 890	6 217	566	8,0%	8,2%	100,0	2,2	1
Rutkauskos	Vilnius	100	11 819	12 620	6 812	939	7,9%	7,4%	100,0	6,7	4
Büroo kokku	Büroo		93 725	90 460	60 676	6 957	7,4%	7,7%	92,2	2,5	184
Pirita Pansionaat	Tallinn	100	6 217	5 820	5 983	581	9,3%	10,0%	100,0	6,9	1
Valkla Südamekodu	Valkla	100	3 860	3 340	4 423	280	7,3%	8,4%	100,0	8,3	1
Tartu Südamekodu	Tartu	100	2 674	2 674				Arendus			
Hooldekodud kokku			12 751	11 834	10 406	861	6,8%	7,3%	100,0	7,5	3
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik) ¹	Rakvere	100	7 360	7 220	5 775	710	9,6%	9,8%	100,0	1,8	1
Hotell Palace (hotellid) ^{1,5}	Tallinn	50	11 158	9 040	4 874	535	4,8%	5,9%	100,0	6,7	1
Kinnisvaraportfell kokku			365 569	366 956	337 723	28 605	7,8%	7,8%	97,4	4,0	602

¹ Kinnisvarainvesteering soetati läbi ühinemise EFTEN Kinnisvarafond AS-ga.

² Soetusmaksumus sisaldab kinnisvarainvesteeringu algse soetusega seotud kulutusi, millele on lisandunud hiljem tehtud kapitalikulud.

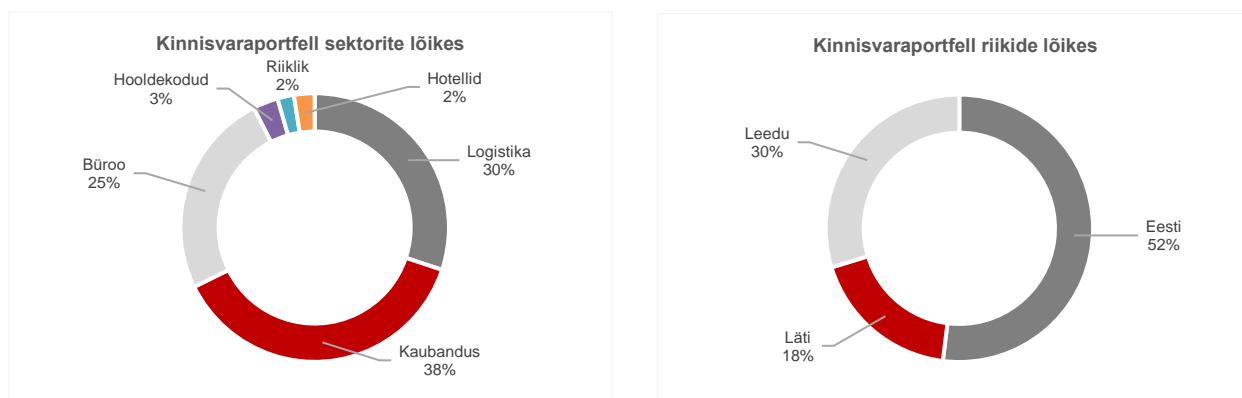
³ Otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu (NOI) kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga.

⁴ Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu (NOI) kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

⁵ Hotell Palace kuulub kontserni ühissetevõttele EFTEN SPV11 OÜ. Kontsernil on ühissetevõttes 50%-line osalus.

2023. aasta detsembri lõpu seisuga on kontsernil 36 (31.12.2022: 18) ärikinnisvara investeeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 366,956 miljonit eurot (31.12.2022: 168,875 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 365,569 miljonit eurot (31.12.2022: 151,426 miljonit eurot). Rohkem kui kahekordne kinnisvarainvesteeringute portfelli kasv 2023. aastal on seotud EFTEN Real Estate Fund AS ja EFTEN Kinnisvarafond AS ühinemisega 01.01.2023 (bilansipäev).

Ühinemise järgselt on kontserni kinnisvaraportfell riikide lõikes paremini hajutatud. Kui 2022. aasta lõpus moodustas Leedu investeeringute osakaal 60%, Eesti 25% ja Läti 15% kõikidest kinnisvarainvesteeringutest, siis 2023. aasta lõpus on Leedu osakaal 30%, Eesti investeeringute osakaal 52% ning Läti osakaal 18% kõikidest investeeringutest. Mahukaimad investeeringud on tehtud kaubanduse sektoris (38%), millele järgneb logistikasektor (30%), büroode sektor (25%), hooldekodude sektor (3%) ning riiklik sektor ja hotellid (mõlemad 2%).



Kontsern lõpetas 2023. aasta suvel Valkla hooldekodu ehituse. Hooldekodusse investeeriti kokku 3,860 miljonit eurot ning investeeringult saadakse 7,5% üüritootlust. 2023. aasta sügisel alustati kontsernile kuuluva kolmanda hooldekodu – Tartu Südamekodu ehitustegevust. 120-le kliendile rajatav Tartu hooldekodu valmib 2024. aasta sügisel. Tartu hooldekodu projekteerimiseks ning ehituseks investeeris kontsern 2023. aastal kokku 2,674 miljonit eurot.

Valmis üüritulu teenivatesse kinnisvaraprojektidesse investeeris kontsern 2023. aastal kokku 3,083 miljonit eurot. Investeeringud olid peamiselt seotud Betooni 6 logistikahoone laiendusega kogusummas 1,044 miljonit eurot. Investeeringust saab kontserni tütarettevõtte üüritootlust 8,5% aastas. Suuremaid investeeringuid tehti 2023. aastal veel Saules Miestas kaubanduskeskuse üldalade renoveerimiseks (802 tuhat eurot) ning Jurkalne logistikapargi parendustöödeks (561 tuhat eurot).

Üüritulu

2023. aastal teenis kontsern kokku 30,606 miljonit eurot üüritulu, sisaldades EFTEN Kinnisvarafond AS-ga ühinemisest saadud üüritulu kogusummas 16,441 miljonit eurot. Võrreldavatel alustel arvestatud üüritulu oli 2023. aastal kokku 13,927 miljonit eurot, mis on 4% rohkem kui 2022. aastal.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.12.2023	Üüritulu 2023	Üüritulu 2022	Muutus	Muutus, %
Büroo	49 710	4 214	3 981	233	6%
Logistika	49 620	4 059	4 007	52	1%
Kaubandus	58 160	5 229	4 983	246	5%
Hooldekodud	5 820	425	417	8	2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	163 310	13 927	13 388	539	4%
Ühinemisest saadud varad ja üüritulu ¹	188 592	16 441	0	16 441	
Muud varad ja üüritulu	6 014	238	101	137	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	357 916	30 606	13 489	17 117	127%

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglase väärtus 31.12.2023	Üüritulu 2023	Üüritulu 2022	Muutus	Muutus, %
Eesti	38 860	3 016	2 960	56	2%
Läti	23 500	1 997	1 956	41	2%
Leedu	100 950	8 914	8 472	442	5%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	163 310	13 927	13 388	539	4%
Ühinemisest saadud varad ja üüritulu ¹	188 592	16 441	0	16 441	
Muud varad ja müügitulu	6 014	238	101	137	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	357 916	30 606	13 489	17 117	127%

¹ Kinnisvarainvesteeringutest, mis lisandusid EFTEN Kinnisvarafond AS-ga ühinemisel, teenis kontsern 2023. aastal üüritulu kokku 16,441 miljonit eurot (4% rohkem kui 2022. aastal). Allolevas tabelis on võrdluseks toodud EFTEN Kinnisvarafond AS-i 2022. aasta konsolideeritud üüritulu. Nimetatud üüritulu ei ole lisatud EFTEN Real Estate Fund AS 2022. aasta konsolideeritud üüritulu hulka.

€ tuhandetes	Õiglase väärtus 31.12.2023	Üüritulu 2023	Üüritulu 2022	Muutus	Muutus, %
Büroo	40 750	3 464	3 604	-140	-4%
Logistika	60 240	5 275	5 244	31	1%
Kaubandus	80 382	6 883	6 226	657	11%
Riiklik	7 220	819	743	76	10%
EFTEN Kinnisvarafond AS-It ühinemise käigus omandatud varad ja üüritulu kokku	188 592	16 441	15 817	624	4%

2023. aastal ei teinud kontserni tütarettevõtted üürnikele olulistes summades üüri allahindluseid. Allahindluste konsolideeritud kulu oli kokku 36 tuhat eurot (0,1% konsolideeritud üüritulust) ning allahindlused olid peamiselt seotud RAF Centrs kaubanduskeskuse ning Terbata büroohoone kokkulepetega üürnikega.

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute vakantsus portfelli kohta oli 31.12.2023 seisuga madal - 2,6%. Veidi suurenenud vakantsust on märgata büroohoonete segmendis (7,8%), kus vakantsete üüripindade täitmine võtab varasemast rohkem aega. 31.12.2023 seisuga on peale ühe üürilepingu lõppemist 2023. aasta suvel tavapärasest suurem vakantsus ka Piepilsetase logistikakeskuses (19,1%, s.o 2 554m²), kus aruande koostamise hetkel on uue üürnikuga läbirääkimised pooleli.

Kontserni kinnisvarainvesteeringute suurimad üürnikud seisuga 31.12.2023

Üürnik	Osakaal kogu üüritulust
Livonia Print SIA	5,9%
Kesko Senukai Estonia AS	5,6%
Prisma Peremarket AS	5,0%
DSV Estonia AS	3,5%
Logistika Pluss OÜ	2,9%
Adax UAB	2,8%
Riigi Kinnisvara Aktsiaselts	2,7%
DHL Logistics Estonia OÜ	2,5%
DSV Latvia SIA	2,5%
DSV Lithuania, UAB	2,4%
Atea, UAB	2,2%
Air Baltic Corporation AS	2,0%
Hortes AS	1,8%
Premia Tallinna Külmuhoone AS	1,8%
Rimi Lietuva, UAB	1,7%
Südamekodud AS	1,5%
Vilniaus apskrities vyriausiasis policijos komisariatas	1,4%
Selver AS	1,2%
Ülejäänud	50,5%

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

EFTEN Real Estate Fund AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – 30. juuni ja 31. detsembri seisuga. Seoses kinnisvaratehingute aktiivsuse languse, konservatiivsema üüri puhastulu (NOI) prognooside ning kõrgeenenud EURIBOR'ga on 31.12.2023 seisuga Colliers International poolt läbi viidud kinnisvarainvesteeringute turuväärtused madalamad kui need olid aasta tagasi. Kinnisvarainvesteeringute väärtus langes 2023. aastal portfelli peale kokku 3,9%, sh vähenes enim büroosegmeni kinnisvarainvesteeringute väärtus (9%).

Muutused hindamiste eeldustes

Muutus, võrreldes 01.01.2023								
31.12.2023 või aasta kohta	Asukoht	Õiglane väärtus	CAPEX 2023	Õiglase väärtuse muutus	%	Annualiseeritud puhas üüritulu 1. aastal, %	Kapitalisatsiooni määr, protsendipunkti	Diskontomäär, protsendipunkti
<i>€ tuhandetes</i>								
Logistika								
Premia Külmoone ¹	Tallinn	6 530	0	-310	-4,5%	-0,8%	0,40	0,30
Kuuli 10 ¹	Tallinn	11 510	95	-35	-0,3%	1,3%	0,20	-0,10
Betooni 1a ¹	Tallinn	9 140	0	-50	-0,5%	1,1%	0,20	-0,10
Betooni 6 ¹	Tallinn	9 620	1 044	-624	-6,1%	16,2%	0,40	0,50
Jurkalne Technology Park ¹	Riia	23 440	561	-1 411	-5,7%	6,3%	0,50	-0,30
DSV logistikakeskus	Vilnius	9 120	6	-356	-3,8%	2,2%	0,25	0,90
DSV logistikakeskus	Tallinn	13 300	0	-310	-2,3%	0,7%	0,40	0,30
DSV logistikakeskus	Riia	8 320	28	-538	-6,1%	2,2%	0,50	0,85
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava	8 290	47	-487	-5,5%	-3,8%	0,50	0,30
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys	10 590	13	-83	-0,8%	3,8%	0,00	0,90
Logistika kokku		109 860	1 794	-4 204	-3,7%			
Kaubandus								
Võru Rautakesko ¹	Võru	2 670	0	-220	-7,6%	3,2%	0,80	1,20
Uku Keskus ¹	Viljandi	13 620	7	23	0,2%	5,1%	0,50	0,50
Mustika Keskus ¹	Tallinn	36 810	40	-200	-0,5%	6,4%	0,20	0,40
RAF Centrs ¹	Jelgava	9 360	0	80	0,9%	0,7%	0,25	-0,85
Tammsaare tee Rautakesko ¹	Tallinn	15 580	0	-120	-0,8%	1,1%	0,00	0,30
Jelgava arendusprojekt ¹	Jelgava	2 342	0			<i>arendus</i>		
Saulės Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	38 420	802	1 338	3,6%	15,1%	0,25	0,50
Laagri Selver	Tallinn	7 700	0	-110	-1,4%	7,4%	0,30	0,30
Hortes aianduskeskus	Laagri	3 550	0	-170	-4,6%	-22,4%	0,20	0,50
Hortes aianduskeskus	Tallinn	5 340	0	-260	-4,6%	-25,9%	0,10	0,30
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	3 150	3	-263	-7,7%	0,6%	0,00	0,30
Kaubandus kokku		138 542	852	98	0,1%			
Büroo								
Lauteri 5 ¹	Tallinn	5 100	31	-781	-13,3%	-10,3%	0,50	0,50
Pärnu mnt 105 ¹	Tallinn	6 780	21	-1 291	-16,0%	-3,4%	0,60	1,10
Pärnu mnt 102 ¹	Tallinn	13 190	172	-3 182	-19,4%	-15,6%	0,80	1,30
Terbata ¹	Riia	8 190	157	-937	-10,3%	41,8%	0,75	0,20
Menulio 11 ¹	Vilnius	7 490	8	-638	-7,8%	-22,7%	0,50	0,90
Ulonu	Vilnius	8 700	17	-637	-6,8%	30,3%	0,25	0,90
L3	Vilnius	10 370	13	-413	-3,8%	6,3%	0,25	0,90
Evolution	Vilnius	11 130	16	-666	-5,6%	6,0%	0,50	0,90
airBaltic	Riia	6 890	1	-31	-0,4%	10,9%	0,75	1,80
Rutkauskos	Vilnius	12 620	0	-390	-3,0%	7,1%	0,25	0,90
Büroo kokku		90 460	436	-8 967	-9,0%			
Hooldekodud								
Pirita Pansionaat	Tallinn	5 820	0	-500	-7,9%	70,2%	0,70	1,00
Valkla Südamekodu	Valkla	3 340	1 167	-227	-6,4%	28,1%	0,50	0,50
Tartu Südamekodu	Tartu	2 674	2 440			<i>arendus</i>		
Hooldekodud kokku		11 834	3 607	-727	-5,8%			
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riikliik) ¹	Rakvere	7 220	0	-140	-1,9%	5,6%	0,50	0,50
Hotell Palace (hotellid) ^{1,5}	Tallinn	9 040	0	-1 122	-11,0%	36,0%	0,50	0,20
Kinnisvaraportfell kokku		366 956	6 689	-15 063	-3,9%			

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA (European Public Real Estate Association) on organisatsioon, mis edendab Euroopa avaliku kinnisvarasektori parimaid tavasid. EPRA peamine eesmärk on suurendada kinnisvarasektori läbipaistvust ja järjepidevust, pakkudes juhiseid ja standardeid finantsaruannete koostamiseks. EPRA raamatupidamisstandardid keskenduvad eelkõige kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisele, renditulu arvestusele ning omakapitali ja kohustiste hindamisele.

EFTEN Real Estate Fund AS juhtkond monitorib mitterahaliste muutustega korrigeeritud IFRS puhaskasumit, mis kajastab kontserni põhitegevuse tulemuslikkust täpsemini kui IFRS kohaselt arvatud puhaskasum. Sellisel korrigeeritud puhaskasum põhineb EPRA parimate praktikate soovitel, kus erinevalt IFRS kohaselt arvatud puhaskasumist ei sisalda EPRA kasum selliseid mitterahalisi ja hinnangulisi muutuseid, nagu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus, kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus ning tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus.

EFTEN Real Estate Fund AS arvutab kahte EPRA puhasväärtuse mõõdikut: EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) ning EPRA puhas võõrandamisväärtus (EPRA NDV).

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga või aasta kohta	31.12.2023	31.12.2022	Muutus
EPRA kasum, € tuhandetes	16 700	9 354	79%
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,54	1,84	-16%
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	226 807	111 123	104%
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	20,96	21,91	-4%
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	218 698	104 264	110%
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	20,21	20,55	-2%
EPRA NIY (esmane puhastootlus)	7,6%	7,3%	4%
EPRA Topped-up NIY (korrigeeritud esmane puhastootlus)	7,7%	7,8%	-1%
EPRA LTV	37,2%	33,6%	11%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	13%	15%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	13%	12%
EPRA vakantsuse määr	2,5%	0,5%	435%

EPRA soovituslike tulemuslikkuse näitajate definitsioonid ja arvutused on toodud alljärgnevalt:

EPRA näitaja	Definitsioon	Eesmärk
EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Ettevõtte äritegevuse võtmenäitaja, mis illustreerib dividendimaksete võimekust
EPRA puhasväärtuse näitajad	EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)	Näitaja eeldab, et kinnisvaraettevõtte talle kuuluvaid varasid kunagi ei müü. Väljendab väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.
	EPRA puhas materiaalne põhivara (EPRA NTA)	Näitaja eeldab, et kinnisvaraettevõtte nii ostab kui müüb talle kuuluvad varasid, mistõttu edasilükkunud tulumaksukohustus teatud tasemel realiseerub.
	EPRA puhas võõrandamisväärtus (EPRA NDV)	Näitaja väljendab vara puhasväärtust olukorras, kus kinnisvaraettevõtte müüb talle kuuluvad varad ning edasilükkunud tulumaksukohustus, finantsinstrumendid ning teatud muud korrigeerimised arvestatakse maha täies ulatuses.
EPRA esmane puhastootlus (EPRA NIY)	Aruandekuupäeval kehtiv annualiseeritud üüritulu miinus kinnisvarainvesteeringu halduskulud (omanikukulud), jagatuna kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega, millele on liidetud hinnangulised ostja kulud.	Näitajate eesmärk on pakkuda huvigruppidele vara puhasväärtuse näitajaid erinevate stsenaariumite korral. Näitaja arvutamiseks korrigeeritakse IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtust.
Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus (EPRA "Topped-up" NIY)	EPRA esmane puhastootlus, mida on korrigeeritud rendivabade perioodide lõppemise või muude rendistiimulite (näiteks allahindlused, muutused renditasus) lõppemisega.	Kinnisvaraportfelli väliste hindamiste võrdlusmõõdik. Mõõdik peaks aitama investoritel hinnata erinevate kinnisvaraportfelli hinnanguid.
EPRA vakantsuse määr	Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu jagatuna kogu kinnisvaraportfelli hinnangulise üürituluga.	Hinnangulisel üüritulul põhinev vakantsuse mõõdik.
EPRA kulusuhted	Haldus- ja tegevuskulud (otseselt vakantsusega seotud kuludid kaasa arvatud ja välja arvatud) jagatuna bruto rendituluga.	Võtmenäitaja, mis aitab mõõta ettevõtte kuludes toimunud muutuseid.
EPRA LTV	Võla osakaal kinnisvarainvesteeringute väärtusest	Võtmenäitaja, mis aitab mõõta ettevõtte võlakoormust

EPRA näitajate arvutused

EPRA puhasväärtuse näitajad

seisuga 31.12.2023

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	218 698	218 698	218 698
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	8 109	8 109	-
EPRA vara puhasväärtus	226 807	226 807	218 698
Täielikult lahustatud aktsiate arv	10 819 796	10 819 796	10 819 796
EPRA vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes	20,96	20,96	20,21

seisuga 31.12.2022

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	104 264	104 264	104 264
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	6 912	6 912	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	-53	-53	-
EPRA vara puhasväärtus	111 123	111 123	104 264
Täielikult lahustatud aktsiate arv	5 072 535	5 072 535	5 072 535
EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	21,91	21,91	20,55

EPRA kasum

€ tuhandetes	2023	2022
Puhaskasum (IFRS)	1 000	11 408
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	13 941	-3 119
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	0	-174
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju kasumile / kahjumile ühissetevõtetest	561	0
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	1 198	1 239
EPRA kasum	16 700	9 354
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	10 819 796	5 072 535
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,54	1,84

EPRA puhastootlus

€ tuhandetes	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringud	357 916	168 875
Miinus arendused ja maa	-5 016	-2 634
Valmis kinnisvarainvesteeringud	352 900	166 241
Aruandekuupäeval kehtivate üürilepingute annualiseeritud renditulu	30 051	13 401
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikud ei kata	-2 883	-1 071
Annualiseeritud puhas renditulu	27 168	12 330
Rendivabastuste või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	277	766
Korrigeeritud annualiseeritud puhas renditulu	27 445	13 096
EPRA esmane puhastootlus (NIY)	7,6%	7,3%
EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)	7,7%	7,8%

EPRA vakantsuse määr

€ tuhandetes	2023	2022
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	766	63
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	30 817	13 556
EPRA vakantsuse määr	2,5%	0,5%

EPRA kulusuhted

€ tuhandetes	2023	2022
Müügikulud	-1 626	-267
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	1 211	810
Turustuskulud	-583	-367
Üldhalduskulud	-3 546	-1 916
Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	-4 544	-1 740
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-180	-25
Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	-4 364	-1 715
Üüritulu (bruto)	30 606	13 489
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	13%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	13%

Finantseerimine

2023. aastal tõstsid suuremad keskpangad teist aastat järjest intresse rohkem kui turud prognoosisid. Euroalal oodati 2023. aasta alguses, et EURIBOR saavutab tipu 3,5% tasemel juunis. Tegelikult tõusid intressid septembris-oktoobris 4% tasemele. Sellega seoses hinnati alla enamike Euroopa kinnisvaraettevõtete ja -fondide varade väärtused ning paljud neist olid sunnitud vähendama või sootuks peatama dividendimaksed. Kõrgeima finantsvõimenduse tasemega Skandinaavias esines kinnisvarasektoris isegi ebasoodsatel tingimustel sündmüüke ning laenukohustuste mittetäitmist.

Oktoobris tipu saavutanud euroala intressid avaldasid mõju ka kontserni 2023. aasta rahavoogudele, viies intresside katekordaja (ICR) peaaegu poole madalamaks kui see oli 2022. aastal.

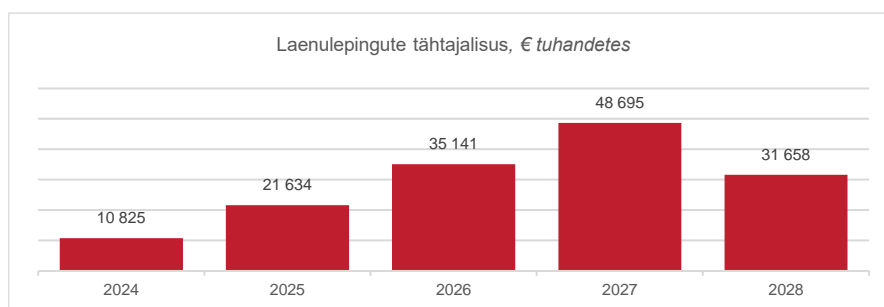
ICR	2023	2022
EBITDA	26 152	11 819
Intressikulud	-7 970	-1 854
ICR	3,3	6,4

Hoolimata suuremast intressikulust säilitasid kontserni kõik tütarettevõtted tänu kinnisvaraobjektide madalale vakantsusele ning konservatiivsele finantseerimispoliitikale positiivse rahavoo ning mitte ühegi laenu eritingimusi 2023. aastal ei rikutud.

Esmakordselt viimase kahe aasta jooksul on 2024. aastal oodata intressikulude alanemist. Turgudel hinnatakse, et Euroopa Keskpang (EKP) langetab intresse enam kui 100 baaspunkti võrra, mille tulemusel langeb kontserni kinnisvarainvesteeringute soetamiseks võetud pangalaenu intressikulu ning paraneb rahavoo.

Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni kahe tütarettevõtte – EFTEN Autokeskus OÜ ja EFTEN Jurkalne SIA laenulepingud, mille jääk 31.12.2023 seisuga on 10 825 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on vastavalt 48% ja 40% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üüri rahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) EURIBOR'i tõusu mõjul on detsembri lõpu seisuga 5,9% (31.12.2022: 3,7%) ning LTV (Loan to Value) 42% (31.12.2022: 40%). Kõik fondi tütarettevõtete laenulepingud on seotud ujuva intressimääraga.



Aktsiainfo

Bilansipäevaga 01.01.2023 ühines EFTEN Real Estate Fund AS (endise nimega EFTEN Real Estate Fund III AS) EFTEN Kinnisvarafond AS-ga. Ühinemise läbiviimiseks suurendati EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsiakapitali 57 472 tuhande euro võrra ning emiteeriti 5 747 261 uut aktsiat nimiväärtusega 10 eurot. Aktsiakapitali suurendamisel tasuti aktsiate eest täies ulatuses mitterahalise sissemaksega EFTEN Real Estate Fund AS-le üleantava EFTEN Kinnisvarafond AS-i kogu vara arvel, mille väärtuseks oli EFTEN Kinnisvarafond AS-i EPRA vara puhasväärtus seisuga 31.12.2022 (125 905 tuhat eurot).

Uued aktsiad emiteeriti EFTEN Kinnisvarafond AS-i kui ühendatava fondi aktsionäridele, kes olid kantud aktsionäride nimekirja seisuga 31.01.2023.

EFTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2023 on 108 198 tuhat eurot (31.12.2022: 50 725 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 10 819 796 aktsiast (31.12.2022: 5 072 535) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2022: sama).

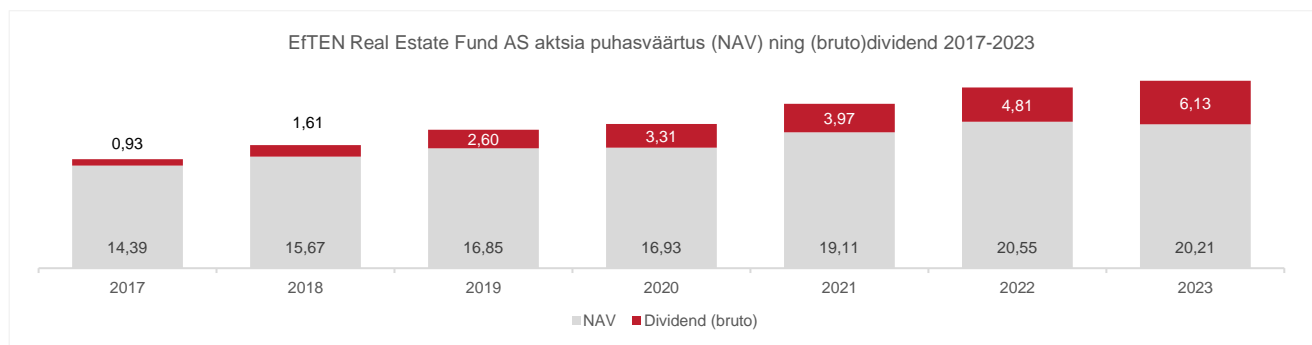
EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus seisuga 31.12.2023 oli 20,21 eurot (31.12.2022: 20,55 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus langes 2023. aasta jooksul 1,7%. Fondi aktsia puhasväärtus langes peamiselt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse tulemusel.

2023. aasta mais maksis fond 2022. aasta kasumist dividende kogusummas 12,472 miljonit eurot (2022 aasta mais: 4,058 miljonit eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi aktsia puhasväärtus 2023. aasta jooksul kasvanud 4,1%.

2023. aasta jooksul on kontsern teeninud vaba rahavoogu 11,314 miljonit eurot (2022: 6,182 miljonit eurot), millest vastavalt fondi dividendipoliitikale oleks võimalik brutodividendideks arvestada 9,051 miljonit eurot (2022: 4,946 miljonit eurot). Arvestades fondi tütarettevõtete laenu eritingimustest tulenevat minimaalse raha jäägi hoidmise kohustust ning lühiajalist likviidsusvajadust, samuti aga ka fondi tütarettevõtete EFTEN Jurkalne SIA, EFTEN SPV15 OÜ ja Saules Miestas UAB laenulepingust tulenevalt laenusumma suurendamise võimalust 2,166 miljoni euro võrra teeb fondi juhatus nõukogule ettepaneku maksta 2023. aasta eest dividende rohkem kui dividendipoliitika ette näeb – kokku 10,820 miljonit eurot (1 euro aktsia kohta).

Potentsiaalse dividendimakse arvutuskäik

	2023	2022
€ tuhandetes		
Ärikasum	12 142	14 891
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga	13 941	-3 119
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooni ja allahindlusega	69	47
EBITDA	26 152	11 819
Intressikulud	-7 970	-1 854
Pangalaenu tagasimaksed	-6 720	-3 493
Tulumaksukulu kasumilt (Leedu)	-148	-290
Vaba rahavoog	11 314	6 182
80% vabast rahavoost	9 051	4 946
Brutodividendi korrigeerimine	1 050	-34
Dividendide tulumaksukulu	-1 174	-274
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale	8 927	4 638
Potentsiaalne lisanduv rahavoog	2 166	1 000
Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost	-273	-200
Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga	10 820	5 438
Aktsiate arv perioodi lõpus	10 819 796	5 072 535
Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes	1,00	1,07



EFTEN Real Estate Fund AS aktsiatega kaubeldakse Nasdaq Tallinna põhinimekirjas alates 2017. aasta detsembrikuust.

Aktsionäride statistika

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsionäride arv	6 794	6 172
Esindatud riikide arv	13	25
Eesti residentide osakaal aktsiakapitalis	96,35%	99,20%
Juriidiliste isikute osakaal aktsiakapitalis	86,13%	76,92%
Eraisikute osakaal aktsiakapitalis	13,87%	23,08%

Seisuga 31.12.2023 kuulus fondi nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nendega seotud isikutele 26,62% aktsiatest.

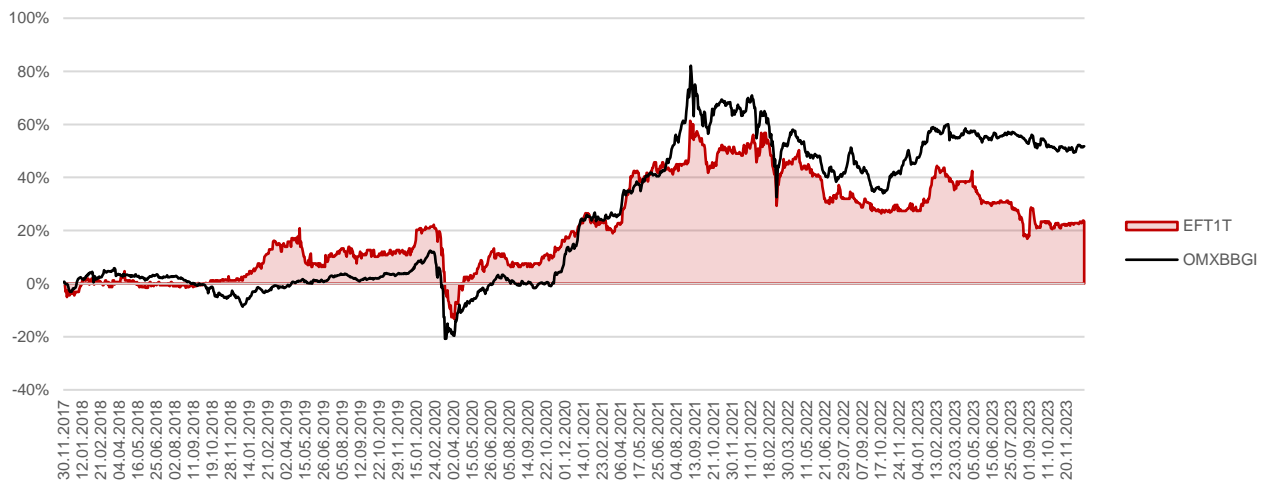
Aktsionäride geograafiline jaotus

Osakaal	31.12.2023	31.12.2022
Eesti	99,28%	98,98%
Soome	0,22%	0,26%
Saksamaa	0,03%	0,11%
Leedu	0,16%	0,10%
Austraalia	0,04%	0,06%
Rootsi	0,06%	0,06%
Suurbritannia	0,00%	0,06%
Muu	0,21%	0,36%

Suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2023

	Aktsiate arv	Osalus
LHV Pensionifond L	1 210 475	11,2%
REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,6%
Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,1%
Järve Kaubanduskeskus OÜ	747 681	6,9%
Ivard OÜ	433 158	4,0%
Hoiukonto OÜ	359 370	3,3%
EFTEN Capital AS	292 688	2,7%
Eggera OÜ	276 209	2,6%
Hoiupanga Töötajate AS	233 374	2,2%
EFTEN United Property Fund	218 759	2,0%

EFTEN Real Estate Fund AS aktsia (EFT1T) hinna dünaamika võrreldes NASDAQ Baltic Benchmark GI (OMXBBGI) indeksiga perioodil 01.12.2017 kuni 31.12.2023



EFT1T aktsia statistika	2023	2022
Avamishind	19,8	23,1
Sulgemishind	18,95	19,7
Aktzia hind, madalaim	17,9	19,2
Aktzia hind, kõrgeim	22,1	24,2
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	376	262
Käive, EUR miljonites	7,33	5,501
Turukapitalisatsioon seisuga 31.12, EUR miljonites	205,035	99,929
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,09	2,25
Aktzia raamatupidamislik puhasväärtus	20,21	20,55
Aktzia EPRA puhasväärtus	20,96	21,91
P/B (aktsia sulgemishind / puhasväärtus aktsia kohta)	0,94	0,96
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA puhasväärtus aktsia kohta)	0,90	0,90

Kontserni keskkonnavalase jätkusuutlikkuse tagamine

EFTEN Real Estate Fund AS asutamisel ei olnud jätkusuutlikkusega seotud initsiatiivid ja regulatsioonid päevakajalised, mistõttu ei hõlma fondi investimisstrateegia endas jätkusuutlikkusega seotud kriteeriume. Seetõttu on EFTEN Real Estate Fund AS Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määruse (EL) 2019/2088, mis käsitleb jätkusuutlikkust käsitleva teabe avalikustamist finantsteenuste sektoris (tuntud ka kui SFDR) alusel klassifitseeritud Artikkel 6 fondiks. See tähendab, et fondil ei ole kohustust arvestada oma tegevuses keskkonnamõjudega ega edendada keskkonnavalaseid või sotsiaalseid omadusi.

Sellel põhjal on selgel arusaamal, et jätkusuutlikkuse tagamine on oluline prioriteet. EFTEN Real Estate Fund AS juhtkonna lähenemine jätkusuutlikkusega seotud teemade osas on praktiline ja pragmaatiline. Eelistame kiirustamata kaardistada kontserni kinnisvarainvesteeringute hetkeolukorra, koguda asjakohaseid tarbimisandmeid ning analüüsida iga investeeringu seisukorda ja lähituleviku jätkusuutlikkusega seotud võimalikke tegevusi. Näeme, et investeeringute kliimamõju vähendamise ning kliimaga kohandamine on vajalik, kuid ka kapitaliintensiivne, mistõttu on oluline leida tasakaal investeerimistootluse ja investeerimisobjektide parendamise vahel.

Eeltoodud lähenemise taustal oleme 2023. aasta algusest alustanud kõigi kontserni kinnisvarainvesteeringute osas tarbimisandmete kogumist. Kogume andmeid, mis võimaldavad meil hinnata muuhulgas elektri- ja kütteenergia, gaasi ja vee tarbimise mahtusid. Lisaks mõõdame tekitatud jäätmete hulka ja koosseisu. Uuendame hoonete energiamärgiseid, kus võimalik ja asjakohane. Kus majanduslikult mõistlik, läheme üle rohetariifidega energialepingutele. Kogutud andmete pinnalt saame hinnata iga kinnisvarainvesteeringu otsest keskkonnamõju ning otsustada, kuidas on kõige mõistlikum mõju vähendada.

Kontserni juhtkond on oma investeerimistegevuses pühendunud jätkusuutlikkuse põhimõtetega arvestamisele ning eelkirjeldatud analüüsi tulemusena kaalume tulevikus ametliku jätkusuutlikkusprogrammi väljatöötamist ja avalikustamist.

ÜHINGUJUHTIMISE ARUANNE

Hea ühingujuhtimise tava aruanne

Käesolev aruanne on koostatud raamatupidamise seaduse ja hea ühingujuhtimise tava põhimõtetest lähtuvalt ning annab ülevaate EFTEN Real Estate Fund AS-i (edaspidi fond) juhtimise vastavusest hea ühingujuhtimise tavale seisuga 31.12.2023. a.

Fond järgib head ühingujuhtimise tava, välja arvatud juhul, kui käesolevas aruandes ei ole märgitud teisiti ning seda eelkõige aktsiaseltsina registreeritud investeerimisfondi juhtimisel seadusest tulenevatest erisustest.

ÜLDKOOSOLEK

Aktsionäride õiguste teostamine

Fond on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond, millel on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab aktsionäri üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aktsionäri õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja fondi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Puuduvad erisused, mis annaksid aktsionäridele teistsuguseid hääle- või muid õigusi. Aruandeaastal aktsionäride õiguseid ei muudetud.

Fondi kõrgeim juhtimisorgan on üldkoosolek, mille pädevuses on fondi põhikirja muutmine, aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine niivõrd, kui see ei ole põhikirjaga antud nõukogu pädevusse, fondi fondivalitsejaga sõlmitud valitsemislepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamine, aktsionäridele fondi tulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine, fondi investeerimispoliitika muutmine niivõrd, kui see ei ole põhikirja kohaselt nõukogu pädevuses, nõukogu liikmete valimine, volituste pikendamine ja tagasikutsumine ning nõukogu liikmete tasustamise, korra ja tasu suuruse määramine, erikontrolli määramine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine, fondi likvideerimise või ühinemise otsustamine, nõukogu liikmeka teingu tegemise otsustamine, teingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses fondi esindaja määramine, samuti muude põhikirja või õigusaktidega üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamine.

Olulist osalust omavad aktsionärid

Ükski fondi aktsionärist ei oma kontrolli fondi üle. Fondile teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid ega muid kokkuleppeid, mis võiks hilisemalt anda kontrolli fondi üle.

Seisuga 31.12.2023 oli fondil kolm olulist (üle 10%) osalust omavat aktsionäri: 1) LHV Pensionifond L – 11,19%; 2) REF Aktsiad OÜ – 10,64%, millest 84% omab läbi oma valdusettevõtte Olav Miil ja 16% omab läbi valdusettevõtte Toomas Vaher; 3) Altiuse KVI OÜ -10,1% , millest läbi oma valdusettevõtete omavad Arti Arakas 59,85% ja Frank Öim 41,15%.

Fondivalitseja EFTEN Capital AS omab 2,7% fondi aktsiakapitalist.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avalikustatav teave

Igal aktsionäriil on õigus osaleda üldkoosolekul, võtta üldkoosolekul sõna päevakorras esitatud teemadel ning esitada põhjendatud küsimusi ja teha ettepanekuid. Aktsionäride korraline üldkoosolek kutsutakse kokku vähemalt üks kord aastas nelja kuu jooksul fondi majandusaasta lõppemisest. Lisaks võib kokku kutsuda ka aktsionäride erakorralise üldkoosoleku, kui fondivalitseja või fondi juhatus peab seda vajalikuks või kui seda nõuab fondi nõukogu, audiitor, fondivalitseja, Finantsinspeksioon või fondi deponoorium. Seaduses sätestatud muude isikute kõrval võivad erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste üldkoosoleku päevakorda võtmist nõuda ka aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 aktsiakapitalist. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõue tuleb esitada juhatusele kirjalikult, näidates ära kokkukutsumise põhjuse.

Nii aktsionäride korraliste kui erakorraliste koosolekute kokkukutsumisest teavitatakse aktsionäre Nasdaq Tallinna börsisüsteemi kaudu ning teade avaldatakse ka fondi veebilehel ja ühes üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt kolm nädalat enne koosoleku toimumist. Üldkoosolekuga seotud informatsioon avaldatakse börsiteatena ja veebilehel nii eesti kui inglise keeles. Ajalehes avaldatakse koosoleku kokkukutsumise teade ainult eesti keeles.

Üldkoosoleku päevakord, juhatuse ja nõukogu ettepanekud, otsuste eelnõud ja muud asjakohased materjalid ja informatsioon tehakse aktsionäridele kättesaadavaks enne üldkoosolekut koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega.

Aruandeaastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek 20.04.2023. a Swissôtel Tallinn konverentsikeskuses aadressil Tallinn, Tornimäe 3. Aktsionäride korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldati 29.03.2023. a ajalehes "Postimees" ning samal päeval ka börsiteatena ja Fondi kodulehel www.eref.ee. Fond võimaldas aktsionäridel esitada küsimusi päevakorras nimetatud teemade kohta nii teates esitatud e-posti aadressil, posti teel fondi aadressil kui ka telefoni teel ning tutvuda majandusaasta aruandega fondi veebilehel ning fondi asukohas A. Lauteri 5, Tallinn alates üldkoosoleku teate avaldamisest kuni üldkoosoleku toimumise päevani. Aktsionäridel oli võimalus osaleda üldkoosolekul volitatud esindaja kaudu või hääletada otsuste eelnõusid enne üldkoosolekut elektrooniliselt. Aktsionäridel oli õigus üldkoosoleku päevakorras olevate punktide kohta koostatud otsuste eelnõusid hääletada enne koosolekut elektrooniliselt kuni 19.04.2022. a kella 16.00-ni.

Aktsionäride korralisel üldkoosolekul tehtud otsused on avalikustatud nii Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemis kui ka fondi veebilehel www.eref.ee.

Erakorralisi üldkoosolekuid aruandeaastal ei toimunud.

Aktionäride korralise üldkoosoleku läbiviimine

20.04.2023. a korraline üldkoosolek toimus eesti keeles ning seda juhatas vandeadvokaat Raino Paron. Koosoleku juhataja tutvustas aktsionäridele koosolekul osalevaid fondi esindajaid ning seejärel koosoleku läbiviimise korda, sh küsimuste esitamise ja päevakorras olevates küsimustes hääletamise korraldust. Koosolekul osalesid fondi juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu, nõukogu esimees Arti Arakas, nõukogu liikmed Olav Miil, Sander Rebane ja Siive Penu ning fondi audiitori PricewaterhouseCoopers AS-i juhtivaudiitor Rando Rand. Aktsionäride registreerimist ja hääletamist korraldas ARS Corporate Service OÜ. Hääletamistulemused arvestati elektrooniliselt.

Põhikirja kohaselt võib üldkoosolek vastu võtta otsuseid, kui üldkoosolekul osalevad aktsionärid, kes omavad üle poole aktsiatega esindatud häälest. Üldkoosolekul olid esindatud aktsionärid, kes moodustasid 74,41 % aktsiatega esindatud häälest. Neist osa, 0,36 % kõigist aktsiatega määratud häälest, andsid oma hääled enne koosoleku toimumist elektrooniliselt vastavalt üldkoosoleku kokkukutsumise teates avaldatud korrale. Üldkoosolekul esitati ülevaade fondi tegevusest, mis oli informatiivne päevakorrapunkt. Seejärel kinnitati eraldi päevakorrapunktidena a) majandusaasta aruanne 2022 koos tasustamise aruandega; b) otsustati kasumi jaotamine ning c) anti üheks aastaks alates üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisest fondi nõukogu pädevusse fondi aktsiakapitali suurendamise otsustamine, sh volitused kõigi vajalike toimingute tegemiseks ja lepingute sõlmimiseks uute emiteeritavate fondi aktsiate Tallinna börsi põhinimekirjas noteerimise ja kauplemisele võtmise taotluse esitamiseks.

Aktsionäridele oli tagatud võimalus esitada küsimusi päevakorrapunktide kohta, teha ettepanekuid ning esitada küsimusi. Avaldusi ja eriarvamusi korralisel üldkoosolekul ei esitatud. Üldkoosoleku peeti kinni seaduse ja põhikirja nõuetest. Üldkoosolekult videoülekanne ei toimunud.

JUHATUS

Ülesanded

Juhatus teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle, s.t jälgib valitsemislepingust tulenevate fondivalitseja kohustuste täitmist ning depolepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet deponooriumi tegevuse üle, samuti muude fondi valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt.

Fondi juhatus ei valitse kehtivatest õigusaktidest, põhikirjast ja valitsemislepingust tulenevas ulatuses fondi vara. Aruandeaastal juhatuse ülesannetes ja pädevuses muutusi ei toimunud.

Koosseis ja tasu

Vastavalt fondi põhikirjale koosneb juhatus ühest kuni kolmest liikmest. Juhatus liikmed valib ja kutsub tagasi nõukogu. Alates asutamisest on juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatus esimeest ei ole valitud. 2023. aastal juhatuse liikmete osas muudatusi ei toimunud.

Fondi võib esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuse liige.

Juhatus liikmetega ei ole eraldi juhatuse liikme lepinguid sõlmitud. Juhatus liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused juhatuse liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus. Fondi juhatuse liige Viljar Arakas on samaaegselt fondivalitseja juhatuse liige ja temaga on fondivalitsejal sõlmitud juhatuse liikme leping. Fondi juhatuse liige Tõnu Uustalu on samaaegselt fondivalitseja investeerimisosakonna juht, kellega on fondivalitsejal sõlmitud tööleping.

Fondi valitsemisega seonduvalt on fondivalitseja kehtestanud sise-eeskirjad tagamaks fondi riskijuhtimise ja sisekontrolli toimimise, samuti sise-eeskirjad huvide konfliktide maandamiseks ja tasustamise põhimõtete rakendamiseks, raamatupidamise korraldamiseks ja finantsaruannete koostamiseks ning koos juhatusega korraldab kontrolli ja aruandlust. Juhatus liikmed esitavad ja uuendavad vähemalt kord aastas oma majanduslike huvide deklaratsioone.

Huvide konflikt

2023. aastal ei olnud fondi ja selle juhatuse liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt fondile valitsemisteenus osutamine. Juhatus liikmete kohustuste kõrval teistes ühingutes osalemine on toimunud nõukogu nõusolekul ning on avaldatud fondi prospektis, mis on kättesaadav fondi veebilehel www.eref.ee. Juhatus liige Viljar Arakas on alates 14.04.2021 Coop Pank AS-i, mille aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil, nõukogu liige. Juhatus liige Tõnu Uustalu ei osale samaaegselt ühegi teiste väärtipaberiturul avalikult noteeritud ettevõtte juhatuse ega nõukogu töös.

Seisuga 31.12.2023 omab juhatuse liige Viljar Arakas läbi oma valdusettevõtte ja eraisikuna kokku 0,21% fondi aktsiakapitalist ning 27,41% fondivalitseja aktsiakapitalist. Juhatus liige Tõnu Uustalu omab 0,6% fondi aktsiakapitalist ning 20,56% fondivalitseja aktsiakapitalist.

Fondivalitseja omab 2,7% fondi aktsiakapitalist.

Juhatus liikmed ega töötajad ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses oma tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi fondi nimel. 2023. aastal ei ole juhatus ega juhatusele teadaolevalt kontserni töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud. Juhatus liikmetele ei ole antud volitusi aktsiaid emiteerida ja tagasi osta.

NÕUKOGU

Ülesanded

Fondi põhikirjas sätestatud piiranguid arvestades on nõukogu pädevuses prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine, audiitorettevõtja nimetamine, depolepingu tingimuste kinnitamine, aktsiaraamatu pidaja kinnitamine; fondi juhatuse liikmetega tehingute tegemise ja tehingute tingimuste, samuti õigusvaidluste pidamise otsustamine ning nende tehingute tegemiseks ja õigusvaidluste pidamiseks fondi esindaja määramine, poolaastaruande kinnitamine, likvideerimise algbilansi ja majandusaasta aruande kinnitamine, juhatuse töö üle järelevalve teostamine ning korralduste andmine juhtimise korraldamiseks ning aktsiakapitali suurendamine kolme aasta jooksul alates asutamisest.

Nõukogu nõusolek on juhatusele vajalik tehingute tegemiseks, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, sh osaluse omandamine ja lõppemine teistes äriühingutes, tütarettevõtja asutamine või lõpetamine, fondi tegevusstrateegia kinnitamine ja muutmine, olulised muudatused fondi tegevuses või fondi kaasamine äritegevusse, mis ei ole seotud fondi senise majandustegevuse eesmärkidega ning tehingud, mis ületavad 250 000 eurot.

Fondil ei ole auditi- ega töötasukomiteed ning nimetatud ülesandeid täidab nõukogu.

Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees, kelle valivad nõukogu liikmed endi hulgast. Nõukogu teeb otsuseid nõukogu koosolekul või koosolekut kokkukutsumata. Nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt on üle poole koosolekul osalenud nõukogu liikmetest, kui õigusaktide või põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Nõukogu esimehel häälte võrdse jagunemise korral otsustavat häält ei ole. Otsuste vastuvõtmiseks koosolekut kokkukutsumata peavad otusega nõustuma kõik nõukogu liikmed. Nõukogu ülesandeid ega töökorraldust aruandeaastal ei muudetud.

Koosseis ja tasud

Fondi põhikirja kohaselt koosneb nõukogu kolmest kuni viiest liikmest. Alates asutamisest on nõukogu 4-liikmeline, kuhu kuuluvad Arti Arakas (nõukogu esimees), Olav Miil, Siive Penu ja Sander Rebane. Vastavalt põhikirjale on lubatud nõukogu liikmete korduv valimine (volituste pikendamine). Aruandeaastal muudatusi nõukogu koosseisus ei toimunud, nõukogu liikmete volitused on kehtivad.

Nõukogu liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Nõukogu liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused nõukogu liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus. Kõik nõukogu liikmed osalesid rohkem kui pooltel nõukogu koosolekul.

Huvide konflikt

Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena emitendi huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile. 2023. aastal ei ole fondile teadaolevalt nõukogu liikmed nimetatud põhimõtte vastu eksinud. Nõukogu liikmed uuendavad muhulgas vähemalt kord aastas oma majanduslike huvide deklaratsiooni.

2023. aastal ei olnud fondi ja selle nõukogu liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt fondile valitsemisteenuse osutamine. Nõukogu liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtpaperiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös. Nõukogu liikmete tegevus teistes ühingutes on avaldatud ka fondi prospektis, mis on kättesaadav fondi veebilehel www.eref.ee. Seisuga 31.12.2023 kuulub nõukogu esimehele Arti Arakas'le läbi valdusettevõtte 6,04% fondi aktsiakapitalist ja 10,56% fondivalitseja aktsiakapitalist, Olav Miilile kuulub läbi valdusettevõtte 8,94% fondi aktsiakapitalist ja eraisikuna 5,55% fondivalitseja aktsiakapitalist, Siive Penule kuulub 0,01% fondi aktsiakapitalist ja ta ei oma osalust fondivalitsejas. Siive Penu on äriühingu HTB Investeeringud OÜ juhatuse liige, kellele kuulub 1,83% fondi aktsiakapitalist ja 5,55% fondivalitseja aktsiakapitalist. Nõukogu liige Sander Rebane ei oma fondi ega fondivalitseja aktsiaid.

Fondivalitseja omab 2,7% fondi aktsiakapitalist.

JUHATUSE JA NÕUKOGU KOOSTÖÖ

Juhatus ja nõukogu teevad fondi huvide parima kaitsmise eesmärgil tihedat koostööd. Koostöö aluseks on jätkuvalt eelkõige avatud arvamuste vahetus nii juhatuse ja nõukogu vahel kui ka juhatuse ja nõukogu siseselt. Seejuures osalevad juhatuse liikmed nõukogu otsuste vastuvõtmise arutelude juures nii nõukogu koosolekul kui koosolekute väliseselt. Tihe koostöö nõukogu ja juhatuse vahel on jätkunud 2023. aastal.

Kogu nõukogu ja juhatuse vahelise infovahetuse osas rakendatakse konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad kontrolli eelkõige hinnatundliku teabe liikumise üle, sh on kehtestatud siseteabe käsitlemise, siseteavet omavate isikute nimekirja pidamise ja teabe avalikustamise sisereeglid. Fondile teadaolevalt ei ole 2023. aastal ei ole juhatuse ega fondivalitseja fondi valitsemisel kaldunud kõrvale nõukogu poolt antud juhustest.

TEABE AVALDAMINE

Fond teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdselt, kasutades selleks Tallinna börsi infosüsteemi kui fondi enda veebilehte. Fondi veebileht www.eref.ee sisaldab fondi üldist infot, ülevaadet kinnisvarainvesteeringutest, infot juhatuse ja nõukogu liikmete, peamiste teenuste pakkujate kohta; samuti börsiteateid, aruandeid ja muud olulist infot. Fondi aasta- ja vahearuanetest leiab info fondi strateegia, kui finantstulemuste kohta, samuti ka aruande hea ühingujuhtimise tava järgmise kohta ja tasustamise kohta. Börsiteadete alajaotuses on avaldatud info nõukogu koosseisu ja audiitori kohta, üldkoosoleku otsused, jätkusuutlikkuse põhimõtted ja muud olulise info. Lisaks on võimalik fondi üldise info, uudiste, aruannete ja muu olulise infoga tutvuda ka fondivalitseja EFTEN Capital AS-i veebilehel www.eften.ee.

Täiendavalt kvartaalsetele vahearuannetele ja aastaaruandele avaldab fond alates aktsiate börsil registreerimisest Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu igakuiselt ka fondi aktsia puhasväärtuse, mis on seejärel samuti kättesaadav fondi veebilehel. Enne iga majandusaasta lõppemist avaldabfond Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu ja seejärel ka oma veebilehel järgneva aasta finantskalendri, milles on toodud kvartaalsete ja aasta finantstulemuste avalikustamise kuupäevad ning aktsionäride korralise üldkoosoleku toimumise kuupäev. Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu informatsiooni avaldamise järgselt on kogu nimetatud informatsioon kättesaadav ka fondi veebilehel. Fond suhtleb korrapäraselt oma aktsionäridega. Vähemalt üks kord aastas kutsutakse kokku aktsionäride üldkoosolek, kus eraldi päevakorrapunktiina on juhatuse ülevaade fondi tegevusest ning kus igal aktsionäril on võimalik esitada juhatuse ja nõukogu liikmete küsimusi. Juhatus kohtub aktsionäridega ka väljaspool üldkoosolekuid, sh konverentsidel ja kohtumistel. Eraldi investorkohtumisi aruandeaastal ei korraldata.

FINANTSARUANDLUS JA AUDITEERIMINE

Aruandlus

Fondi konsolideeritud raamatupidamisaruanded koostatakse kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega (IFRS), nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud. Majandusaasta aruanne auditeeritakse ja kiidetakse heaks nõukogu poolt ning kinnitatakse aktsionäride korralisel üldkoosolekul. Fond avalikustab igal aastal konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul konsolideeritud kvartaalsed vahearuanded, mis on avalikustatud läbi Tallinna börsi infosüsteemi ning on avalikult kättesaadavad fondi ja fondivalitseja kodulehel.

Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine

Fondi sõltumatu audiitor on AS PricewaterhouseCoopers, kes nimetati fondi audiitoriks fondi asutamisel. Kooskõlas investeerimisfondide seaduse ja fondi põhikirjaga on audiitori nimetamise õigus antud nõukogule. Audiitoriga sõlmitud lepingus on määratletud audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu.

2023. aastal ei osutanud Fondi lepinguline audiitor AS PricewaterhouseCoopers lisaks konsolideeritud majandusaasta aruande ja tütarettevõtete majandusaasta aruannete auditeerimisele muid teenuseid. 2023. aastal Kontserni lepingulise audiitori poolt osutatud auditeerimise teenuste eest makstud või tasumisele kuuluvate tasude kogusumma on 78 tuhat eurot, sealhulgas Fondi konsolideeritud majandusaasta aruande eest 32 tuhat eurot. Lisaks on PwC võrgustiku ettevõtted 2023. aastal osutanud muid teenuseid kokkulepitud protseduuride teostamiseks summas 27 tuhat eurot ning auditeerimise teenuseid Fondi tütarettevõtete auditeerimiseks summas 11 tuhat eurot.

2023. aastal ei olnud sündmuseid või asjaolusid, millest audiitor oleks nõukogu teavitatud, mis tema hinnangul võivad mõjutada nõukogu tööd või fondi juhtimist. Samuti ei ole audiitor teavitatud ohust audiitori sõltumatusele või tema töö professionaalsusele.

2023. aastal osales audiitor PricewaterhouseCoopers AS-i juhtivaudiitor Rando Rand aktsionäride korralisel üldkoosolekul, kus kinnitati eelneva majandusaasta aruanne.

RISKIPROFIIL JA RISKIJUHTIMINE

Fond on Eesti Vabariigi aktsiaseltsina asutatud avalik kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond), mille aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil ja vabalt kaubeldavad. Fondi eesmärk on pakkuda aktsionäridele võimalust saada osa aktiivselt juhitud kinnisvaraportfellist ning fondi eesmärki ei ole 2023. aastal muudetud.

Fond ei ole garanteeritud fond, s.t dividendi maksmine investorile ei ole garanteeritud.

Fondi kohta investoritele avaldatud põhiteave on kättesaadav fondi veebilehel www.eref.ee.

Oma igapäevases tegevuses puutub fond kokku mitmesuguste riskidega. Fond ja fondivalitseja käsitlevad riski kui võimalikku ohtu, et mingi sündmus, tegevus või tegevusetus võib põhjustada vara või maine kaotuse või ohustada ülesannete/eesmärkide tulemuslikku täitmist. Peamised fondi ja tütarettevõtjate tegevusega seotud riskid on kirjeldatud ka fondi prospektis, mis on kättesaadav fondi veebilehel www.eref.ee.

Fond ja fondivalitseja käsitlevad riskijuhtimist kui riskide määratlemise, hindamise, mõõtmise ja maandamise pidevat protsessi ning ühte osa ettevõtte igapäevase tegevuse juhtimisest. Lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades fondivalitseja poolt kehtestatud riskijuhtimise siseeeskirju, fondi põhikirjas toodud investeerimis- ja riskide hajutamise piiranguid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid. Fondi vara investeerimisel on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid riskide tuvastamiseks, riskide hindamiseks, riskianalüüsi läbiviimiseks ja tulemuste hindamiseks. Seega hõlmab riskijuhtimise protsess nii fondi arvel planeeritava või tehtud investeeringuga seotud riske kui fondi juhtimise ja fondivalitseja enda operatsiooni- ja muude riskide juhtimist. Riskijuhtimise protsessi ja meetmete hindamisse on kaasatud ka fondivalitsejas sõltumatu siseaudiitor ning lisaks toimib fondivalitseja sisekontrolli osana vastavuskontrolli funktsioon. Riskijuhtimise ja sisekontrolli ülesanne on hoolitseda selle eest, et riskid oleksid teadvustatud ja nendega tegeletakse igal tasandil riskijuhtimise protsessi raames. Juhatus tagab, et iga töötaja ja juhtorgani liige oleks teadlik nõuetest, mida ta peab oma kohustuste täitmiseks järgima ja et erinevate funktsioonide täitmine ei takista töötaja ega juhtorgani liiget tegutsemist usaldusväärsel, ausal ja asjakohasel viisil. Selleks viiakse iga-aastaselt läbi ka fondivalitseja töötajate koolitusi. 2023. majandusaastal täiendati riskijuhtimise põhimõtteid ja üldprintsiipe jätkusuutlikkuse riskide määratlemise põhimõtetelega.

TASUSTAMISE ARUANNE

Käesolev aruanne on annab ülevaate EFTEN Real Estate Fund AS-i juhtide tasustamise ja tööga kaasnevate hüve määramise põhimõtetest ning 2023. majandusaastal juhtidele makstud tasudest. Käesolevas tasustamise aruandes käsitletakse juhtidena vastavalt väärtipaberituru seadusele aktsiaemitendi juhatusel liikmeid.

EFTEN Real Estate Fund AS-i tasustamise põhiprintsiibid määratleti fondi asutamisel 2015. aastal, mille kohaselt fondi juhtorganite liikmetele, sh juhatuse liikmetele tasusid ei maksta. Samuti ei määrata fondi juhtorganite liikmetele lahkumis- ja pensionihüvitisi ega muid soodustusi fondi arvel. Nimetatud põhimõtteid aruandeaastal ei muudetud. Nimetatud põhiprintsiibid lähtuvalt erisusest, millest tulenevalt EFTEN Real Estate Fund AS ei ole pelgalt aktsiaemitent vaid aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond, mille juhatuse liikmed on fondi valitseva fondivalitseja tegevjuhtkonna liikmed. Fond maksab vastavalt fondi põhikirjas avaldatud põhimõtetele ja valitsemislepingule fondivalitsejale valitsemistasu. EFTEN Real Estate Fund AS-i juhatuse liige Viljar Arakas on fondivalitseja juhatuse liige ning EFTEN Real Estate Fund AS-i juhatuse liige Tõnu Uustalu on fondivalitseja investeerimisosakonna juht.

2023. majandusaastal fond Tõnu Uustalule ja Viljar Arakasele põhitöötasu ega tulemustasu ei maksnud s.t põhitöötasu ja tulemustasu olid null eurot. Summa vastavuse kohta kohta selgitame, et fondi fondivalitseja (EFTEN Capital AS) on kehtestanud sise-eeskirjade osana fondivalitseja juhtidele ja töötajatele tasude maksamise põhimõtted, mis lähtuvad üldisest printsiibist tagada juhatuse liikmete ja töötajate motiveeritus, kuid mitte soodustada riskide võtmist, mis ei ole kooskõlas fondivalitseja poolt valitsetavate fondide, sh EFTEN Real Estate Fund AS-i, riskiprofiili ja põhikirjaga. Fondivalitseja juhatuse liikmetele ja töötajatele maksab fondivalitseja igakuist põhitasu. Vältimaks huvide konflikte, siis fondivalitseja juhatuse liikmele või töötajale fondivalitseja poolt valitsetavate fondide investeringute tegemisel sellest sõltuvat tulemustasu ei maksta. Seeläbi on tagatud ka tasustamise põhimõtete selgus ja läbipaistvus lähtudes valitsetavate fondide pikaajalistest eesmärkidest ning arvestamine investorite ja võlausaldajate õigustatud huvidega. Fondivalitseja tasustamise põhimõtete järgmist kontrollib iga-aastaselt siseaudiitor ning tasustamise põhimõtted vaatab vähemalt kord aastas üle fondivalitseja nõukogu.

Kuivõrd tulemustasu maksmist ei ole ette nähtud, ei ole aruandeaastal asjakohane hinnata tulemuslikkuse kriteeriumitele vastavust. Samuti ei ole seega asjakohane EFTEN Real Estate Fund AS-i tasu, äriühingu tulemuslikkuse ja äriühingu töötajate täistööaja keskmise tasu iga-aastane muutuse esitamine.

Viljar Arakasel ja Tõnu Uustalul ei ole EFTEN Real Estate Fund AS-i juhtidena muutuvtasu ning seega ei ole asjakohane muutuvtasu tagasinõudmise võimaluse kasutamise ülevaate esitamine. 2023. aastal ei tehtud ka juhtide tasustamise põhimõtetest erandeid.

Seisuga 31.12.2023 omab juhatuse liige Viljar Arakas läbi oma valdusettevõtte ja eraisikuna kokku 22 606 fondi aktsiat ehk 0,21% fondi aktsiakapitalist ning 27,41% fondivalitseja aktsiakapitalist. Juhatuse liige Tõnu Uustalu omab 64 974 aktsiat ehk 0,60% fondi aktsiakapitalist ning 20,56% fondivalitseja aktsiakapitalist. Fondivalitseja omab 292 688 aktsiat ehk 2,71% fondi aktsiakapitalist. Aktsiaoptsoone Tõnu Uustalul ja Viljar Arakasel ei ole.

Fondi aktsionäridel, sh Tõnu Uustalul ja Viljar Arakasel, on kooskõlas põhikirjaga fondi aktsiakapitali suurendamisel ja uute aktsiate väljalaskmisel uute aktsiate märkimise analoogselt teiste fondi aktsionäridega eesõigus proportsionaalselt nende olemasoleva osalusega fondis, v.a juhul, kui fondi üldkoosoleku otsusega olemasolevate aktsionäride märkimise eesõigus välistatakse.

Fondi juhtide tasustamise põhimõtted on avaldatud ka fondi prospektis, mis on kättesaadav EFTEN Real Estate Fund AS-i kodulehel www.eref.ee Lisaks on prospektis avaldatud EFTEN Real Estate Fund AS-i tütarettevõtjate juhtidele makstud tasud. Seejuures Viljar Arakasele ega Tõnu Uustalule ei ole makstud tasusid, määratud hüvitisi ega tehtud soodustusi mis tahes ettevõtjalt, kes kuulub EFTEN Real Estate Fund AS-ga ühte kontserni.

Kontserni töötajate tasud ning Kontserni viimase viie aasta müügitulu ja puhaskasum

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
€ tuhandetes						
Fondi töötajatele arvestatud tasud kokku	469	267	245	260	278	229
Töötajate arv	12	10	11	12	12	12
Müügitulu	31 817	14 299	12 921	10 731	9 512	8 672
Puhaskasum	1 000	11 408	13 099	3 317	7 737	6 299

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	3,4	31 817	14 299
Müüdnud teenuste kulu	5	-1 626	-267
Brutokasum		30 191	14 032
Turustuskulud	6	-583	-367
Üldhalduskulud	7	-3 546	-1 916
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	13	-13 941	3 119
Muud äritulud ja -kulud		21	23
Ärikasum	3	12 142	14 891
Kasum / kahjum ühisettevõtetest	2	-499	0
Intressitulud		184	0
Muud finantstulud ja -kulud	8	-7 970	-1 680
Kasum enne tulumaksu		3 857	13 211
Tulumaksukulu	9	-2 857	-1 803
Aruandeperioodi puhaskasum		1 000	11 408
Aruandeperioodi koondkasum kokku	3	1 000	11 408
Kasum aktsia kohta	10		
- tava		0,09	2,25
- lahustatud		0,09	2,25

Lisad lehekülgedel 23-52 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	14 712	11 331
Lühiajalised hoised	16	3 400	0
Nõuded ja viitlaekumised	12	2 360	1 522
Ettemakstud kulud		106	49
Käibevara kokku		20 578	12 902
Pikaajalised nõuded	12	214	61
Ühisettevõtete osad	2	2 078	0
Kinnisvarainvesteeringud	3,13	357 916	168 875
Materiaalne põhivara		158	116
Immateriaalne põhivara		0	2
Põhivara kokku		360 366	169 054
VARAD KOKKU		380 944	181 956
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	14	16 907	22 058
Võlad ja ettemaksed	15	3 417	1 461
Lühiajalised kohustised kokku		20 324	23 519
Laenukohustised	14	130 849	45 917
Muud pikaajalised võlad	15	1 790	1 008
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	9 283	7 248
Pikaajalised kohustised kokku		141 922	54 173
KOHUSTISED KOKKU		162 246	77 692
Aktsiakapital	17	108 198	50 725
Ülekurss	17	84 721	16 288
Kohustuslik reservkapital		2 749	2 149
Jaotamata kasum	18	23 030	35 102
OMAKAPITAL KOKKU		218 698	104 264
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		380 944	181 956

Lisad lehekülgedel 23-52 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		1 000	11 408
Puhaskasumi korrigeerimised:			
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	2	499	0
Intressitulud		-184	0
Finantstulud ja -kulud	8	7 970	1 680
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	13	13 941	-3 119
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,7	69	47
Tulumaksukulu	9	2 857	1 803
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		25 152	411
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		26 152	11 819
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-376	-775
Rahavood äritegevusest kokku		25 776	11 044
Materiaalse põhivara soetus			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	13	-6 055	-3 526
Lühiajalised hoised	16	-3 400	0
Ühinemisest saadud raha	2	11 621	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	-86
Saadud intressid		177	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		2 297	-3 644
Saadud laenud			
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	14	4 080	377
Makstud intressid		-6 720	-3 493
Makstud dividendid	16	-7 800	-1 760
Makstud dividendide tulumaks		-12 472	-4 058
Makstud dividendide tulumaks		-1 780	-209
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-24 692	-9 143
RAHAVOOD KOKKU		3 381	-1 743
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
Raha ja raha ekvivalentide muutus		11 331	13 074
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	14 712	11 331

Lisad lehekülgedel 23-52 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2021	50 725	16 288	1 489	28 412	96 914
Makstud dividendid	0	0	0	-4 058	-4 058
Eraldised reservkapitali	0	0	660	-660	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	660	-4 718	-4 058
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	11 408	11 408
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	11 408	11 408
Saldo 31.12.2022	50 725	16 288	2 149	35 102	104 264
Aktsiate emiteerimine (lisa 17)	57 473	68 433	0	0	125 906
Makstud dividendid (lisa 16)	0	0	0	-12 472	-12 472
Eraldised reservkapitali	0	0	600	-600	0
Tehingud omanikega kokku	57 473	68 433	600	-13 072	113 434
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	1 000	1 000
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	1 000	1 000
Saldo 31.12.2023	108 198	84 721	2 749	23 030	218 698

Omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 17.

Lisad lehekülgedel 23-52 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamisalused

1.1 Üldine informatsioon

EFTEN Real Estate Fund AS (endine ärinimi EFTEN Real Estate Fund III AS) on 2015. aastal asutatud avalik kinnine alternatiivne investeerimisfond, kelle peamiseks tegevusalaks on investeeritud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse Balti riikides. Fond juhindub investeerimistegevusest väärtust lisavast ja oportunistlikust strateegiast. Fond on suunatud peamiselt jaainvestoritele. EFTEN Real Estate Fund AS teostab ärikinnisvara investeerimisi Balti riikides.

EFTEN Real Estate Fund AS ühines 2023. aasta 1. jaanuaril (bilansipäev) EFTEN Kinnisvarafond AS-ga, mille tulemusel lisandus Kontserni 11 tütarettevõtet Eestis, 4 tütarettevõtet Lätis, üks tütarettevõtte Leedus ning üks ühissetevõtte Eestis. Fondil on kõikides tütarettevõtetes 100%-line osalus ning ühissetevõttes 50% suurune osalus. Kontserni struktuur seisuga 31.12.2023 on järgmine (vt ka lisa 2):

EFTEN REAL ESTATE FUND AS					
	BÜROO	LOGISTIKA	KAUBANDUS	HOOLDEKODUD	MUU
EESTI	EFTEN SPV2 OÜ <i>Lauteri 5, Tallinn</i>	EFTEN SPV15 OÜ <i>Premia Külmoone, Tallinn</i>	EFTEN SPV14 OÜ <i>Võru Rautakesko</i>	EFTEN Pirita OÜ <i>Pirita Pansionaat, Tallinn</i>	EFTEN SPV4 OÜ <i>Rakvere Politsei ja pääste ühishoone</i>
	EFTEN SPV5 OÜ <i>Pärnu mnt 105, Tallinn</i>	EFTEN SPV17 OÜ <i>Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn</i>	EFTEN SPV3 OÜ <i>Uku Keskus, Viljandi</i>	EFTEN Valkla OÜ <i>Valkla Südamekodu</i>	EFTEN SPV11 OÜ (ühissetevõtte 50%) <i>Hotell Palace</i>
	EFTEN SPV6 OÜ <i>Pärnu mnt 102, Tallinn</i>	EFTEN SPV12 OÜ <i>Kuuli 10, Tallinn</i>	EFTEN SPV7 OÜ, EFTEN SPV8 OÜ <i>Mustika Keskus, Tallinn</i>	EFTEN Ermi OÜ <i>Tartu Südamekodu (ehitusjärgus)</i>	
		EFTEN Tánassilma OÜ <i>DSV logistikakeskus, Tallinn</i>	EFTEN SPV12 OÜ <i>Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn</i>		
			EFTEN Laagri OÜ <i>Laagri Selver, Tallinn</i>		
			EFTEN Seljaku OÜ <i>Hortes aianduskeskus, Laagri</i>		
			EFTEN Tähesaju tee OÜ <i>Hortes aianduskeskus, Tallinn</i>		
			EFTEN Autokeskus OÜ <i>ABC Motors Autokeskus, Tallinn</i>		
LÄTI	EFTEN Terbata SIA <i>Terbata büroohoone, Riia</i>	EFTEN Jurkalne SIA <i>Jurkalne Technology Park, Riia</i>	EFTEN Jelgava SIA <i>RAF Centrs, Jelgava</i>		EFTEN ABC SIA
	EFTEN Riga Airport SIA <i>airBaltic peakontor, Riia</i>	EFTEN Krustpils SIA <i>DSV logistikakeskus, Riia</i>			Auras Centrs SIA <i>Jelgava arendusprojekt (arendusjärgus)</i>
		EFTEN Piepilsetas SIA <i>Piepilsetas logistikakeskus, Kekava</i>			
LEEDU	Verkiq projektas UAB <i>Ulonu büroohoone, Vilnius</i>	EFTEN Stasyly UAB <i>DSV logistikakeskus, Vilnius</i>	Saulės Miestas UAB <i>Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai</i>		
	EFTEN Menulio UAB <i>Menulio 11, Vilnius</i>	EFTEN Ramygalos UAB <i>Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys</i>			
	EFTEN Laisves UAB <i>L3 büroohoone, Vilnius</i>				
	EFTEN Evolution UAB <i>Evolution büroohoone, Vilnius</i>				
	EFTEN Rutkauskos UAB <i>Rutkauskos büroohoone, Vilnius</i>				

EFTEN Real Estate Fund AS (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Real Estate Fund AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 28. veebruaril 2024. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist kuni üldkoosolekul kinnitamiseni.

1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

EFTEN Real Estate Fund AS-i ning tema tütarettevõtete (edaspidi nimetatud ka „Kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (International Financial Reporting Standards – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

Aruande koostamisel on lähtutud tegevuse jätkuvuse printsibiist.

1.2.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Kontsernile muutusid alates 1. jaanuarist 2023 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused:

IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused: „Arvestuspõhimõtete avalikustamine“ (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 „Olulisuse otsuste tegemine“, et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Kontsern on võtnud uued nõuded arvesse käesoleva aastaruande koostamisel.

IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste“ (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtte peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

„Varade ja kohustustega seotud edasilükkunud tulumaks, mis tuleneb ühest tehingust“ - IAS 12 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 12 muudatused täpsustavad, kuidas kajastada edasilükkunud tulumaksu tehingutelt nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused. Teatud tingimustel on ettevõtte varade või kohustuste esmakordsel kajastamisel vabastatud edasilükkunud tulumaksu kajastamisest. Varasemalt ei olnud selge, kas vabastus rakendub selliste tehingute suhtes nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused - tehingud, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustus. Muudatused selgitavad, et vabastust ei rakendata ning ettevõtelt on kohustus kajastada vastavalt tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtelt edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid ning veel vastuvõtmata standardid

(rakenduvad 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine“ - IAS 1 muudatused

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2023. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimise nõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida

võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsoon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentidiks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

„Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral“ – IFRS 16 muudatused

Muudatused puudutavad müügi-tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimise nõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsoon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentidiks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

Muudatused standardis IAS 7 Rahavoogude aruanne ja IFRS 7 Finantsinstrumendid: Avalikustatav teave: Tarnija finantskokkulepped

Vastuseks finantsaruannete kasutajate murele rahastamiskokkulepete ebapiisava või eksitava avalikustamise pärast andis IASB 2023. aasta mais välja IAS 7 ja IFRS 7 muudatused, et nõuda avalikustamist ettevõtte tarnijate finantskokkulepete (supplier finance arrangement) kohta. Need muudatused nõuavad ettevõtete tarnijate finantskokkulepete avalikustamist, mis võimaldaks finantsaruannete kasutajatel hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustustele ja rahavoogudele ning ettevõtte likviidsusriskile. Täiendavate avalikustamismõnede eesmärk on suurendada tarnijate finantskokkulepete läbipaistvust. Muudatused ei mõjuta kajastamise ega mõõtmise põhimõtteid, vaid ainult avalikustamismõnedeid. Uued avalikustamismõneded jõustuvad 1. jaanuaril 2024 või hiljem algaval aruandeperioodidel.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

“Investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine” – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused

Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarrevõtte omad.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

1.2.2 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:

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnangud 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 õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulo, 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 üürnike riskitasemest. Võrreldes eelmise aastaga on EURIBORi tõusu ning kinnisvaratehingute turulokorruga seoses kasvanud nii fondi kinnisvaraportfelli hindamistes kasutatud diskontomäärad kui ka väljumistootlikkused. Kui diskontomäärad olid eelmisel aastal vahemikus 7,8% kuni 9,6 %, siis 31.12.2023 seisuga on need 8,1%-10,7%. Väljumistootlikkused on 2023. aasta lõpus vahemikus 6,5%-8,8%, (2022: 6,5% kuni 8,0%). Lisaks diskontomäärade ja tootlikkuse kasvule on 2023. aasta lõpus väljavaated büroo segmendi äritegevuse rahavoogudele senisest konservatiivsemad, seda peamiselt seoses eeldatavasti suureneva vakantsusega büroohoonete sektoris. Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 13.

b) Äriühendused ja varade soetused

Üldjuhul käsitletakse kinnisvarade oste varade soetusena. Juhtkonna hinnangul ei ole tegemist äriühendustega, kui kinnisvaraobjektidel on üksikud üürnikud, Fond ei omanda muid varasid ega õigusi lisaks kinnisvaraobjektile ning ei palka varasemaid töötajaid. Fond ei omanda kinnisvaraobjekti äriprotsesside juhtimise oskusteavet, vaid juhib kõiki omandatud objekte tsentraalselt.

c) 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 emaettevõtete juhatuse liikmetega. Kõik otsused ühissetevõtetes võetakse vastavalt kokkulepetele vastu mõlema osaniku nõusolekul, mistõttu on kontsernil ühissetevõtete üle ühine kontroll.

Investeeringuettevõtte

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

1.2.3 Ülejäänud arvestuspõhimõtete kokkuvõte

Segmentiaruandlus

Kontsern allokeerib kaasatud kapitali ning vabu vahendeid investeeringutele vastavalt Kontserni investeeringupõhimõtetele, analüüsides mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektori teistes.

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse Kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispõhimõtetest. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üürivate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritulo m² kohta, ühe m² hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

Kontsernil on viis ärisegmenti (büroo, logistika, kaubandus, hooldekodud, hotellid) ning kolm geograafilist segmenti (Eesti, Läti Leedu). Kontserni kinnisvarareportelli jagunemine segmentide lõikes on toodud allolevas maatriksis:

	Eesti	Läti	Leedu
Büroo	Lauteri 5, Tallinn	Terbata büroohoone, Riia	Ulonu büroohoone, Vilnius
	Pärnu mnt 105, Tallinn	airBaltic peakontor, Riia	Menulio 11, Vilnius
	Pärnu mnt 102, Tallinn		L3 büroohoone, Vilnius
			Evolution büroohoone, Vilnius
		Rutkausko büroohoone, Vilnius	
Logistika	Premia Külmhoone, Tallinn	Jurkalne Technology Park, Riia	DSV logistikakeskus, Vilnius
	Kuuli 10, Tallinn	DSV logistikakeskus, Riia	Ramygalos logistikakeskus, Panevežys
	Betooni 1a, Tallinn	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	
	Betooni 6, Tallinn		
	DSV logistikakeskus, Tallinn		
Kaubandus	Võru Rautakesko	RAF Centrs, Jelgava	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai
	Uku Keskus, Viljandi	Jelgava arendusprojekt, Jelgava	
	Mustika Keskus, Tallinn		
	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn		
	Laagri Selver, Tallinn		
	Hortes aianduskeskus, Laagri		
	Hortes aianduskeskus, Tallinn		
	ABC Motors Autokeskus, Tallinn		
Hooldekodud	Pirita Pansionaat, Tallinn		
	Valkla Südamekodu, Valkla		
	Tartu Südamekodu, Tartu		
Muud	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone		
	Hotell Palace, Tallinn		

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.

Investeering tütar- ja ühissettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 19) on investeeringud tütarettevõtetesse ja ühissettevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Ühissetevõtteks loetakse ettevõtet, mille majandustegevuse üle omavad kaks või enam osapoolt (sh. Emaettevõtte) lepingupõhisest kokkuleppes tulenevat ühist kontrolli. Ühissetevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Tulu kajastamine

Kontserni müügitulu sisaldab üüritulu, haldustasusid, turundustasusid ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise kasumit (tulud saldeeritakse kaasneva kuluga).

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui Kontsern lepib üürnikuga kokku üürivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti üüriperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulu.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontrolli teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil.

Mõned haldustasud võivad sisaldada erinevaid teenuste komponente. Sellisel juhul Kontsern hindab, kas need toovad kaasa mitu teostamiskohustust. Juhul kui sellised erinevad teostamiskohustused eksisteerivad, siis jaotatakse tehingu kogutasu igale teostamiskohustusele eraldiseisva müügihinna alusel. Juhul kui eraldiseisvat müügihinda ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

Kommunaal- ja halduskulude edasimüügil tegutseb Kontsern kui agent, mistõttu selliseid tulusid ei näidata brutosummas, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

Kontsern hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediitkahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Kontsern IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediitkahjumina nõuete esmasel kajastamisel.

Seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud kategoorias:

- raha ja raha ekvivalendid;
- lühiajalised housed;
- nõuded ostjate vastu.

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. Tuletisinstrumente kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse üüritulu 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 üüritulusi (sh rent 1 m² kohta ning üüripindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt üürilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset üürivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, 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).

Edukustasu

EFTEN Real Estate Fund AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt arvestatakse edukustasu kahe viimase aasta korrigeeritud börsipäeva sulgemishindade kasvult, korrigeerides börsipäeva sulgemishindasid eelnevalt makstud dividendide, dividendide tulumaksu ning minimaalse oodatava tootlusega (minimaalne oodatav tootlus on 10% viimase börsipäeva sulgemishinnast). Edukustasu võrdub 20% aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinna ning eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud fondi aktsiate arvuga. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt lisa 7).

Tulumaks

Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis 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 tulumaksukohustus ettevõtte investeringutelt tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse ning filiaalidesse.

Läti tütarettevõtted

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 ettevõtte 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 bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

Leedu tütarettevõtted

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.

Leedu tütarettevõtete 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 suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

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

Samuti tekib Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus 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 tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajastata edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõeldakse 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.

2 Tütar- ja ühissettevõtted

Bilansipäevaga 01.01.2023 ühines EFTEN Real Estate Fund AS EFTEN Kinnisvarafond AS-ga. Ühinemisel omandas EFTEN Real Estate Fund AS muuhulgas kõik EFTEN Kinnisvarafond AS tütarettevõtted ning osaluse ühissettevõttes. Ühinemise läbiviimiseks emiteeris EFTEN Real Estate Fund AS suunatuult EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsionäridele 5 747 261 aktsiat, mille eest tasuti mitterahalise sissemaksena EFTEN Kinnisvarafond AS EPRA NRV väärtuse alusel summas 125 906 tuhat eurot. Aktsiakapitali suurendamise kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisas 17.

Ühinemise mõju Kontserni konsolideeritud finantsseisundile seisuga 01.01.2023 on toodud allolevas tabelis.

	EFTEN Real Estate Fund III	EFTEN Kinnisvarafond AS ¹	Tehingud ühinemisel	Ühinenud ettevõtte 01.01.2023
€ tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	11 331	11 621	0	22 952
Muu käibevara	1 571	462	0	2 033
Käibevara kokku	12 902	12 083	0	24 985
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 13)	168 875	196 292	0	365 167
Ühissettevõtete osad	0	2 577	0	2 577
Muu põhivara	179	84	0	263
Põhivara kokku	169 054	198 953	0	368 007
VARAD KOKKU	181 956	211 036	0	392 992
Lühiajalised laenukohustused (lisa 14)	22 058	26 875	0	48 933
Muud lühiajalised võlad	1 461	831	0	2 292
Lühiajalised võlad kokku	23 519	27 706	0	51 225
Pikaajalised laenukohustused (lisa 14)	45 917	55 528	0	101 445
Edasilükkunud tulumaksukohustus (lisa 9)	7 248	1 101	0	8 349
Muud pikaajalised võlad	1 008	795	0	1 803
Pikaajalised võlad kokku	54 173	57 424	0	111 597
KOHUSTUSED KOKKU	77 692	85 130	0	162 822
Aktsiakapital ja aazio (lisa 17)	67 013	54 154	71 752	192 919
Kohustuslik reservkapital	2 149	4 734	-4 734	2 149
Jaotamata kasum	35 102	67 018	-67 018	35 102
Omakapital kokku (lisa 17)	104 264	125 906	0	230 170
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	181 956	211 036	0	392 992

Ühinemisest EFTEN Kinnisvarafond AS-ga omandas EFTEN Real Estate Fund AS 50%-lise osaluse ühissettevõttes EFTEN SPV11 OÜ, kellele kuulub hotell Palace hoone Tallinnas. Ühissettevõtte peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

EFTEN SPV11 OÜ	31.12.2023	01.01.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	55	243
Muu käibevara	34	67
Käibevara kokku	89	310
Kinnisvarainvesteeringud	9 040	10 020
Sidusettevõtte osad	133	49
Põhivara kokku	9 173	10 069
VARAD KOKKU	9 262	10 379
Lühiajalised laenukohustused	5 077	103
Muud lühiajalised kohustused	29	45
Lühiajalised kohustused kokku	5 106	148
Pikaajalised laenukohustused	0	5 077
Pikaajalised kohustused kokku	0	5 077
KOHUSTUSED KOKKU	5 106	5 225
NETOVARA	4 156	5 154

2023. aasta jooksul on investeringutes ühissettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

Bilansiline väärtus ühinemisel 01.01.2023	2 577
Kasum/-kahjum ühissetevõttest	-499
Bilansiline väärtus 31.12.2023	2 078

Seisuga 31.12.2023 kuuluvad EFTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütarettevõtted ja ühissetevõte:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	23 888	21 601	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 147	4 612	100	100
EFTEN Stasylu UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	4 960	5 278	100	100
EFTEN Tänaassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	8 164	8 249	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 060	3 516	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	5 727	6 062	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	4 204	5 257	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Laagri	2 437	2 504	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	6 023	6 249	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Tallinn	2 504	2 724	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 808	2 017	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	4 929	4 796	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	3 788	4 216	100	100
EFTEN Rutkauskos UAB	Leedu	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	6 286	6 464	100	100
EFTEN Piritas OÜ	Eesti	Piritas Pansionaat, Tallinn	3 388	3 779	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevezys	5 190	5 188	100	100
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Súdamekodu, Valkla	1 659	1 784	100	100
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Súdamekodu, Tartu (ehitusjärgus)	219	237	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	3	3	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	2 915	-	100	-
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	Uku Keskus, Viljandi	7 401	-	100	-
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	3 707	-	100	-
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	3 168	-	100	-
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	5 590	-	100	-
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	22 343	-	100	-
EFTEN SPV8 OÜ (EFTEN SPV7 OÜ tütarettevõtte)	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	8 867	-	100	-
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	15 846	-	100	-
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	1 866	-	100	-
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmoone, Tallinn	3 488	-	100	-
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn, Betooni 6, Tallinn	10 558	-	100	-
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs, Jelgava	5 105	-	100	-
EFTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riia	14 707	-	100	-
EFTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riia	4 613	-	100	-
Auras Centrs SIA	Läti	Jelgava arendusprojekt, Jelgava (arendusjärgus)	1 604	-	100	-
EFTEN Menuļos UAB	Leedu	Menuļos 11, Vilnius	3 519	-	100	-
Ühissetevõtted						
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace, Tallinn	2 078	-	50	-

Kõik Kontserni ettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte ega ühissetevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

3 Segmentiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
€ tuhandetes														
Müügitulu (lisa 4), s.h	7 742	4 015	9 658	4 072	12 921	5 694	677	518	819	0	0	0	31 817	14 299
Eesti	2 005	0	4 044	1 049	7 591	1 532	677	518	819	0	0	0	15 136	3 099
Läti	1 238	499	4 050	1 502	1 047	0	0	0	0	0	0	0	6 335	2 001
Leedu	4 499	3 516	1 564	1 521	4 283	4 162	0	0	0	0	0	0	10 346	9 199
Puhas üüritulu, s.h	7 260	3 914	9 153	4 030	11 845	5 209	672	512	685	0	-7	0	29 608	13 665
Eesti	1 725	0	3 934	1 049	7 205	1 512	672	512	685	0	0	0	14 221	3 073
Läti	1 130	497	3 655	1 460	844	0	0	0	0	0	0	0	5 629	1 957
Leedu	4 405	3 417	1 564	1 521	3 796	3 697	0	0	0	0	-7	0	9 758	8 635
Ärikasum, s.h	-2 508	5 220	4 086	4 142	10 587	5 516	-184	165	535	0	-374	-152	12 142	14 891
Eesti	-3 682	0	2 316	1 118	5 174	842	-184	165	535	0	-374	-152	3 785	1 973
Läti	-45	497	809	1 324	821	0	0	0	0	0	0	0	1 585	1 821
Leedu	1 219	4 723	961	1 700	4 592	4 674	0	0	0	0	0	0	6 772	11 097
EBITDA, s.h	6 466	3 455	8 290	3 567	10 552	4 541	543	408	675	0	-374	-152	26 152	11 819
Eesti	1 574	0	3 644	957	6 520	1 321	543	408	675	0	-374	-152	12 582	2 534
Läti	924	389	3 245	1 245	741	0	0	0	0	0	0	0	4 910	1 634
Leedu	3 968	3 066	1 401	1 365	3 291	3 220	0	0	0	0	0	0	8 660	7 651
Ärikasum													12 142	14 891
Kasum / -kahjum ühisettevõttest (lisa 2)													-499	0
Neto finantskulu (lisa 8)													-7 786	-1 680
Kasum enne tulumaksukulu													3 857	13 211
Tulumaksukulu (lisa 9)													-2 857	-1 803
ARUANDEAASTA PUHASKASUM													1 000	11 408

SEGMENTI VARAD

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Kokku	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Aasta lõpu seisuga												
€ tuhandetes												
Kinnisvarainvesteeringud												
Eesti	25 070	0	50 100	13 610	88 420	20 540	11 834	8 954	7 220	0	182 644	43 104
Läti	15 080	6 920	40 050	17 560	11 702	0	0	0	0	0	66 832	24 480
Leedu	50 310	44 881	19 710	20 130	38 420	36 280	0	0	0	0	108 440	101 291
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 13)	90 460	51 801	109 860	51 300	138 542	56 820	11 834	8 954	7 220	0	357 916	168 875
Ühisettevõtted (lisa 2)											2 078	0
Muud pikaajalised varad											372	179
Netovõlg (kohustused miinus raha)											-147 534	-66 361
Muud lühiajalised varad											5 866	1 571
NETOVARA											218 698	104 264

2023. aasta lõpu seisuga on Kontsernil üks poolelilolev arendusprojekt hooldekodude segmendis –Tartu Südamekodud Eestis. Pooleliloleva arendusprojekti õiglane väärtus seisuga 31.12.2023 oli 2 674 tuhat eurot. Tartu Südamekodude hooldekodu valmib 2024. aasta sügisel. 2023. aastal valmis Valka Südamekodude projekt.

2023. ja 2022. aastal ei teinud ärisegmentid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on Livonia Print SIA, Kesko Senukai Estonia AS ja Prisma Peremarket AS, omades vastavalt 5,9%, 5,6% ja 5,0% kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 13)	7 679	3 981
Üüritulu riiklike institutsioonide kasutuses olevatelt pindadelt (lisa 13)	819	0
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 13)	12 111	4 983
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 13)	9 334	4 007
Üüritulu hooldekodudelt (lisa 13)	663	518
Muud müügitulud	1 211	810
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	31 817	14 299

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Eesti	15 136	3 099
Läti	6 335	2 001
Leedu	10 346	9 199
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	31 817	14 299

5 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus	-792	-48
Vara kindlustus	-61	-5
Maamaks ja kinnisvaramaks	-198	-28
Muud haldustegevuse kulud	-96	-10
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-133	0
Amortisatsioonikulud	-20	-2
Parenduskulud	-137	-13
Palgakulud, s.h maksud (lisa 19)	-31	-39
Käibemaksu proportsioonikulud	-44	-42
Muud müügitulud	0	-80
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-114	0
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 13)	-1 626	-267

6 Turustuskulud

Turustuskulud	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-47	-25
Reklaam, reklaamüritused ¹	-536	-342
Turustuskulud kokku	-583	-367

¹Reklaami ja reklaamürituste kulud koosnevad olulises osas kaubanduskeskuste turundusürituste kuludest, mille üürikud katavad kokkuleppelistest turundustasudest.

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2023	2022
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 19)	-2 148	-1 178
Bürookulud	-78	-41
Palgakulud, s.h maksud (lisa 19)	-438	-228
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-507	-207
Audit	-126	-73
Regulaatori kulud	-157	-112
Muud üldhalduskulud	-43	-32
Amortisatsioonikulud	-49	-45
Üldhalduskulud kokku	-3 546	-1 916

8 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	2023	2022
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-7 970	-1 854
Intressikulud laenudelt	-7 970	-1 809
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	0	-45
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	0	174
Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisad 3,16)	-7 970	-1 680

9 Tulumaks

	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-1 511	-274
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-1 198	-1 239
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-148	-290
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	-2 857	-1 803

Muutused edasilükkunud tulumaksukohustuses 2023. ja 2022. aastal sisaldavad endas järgmiseid muutuseid:

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo 31.12.2021	5 673	272	5 945
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2022. aastal	1 239	273	1 512
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-209	-209
Saldo 31.12.2022	6 912	336	7 248
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2023. aastal	1 198	1 511	2 309
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-1 780	-1 780
Edasilükkunud tulumaksukulu ühinemisest (lisa 2)	0	1 101	1 101
Muud muutused	-1	6	5
Saldo 31.12.2023	8 109	1 174	9 283

10 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	2023	2022
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	1 000	11 408
Dividendid aktsia kohta, eurodes	1,15	0,80
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	10 819 796	5 072 535
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,09	2,25

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõudmiseni hoitud	9 822	11 327
Üleöödeposiidid ¹	4 890	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 16)	14 712	11 331

¹Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 31.12.2023 oli intressimäär 3,7% aastas.

12 Nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	1 637	765
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-120	-6
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 16)	1 517	759
Intressiderivaativide nõuded	0	53
Muud lühiajalised nõuded	26	27
Muud lühiajalised nõuded kokku	26	80
Intressid	8	0
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	179	111
Muud viitlaekumised	630	572
Viitlaekumised kokku	817	683
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 16)	2 360	1 522

Pikaajalised nõuded	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	214	61
Pikaajalised nõuded kokku	214	61

Lisainformatsioon nõuete ja viitlaekumiste kohta on toodud lisa 16.

13 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2023 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2023	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
Bürood								
Lauteri 5 ¹	Tallinn, Eesti	3 822	1958	01.2023	5 881	5 100	-13%	1%
Pämu mnt 105 ¹	Tallinn, Eesti	4 776	1998	01.2023	8 071	6 780	-16%	2%
Pämu mnt 102 ¹	Tallinn, Eesti	9 285	2005	01.2023	16 372	13 190	-19%	3%
Terbata ¹	Riia, Läti	6 056	2005	01.2023	9 127	8 190	-10%	2%
Menulio 11 ¹	Vilnius, Leedu	5 617	renov. 2011-2013	01.2023	8 128	7 490	-8%	2%
Ulonu	Vilnius, Leedu	5 327	2012	12.2015	8 344	8 700	4%	2%
L3	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 849	10 370	17%	3%
Evolution	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 022	11 130	11%	3%
airBaltic	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 112	6 890	-3%	2%
Rutkausko	Vilnius, Leedu	6 812	2014	08.2020	11 819	12 620	7%	3%
Bürood kokku		60 676			93 725	90 460	-3%	24%
Logistika								
Premia Külkhoone ¹	Tallinn, Eesti	7 258	2002/2007	01.2023	6 840	6 530	-5%	2%
Kuuli 10 ¹	Tallinn, Eesti	15 197	2006	01.2023	11 545	11 510	0%	3%
Betooni 1a ¹	Tallinn, Eesti	10 678	2008	01.2023	9 190	9 140	-1%	2%
Betooni 6 ¹	Tallinn, Eesti	17 220	1998	01.2023	10 244	9 620	-6%	3%
Jurkalne Technology Park ¹	Riia, Läti	44 231	2002	01.2023	24 851	23 440	-6%	6%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 525	9 120	7%	2%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 366	13 300	8%	3%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 865	8 320	-6%	2%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 389	2007	03.2020	8 836	8 290	-6%	2%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	06.2021	10 024	10 590	6%	3%
Logistika kokku		168 013			111 286	109 860	-1%	29%

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2023	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
Kaubandus								
Võru Rautakesko ¹	Võru, Eesti	3 120	2008	01.2023	2 890	2 670	-8%	1%
Uku Keskus ¹	Viljandi, Eesti	8 940	2012/2018	01.2023	13 597	13 620	0%	4%
Mustika Keskus ¹	Tallinn, Eesti	27 573	1998/2002	01.2023	37 010	36 810	-1%	10%
RAF Centrs ¹	Jelgava, Läti	6 225	2014/2017	01.2023	9 280	9 360	1%	2%
Tammsaare tee Rautakesko ¹	Tallinn, Eesti	9 120	2007	01.2023	15 700	15 580	-1%	4%
Jelgava arendusprojekt ¹	Jelgava, Läti		arendusjärgus	01.2023	2 342	2 342	0%	1%
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai, Leedu	20 312	2007	08.2015	30 110	38 420	28%	10%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 279	7 700	23%	2%
Hortes aianduskeskus	Laagri, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 138	3 550	13%	1%
Hortes aianduskeskus	Tallinn, Eesti	5 300	2019	05.2018	5 458	5 340	-2%	1%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 482	3 150	-10%	1%
Kaubandus kokku		89 268			129 286	138 542	7%	36%
Riiklik								
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik) ¹	Rakvere, Eesti	5 775	2010	01.2023	7 360	7 220	-2%	2%
Hooldekodud								
Pirita Pansionaat	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 217	5 820	-6%	2%
Valkla Südamekodu	Valkla, Eesti	4 423	2023	04.2022	3 860	3 340	-13%	1%
Tartu Südamekodu	Tartu, Eesti		ehitusjärgus	04.2022	2 674	2 674	0%	1%
Hooldekodud kokku		10 406			12 751	11 834	-7%	3%
Kokku		334 138			354 408	357 916	1%	94%

¹ Kinnisvarainvesteeringud on lisandunud ühinemisest EFTEN Kinnisvarafond AS-ga.

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3 'Segmendiaruandlus'.

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 õiglane väärtus seisuga 31.12.2023 on 9 040 tuhat eurot.

2023. ja 2022. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2021	0	161 961	161 961
Soetused	2 926	0	2 926
Kapitaliseeritud parendused	0	869	869
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-292	3 411	3 119
Saldo seisuga 31.12.2022	2 634	166 241	168 875
Soetused ja arendused	3 607	0	3 607
Ühinemisest saadud varad (lisa 2)	2 342	193 950	196 292
Kapitaliseeritud parendused	0	3 083	3 083
Ümberklassifitseerimised	-3 567	3 567	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	-13 941	-13 941
Saldo seisuga 31.12.2023	5 016	352 900	357 916

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	30 606	13 489
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-1 626	-267
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 15) ¹	904	268
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	352 900	168 641

¹ Seisuga 31.12.2023 oli Kontsernil kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata hankijatele Tartu Südamekodu ehituse eest summas 754 tuhat eurot, Betooni 6 ehitustööde eest 129 tuhat eurot ja Lauteri 5 üüripindade ehitustööde eest 20 tuhat eurot.

EFTEN Real Estate Fund AS ning üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	27 483	12 184
2-5 aastat	48 075	28 791
Üle 5 aasta	23 183	21 847
Kokku	98 741	62 822

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Seisuga 31.12.2023:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulo aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroo	90 460	Diskonteeritud rahavood	7 611	8,3%-9,7%	6,5%-8,25%	11,1
Logistika	109 860	Diskonteeritud rahavood	9 762	8,1%-10,7%	7,1%-8,5%	4,7
Kaubandus	138 542	Diskonteeritud rahavood	11 768	8,1%-10,5%	6,8%-8,8%	12,0
Riiklik	7 220	Diskonteeritud rahavood	856	9,5%	8,5%	11,3
Hooldekodud	11 834	Diskonteeritud rahavood	907	9,0%-9,5%	7,5%-8,5%	8,6
Kokku	357 916		30 904			

Seisuga 31.12.2022:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulo aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroo	51 801	Diskonteeritud rahavood	3 851	8,8%	6,75%-7,5%	11,5
Logistika	51 300	Diskonteeritud rahavood	4 116	8,2%-9,6%	7,1%-7,9%	4,7
Kaubandus	56 820	Diskonteeritud rahavood	4 803	7,8%-9,6%	6,5%-8,0%	12,2
Hooldekodud	8 954	Diskonteeritud rahavood	631	8,0%-9,0%	6,8%-8,0%	5,0
Kokku	168 875		13 401			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmiselt:

- Üüritulo: 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;
- Väljumistootlikkus: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2023 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp	
<i>€ tuhandetes</i>								
Büroo	90 460	9 920	-9 930	-1 800	1 840	-4 030	4 630	
Logistika	109 860	12 650	-11 820	-2 230	2 300	-4 400	5 880	
Kaubandus	138 542	14 990	-14 950	-2 580	2 670	-5 460	6 250	
Riiklik	7 220	900	-900	-140	140	-270	290	
Hooldekodud	11 834	980	-960	-150	180	-380	440	
KOKKU	357 916	39 440	-38 560	-6 900	7 130	-14 540	17 490	

Seisuga 31.12.2022

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp	
<i>€ tuhandetes</i>								
Büroo	51 801	5 630	-5 640	-1 040	1 040	-2 500	2 870	
Logistika	51 300	5 380	-5 370	-1 010	1 010	-2 300	2 640	
Kaubandus	56 820	6 390	-6 410	-1 130	1 130	-2 420	2 760	
Hooldekodud	8 954	980	-1 040	-220	220	-460	470	
KOKKU	168 875	18 380	-18 460	-3 400	3 400	-7 680	8 740	

Kõikide Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid (lisa 16).

14 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2023 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.23	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.23	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 800	3 258	30.04.27	5,71%	hüpoteek - Premia Külmhoone	6 530	1,5%
Luminor	Eesti	2 633	950	25.12.26	6,28%	hüpoteek - Võru Rautakesko	2 670	0,4%
SEB	Eesti	2 514	1 929	13.06.26	5,76%	hüpoteek - Lauteri 5	5 100	0,9%
SEB	Eesti	8 429	5 303	25.01.27	5,77%	hüpoteek - Uku Keskus	13 620	2,4%
Swedbank	Eesti	3 711	3 571	25.10.25	5,67%	hüpoteek - Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	7 220	1,6%
Swedbank	Eesti	4 153	3 072	30.08.28	5,60%	hüpoteek - Pärnu mnt 105	6 780	1,4%
Swedbank	Eesti	8 508	7 168	30.08.26	5,55%	hüpoteek - Pärnu mnt 102	13 190	3,3%
SEB	Eesti	20 000	15 240	31.08.27	6,08%	hüpoteek - Mustika Keskus	36 810	7,0%
Swedbank	Eesti	15 622	12 358	31.05.28	5,47%	hüpoteek - Tammsaare tee Rautakesko; Kuuli 10	27 090	5,7%
SEB	Eesti	10 300	8 425	26.06.27	5,85%	hüpoteek - Betooni 1a; Betooni 6	18 760	3,9%
Swedbank	Leedu	4 078	3 295	07.12.25	6,37%	hüpoteek - Menulio 11	7 490	1,5%
SEB	Läti	4 561	3 411	16.04.27	5,72%	hüpoteek - RAF Centrs	9 360	1,6%
Swedbank	Läti	5 850	3 619	31.07.27	5,87%	hüpoteek - Terbata büroohoone	8 190	1,7%
SEB	Läti	12 060	9 332	08.08.24	6,02%	hüpoteek - Jurkalne Technology Park	23 440	4,3%
Swedbank	Leedu	15 257	11 750	13.08.28	6,30%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	38 420	5,4%
SEB	Leedu	5 500	3 876	28.06.26	5,76%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 120	1,8%
SEB	Läti	5 123	3 719	29.06.26	5,77%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 320	1,7%
SEB	Eesti	7 950	5 600	29.06.26	5,78%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 300	2,6%
SEB	Leedu	5 620	3 995	27.10.26	5,81%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 370	1,8%
SEB	Leedu	5 200	3 522	21.12.25	6,16%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	8 700	1,6%
SEB	Leedu	5 850	4 478	30.05.28	5,85%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 130	2,0%
Swedbank	Eesti	3 833	3 699	29.06.27	5,25%	Hüpoteek - Laagri Selver	7 700	1,7%
SEB	Eesti	1 860	1 263	05.07.27	5,91%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 550	0,6%
Swedbank	Eesti	3 290	2 797	11.01.27	5,81%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	5 340	1,3%
LHV	Eesti	1 800	1 493	25.02.24	6,90%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 150	0,7%
Swedbank	Läti	4 000	2 501	05.02.26	6,17%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 290	1,1%
Luminor	Läti	3 905	2 283	04.02.25	6,72%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	6 890	1,0%
Swedbank	Eesti	3 100	2 790	28.11.25	5,82%	Hüpoteek - Pिरita Pansionaat, ematetvõtte garantii	5 820	1,3%
Swedbank	Eesti	2 250	1 636	25.09.27	5,82%	Hüpoteek - Valkla Súdamekodu	3 340	0,7%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 403	13.06.26	6,43%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 590	2,5%
SEB	Leedu	7 300	6 172	12.08.25	6,09%	Hüpoteek - Rutkauskos büroohoone	12 620	2,8%
Swedbank ¹	Eesti	3 100	0	21.12.28	5,81%	Hüpoteek -Tartu Súdamekodu; EFTEN Real Estate Fund AS ehitusperioodi aegne garantii	2 674	0,0%
Kokku		198 157	147 908				355 574	67,6%

¹ Tartu Súdamekodude ehituseks sõlmiti laenuleping 21.12.2023. Esimene laenusumma maksti Kontserni tütarettevõttele välja bilansipäevajärgselt, 2024. aasta jaanuaris.

Seisuga 31.12.2022 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.22	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.22	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhastusest
Swedbank	Leedu	14 616	12 554	13.08.23	4,79%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	36 280	12,0%
SEB	Leedu	5 500	4 047	28.06.26	3,04%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 470	3,9%
SEB	Läti	5 123	3 884	29.06.26	3,98%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 830	3,7%
SEB	Leedu	5 620	4 181	27.10.26	3,09%	Hüpoteek L3 büroohoone	10 771	4,0%
SEB	Eesti	7 950	5 849	29.06.26	3,08%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 610	5,6%
SEB	Leedu	5 200	3 690	21.12.25	3,44%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	9 320	3,5%
SEB	Leedu	5 850	4 673	30.05.23	3,95%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 780	4,5%
Swedbank	Eesti	3 833	2 814	29.06.27	3,30%	Hüpoteek - Laagri Selver	7 810	2,7%
SEB	Eesti	1 860	1 356	05.07.27	2,24%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 720	1,3%
Swedbank	Eesti	3 290	2 928	11.01.24	3,56%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	5 600	2,8%
LHV	Eesti	1 800	1 551	25.02.24	3,88%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 410	1,5%
Swedbank	Läti	4 000	2 614	05.02.23	5,21%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 730	2,5%
Luminor	Läti	3 905	2 457	04.02.25	4,39%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	6 920	2,4%
Swedbank	Eesti	3 100	2 914	28.11.25	3,85%	Hüpoteek - Pirita Pansionaat, emattevõtte garantii	6 320	2,8%
Swedbank	Eesti	2 250	377	25.09.27	3,85%	Hüpoteek-Valklaranna tee 36	2 400	0,4%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 646	13.06.26	5,02%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 660	5,4%
SEB	Leedu	7 300	6 526	12.08.25	2,76%	Hüpoteek - Rutkausko büroohoone	13 010	6,3%
Kokku		87 197	68 061				168 641	65,3%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ²	16 966	22 093
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-59	-35
Lühiajalised laenukohustused kokku	16 907	22 058

² Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2023 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõppeva kahe tütarettevõtte laenukohustuse jääki summas 10 825 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 40% ja 48% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üürirahavoogu, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning Kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2022 sisaldasid 2023. aastal lõppenud kolme laenukohustuse jääki kogusummas 19 841 tuhat eurot. 2023. aastal lõppenud laenu pikendati nende tähtaja saabumisel.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	147 756	67 975
sh. kohustuste lühiajaline osa	16 907	22 058
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	130 849	45 917
Pangalaenud	130 942	45 968
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-93	-51

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	16 966	22 093
2-5 aastat	130 942	45 968
rohkem kui 5 aastat	0	0
Pangalaenude tagasimaksed kokku	147 908	68 061

Laenukohustiste rahavood	2023	2022
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	67 975	71 085
Saadud pangalaenu ühinemisel	82 403	0
Saadud pangalaenu	4 080	377
Pangalaenu annuiteetmaksed	-6 720	-3 493
Diskonteeritud lepingutasude muutus	18	6
Saldo perioodi lõpus	147 756	67 975

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 16.

15 Võlad ja ettemaksud

Lühiajalised võlad ja ettemaksud

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 13)	904	268
Muud võlad tarnijatele	827	228
Võlad tarnijatele kokku	1 731	496
Muud võlad	91	4
Muud võlad kokku	91	4
Käibemaks	476	272
Ettevõtte tulumaks	14	62
Üksikisiku tulumaks	6	0
Sotsiaalmaks	13	0
Maamaks, kinnisvaramaks	84	64
Muud maksuvõlad	10	5
Maksuvõlad kokku	603	403
Võlad töövõtjatele	44	27
Intressivõlad	264	123
Üürmike tagatisrahad	363	82
Muud viitvõlad	320	326
Viitvõlad kokku	991	558
Ettemaksud		
Muud ettemakstud tulud	1	0
Ettemaksud kokku	1	0
Võlad ja ettemaksud kokku (lisa 16)	3 417	1 461

Pikaajalised võlad

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	1 790	1 008
Muud pikaajalised võlad kokku	1 790	1 008

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 16.

16 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. Kontserni finantskulude kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisas 8.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenu ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	11	14 712	11 331
Lühiajalised hoiused ¹		3 400	0
Nõuded ostjate vastu	12	1 517	759
Finantsvarad kokku		19 629	12 090
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	14	147 756	67 975
Võlad tarnijatele	15	1 731	496
Üürnike tagatisrahad	15	2 153	1 090
Intressivõlad	15	264	123
Viitvõlad	15	364	353
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		152 268	70 037
Finantskohustused kokku		152 268	70 037

¹ Lühiajalised hoiused on sõlmitud tähtaga 4 kuni 6 kuud ning kannavad intressi 2,3% - 4,5% aastas.

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

Kontserni riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades fondivalitseja 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.

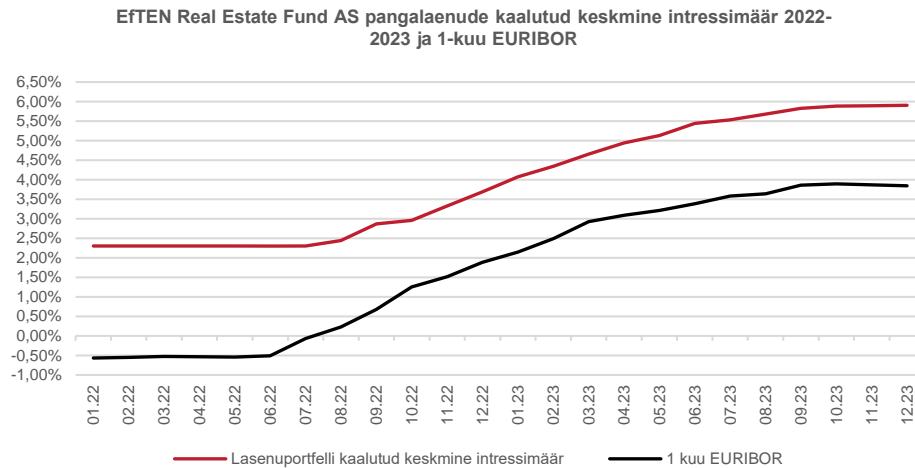
Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriiviivid. 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.

Alates 2022. aasta suvest on Kontserni pikaajaliste laenulepingute intressimäär muutuv osa (EURIBOR) oluliselt kõikunud. Seda nii makromajanduslike tegurite, s.h keskpankade poliitika, inflatsiooniootuste kui ka geopolitiliste sündmuste tulemusel. Need muutused omavad otsest mõju Kontserni finantstulemusele, rahavoogudele ning riskijuhtimise strateegiatele. Kui veel 2022. aasta juunis oli Kontserni laenulepingutega seotud EURIBORi osa negatiivne, siis alates 2022. juulist on intressimäärad järjepidevalt tõusnud. EURIBORi tõusu aeglustumist on märgata 2023. aasta septembrist ning olenevalt EURIBORi perioodist on osade laenu intressimäärad nii novembris kui detsembris ka vähesel määral alanenud.



Seisuga 31.12.2023 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,4% kuni 2,95% pluss 1 kuu-, 3 kuu - ja 6 kuu EURIBOR). Kõikidele EFTEN Real Estate Fund AS'i laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene. Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2023 seisuga 5,9% (31.12.2022: 3,7%).

Tulenevalt ebakindlast olukorrast intressiturul ei ole Kontserni tütarettevõtetel seisuga 31.12.2023 kehtivaid intressimäärade vahetuslepinguid. Kontserni juhtkond hindab käesoleva aruande koostamise seisuga intressimäärade edasist agressiivsest tõusu ebatõenäoliseks ning kaalub intressikulude lae fikseerimiseks tuletistehinguid kuni 50% ulatuses kogu laenuportfelli intressituru stabiliseerumisel. 2023. aasta sügisel on 5-aastase tähtajaga intressimäärade swaplepingute tase järjepidevalt vähenenud – kui 2023. aasta algusest kuni oktoobrini oli võimalik EURIBOR viieks aastaks läbi intressimäärade vahetuslepingute fikseerida keskmiselt 3,2%-3,4% tasemel, siis detsembri lõpus pakuvad turud intressimäärade fikseerimist järgmiseks viieks aastaks tasemel 2,4%.

EURIBORi kallinemine omab negatiivset mõju Kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäärade muutuse mõju Kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORi tasemetel 2,0%-5,0%, arvestades laenude jääke seisuga 31.12.2023.

EURIBORI MÄÄR	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga	-8 519	
EURIBORi muutuse mõju:		
EURIBOR 2,0%	2 793	-32,8%
EURIBOR 3,0%	1 314	-15,4%
EURIBOR 4,0%	-165	1,9%
EURIBOR 5,0%	-1 644	19,3%

Likviidsusrisk

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

- Üüritud 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 65% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2023 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritud tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 41% (31.12.2022: 40%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,8 (2022: 2,2).

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

Seisuga 31.12.2023	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	622	3 088	13 257	130 941	0	147 908
Intressimaksud	862	2 176	5 481	16 262	0	24 781
Intressikohustused	264	0	0	0	0	264
Võlad tarnijatele	1 731	0	0	0	0	1 731
Üürnike tagatisrahad	7	99	258	1 245	545	2 153
Viitvõlad	364	0	0	0	0	364
Finantskohustused kokku	3 850	5 363	18 996	148 448	545	177 201

Seisuga 31.12.2022	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	371	3 453	18 266	45 971	0	68 061
Intressimaksud	226	655	1 337	3 365	0	5 583
Intressikohustused	123	0	0	0	0	123
Võlad tarnijatele	496	0	0	0	0	496
Üürnike tagatisrahad	2	16	64	836	172	1 090
Viitvõlad	353	0	0	0	0	353
Finantskohustused kokku	1 571	4 124	19 667	50 172	172	75 706

Käibekapitali aruanne

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	14 712	11 331
Lühiajalised hoised	3 400	0
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)	2 360	1 522
Ettemakstud kulud	106	49
Käibevara kokku	20 578	12 902
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 14)	-16 907	-22 058
Lühiajalised võlad ja ettemaksud	-3 417	-1 461
Lühiajalised kohustused kokku	-20 324	-23 519
Käibekapital kokku	254	-10 617

Kontserni käibekapital oli 31.12.2022 seisuga negatiivne summas 10 617 tuhat eurot. Käibekapital oli 31.12.2022 seisuga negatiivne seoses 2023. aasta jooksul pikendatud kolme laenulepinguga kogusummas 19 841 tuhat eurot.

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 depositide 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 üürimaksete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Enamike üürilepingute tingimustest tuleneb tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada. Osade üürilepingute puhul on lubatud tagatisraha asendada pangagarantiiga.

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

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõime tuks 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Aegumata	1 303	717
Aegunud, s.h	333	48
Kuni 30 päeva	193	33
30-60 päeva	70	6
Üle 60 päeva	70	9
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-119	-6
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)	1 517	759

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	14 712	11 331
Lühiajalised hoiused	3 400	0
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	1 517	759
Maksimaalse krediidirisk kokku	19 629	12 090

Kontserni raha ja raha ekvivalentide ning lühiajaliste hoiuste hulgas kajastatud pangakontode saldod ja deposiidid jagunevad pankad reitingute (Moody's longterm) järgi alljärgnevalt:

Reiting	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Aa2	17 107	10 436
Baa1	680	478
Baa2	325	413
Kokku	18 112	11 327

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

Kontsern investeerib jätkuvalt rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeringute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 35% omakapitali. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Peale investeringu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeringu EBITDA olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest (s.h intressikulu).

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoog maksta investoritele brutodividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2023. aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 11 314 tuhat eurot (2022: 6 182 tuhat eurot), millest vastavalt fondi dividendipoliitikale oleks võimalik brutodividendideks arvestada 9 051 tuhat eurot (2022: 4 946 tuhat eurot). Arvestades fondi tütarettevõtete laenu eritingimustest tulenevat minimaalse raha jäägi hoidmise kohustust ning lühiajalist likviidsusvajadust, samuti aga ka fondi tütarettevõtete EFTEN Jurkalnes SIA, EFTEN SPV15 OÜ ja Saules Miestas UAB laenulepingust tulenevalt laenusumma suurendamise võimalust 2 166 tuhande euro võrra teeb fondi juhatus nõukogule ettepaneku maksta 2023. aasta eest dividende rohkem kui dividendipoliitika ette näeb – kokku 10 820 tuhat eurot (1 euro aktsia kohta). 2023. aastal maksis fond aktsionäridele dividende 12 472 tuhat eurot (1,15 eurot aktsia kohta).

Kapitalisatsiooni aruanne

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kohustuste tagatiseks seatud hüpoteekide kohta on toodud täpsem informatsioon aruande lisa 13.

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 14)	16 966	22 093
Tagamata lühiajalised kohustused	3 358	1 426
Kokku lühiajalised kohustused	20 324	23 519
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 14)	130 942	45 968
Tagamata pikaajalised kohustused	10 980	8 205
Kokku pikaajalised kohustused	141 922	54 173
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 17)	192 919	67 013
Reservid	2 749	2 149
Jaotamata kasum (lisa 18)	23 030	35 102
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	218 698	104 264
Kokku kohustused ja omakapital	380 944	181 956

Netovõla aruanne

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha	14 712	11 331
Lühiajalised hoised	3 400	0
Likviidsed varad kokku	18 112	11 331
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 14)	16 966	22 093
Neto lühiajalised võlad	-1 146	10 762
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 14)	130 942	45 968
Pikaajalised võlad kokku	130 942	45 968
Netovõlad kokku	129 796	56 730

Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2023 ega 31.12.2022 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 13). 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 EURIBORi turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades *zero-rate* määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingute õiglasest väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.

17 Aktsiakapital ja reservkapital

28.02.2023 ühines EFTEN Real Estate Fund AS (endise nimega EFTEN Real Estate Fund III AS) EFTEN Kinnisvarafond AS-ga. Ühinemise bilansipäev oli ühinemislepingu kohaselt 01.01.2023. Ühinemise läbiviimiseks suurendati EFTEN Real Estate Fund AS aktsiakapitali 57 472 tuhande euro võrra ning emiteeriti 5 747 261 uut aktsiat nimiväärtusega 10 eurot. Aktsiakapitali suurendamisel tasuti aktsiate eest täies ulatuses mitterahalise sissemaksuga EFTEN Real Estate Fund AS-le üleantava EFTEN Kinnisvarafond AS-i kogu vara arvel, mille väärtuseks oli EFTEN Kinnisvarafond AS-i EPRA vara puhaväärtus seisuga 31.12.2022 (125 905 tuhat eurot).

Uued aktsiad emiteeriti EFTEN Kinnisvarafond AS-i kui ühendatava fondi aktsionäridele, kes olid kantud aktsionäride nimekirja seisuga 31.01.2023.

EFTEN Real Estate Fund AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2023 on 108 198 tuhat eurot (31.12.2022: 50 725 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 10 819 796 aktsiast (31.12.2022: 5 072 535) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2022: sama). EFTEN Real Estate Fund AS on jaotamata kasumist eraldanud seisuga 31.12.2023 reservkapitaliks 2 749 tuhat eurot (31.12.2022: 2 149 tuhat eurot).

EFTEN Real Estate Fund AS-i üle 10%-lise osalusega aktsionäride nimekiri:

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2023	
	Aktsiate arv	Osalus, %
LHV Pensionifondid	1 657 901	15,32%
REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64%
Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,10%

EFTEN Real Estate Fund AS-i juhatuse ja nõukogu liikmetele, nende lähikondlastele ning nende kontrolli all olevatele ettevõtetele kuuluvad aktsiad:

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2023	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Nõukogu liikme Olav Miil'i olulise kontrolli all olev ettevõtte REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64%
Nõukogu liikme Arti Arakase olulise kontrolli all olev ettevõtte Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,10%
EFTEN Capital AS, fondivalitseja	292 688	2,71%
Nõukogu liikme Siive Penu olulise kontrolli all olev ettevõtte HTB Investeeringud OÜ,	198 032	1,83%
Juhatusel liige Tõnu Uustalu	64 974	0,60%
Nõukogu liige Olav Miil	52 649	0,49%
Juhatusel liige Viljar Arakas	2 000	0,02%
Juhatusel liikmele Viljar Arakasele kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	20 606	0,19%
Juhatusel liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 457	0,02%
Nõukogu liige Siive Penu	1 350	0,01%
Nõukogu liikmele Arti Arakas'e lähikondlane Aile Arakas	513	0,005%
Kokku	2 879 814	26,62%

18 Tingimuslikud kohustused

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Ettevõtte jaotamata kasum	23 030	35 102
Potentsiaalne tulumaksukohustus	4 606	7 020
Dividendidena on võimalik välja maksta	18 424	28 082

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023 ning 31.12.2022.

19 Tehingud seotud osapooltega

Grupi konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: Grupi üle olulist mõju omavad omanikud ja nendega seotud ettevõtted; juhatuse liikmed ning nende poolt kontrollitavad ettevõtted (ühiselt nimetatud juhtkond); nõukogu liikmed; eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

EFTEN Real Estate Fund AS loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Real Estate Fund AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund AS tütarettevõtete juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- Ühisettevõtte EFTEN SPV11 OÜ;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2023. aasta jooksul valitsemisteenust summas 2 148 tuhat eurot (2022: 1 178 tuhat eurot), (vt lisa 7).

EFTEN Real Estate Fund AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2023. ega 2022. aasta jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 31.12.2023 kokku 12 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 469 tuhande euro ulatuses (2022: 10 töötajat, tasud kokku 267 tuhat eurot), (vt lisa 5,7). Kontserni emaettevõtte juhatuse ega nõukogu liikmetele 2023. ega ka 2022. aasta jooksul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni emaettevõtte juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka. Kontserni tütarettevõtete juhatuse liikmetele arvestati 2023. aastal koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 60 tuhande euro ulatuses (2022: 26 tuhande euro ulatuses).

20 Eraldised

Poleliolevad kohtuasjad

EFTEN SPV2 OÜ hagi Tallinna Vesi AS vastu

Kontserni tütarettevõtte EFTEN SPV2 OÜ esitas AS Tallinna Vesi vastu 31.10.2020 nõude, mis põhineb asjaolul, et ettevõtte on 2011. kuni 2019. aastal osutanud EFTEN SPV2 OÜ-le veeteenuseid ülemäära kõrgete (+15%) hindadega, omamata seejuures Konkurentsiameti kooskõlastust, millega on oluliselt rikkunud ÜVVK §14 jj nõudeid. AS Tallinna Vesi hagi ei tunnista ja menetlus on maakohtus eelmenetluse staadiumis. AS Tallinna Vesi on korduvalt kasutanud menetluse venitamise taktikat. Pooltele on antud tähtajad esitada omapoolsed kokkuvõtvad seisukohad jaanuaris/veebruaris 2024 ning maakohtu kohtuotsuse tegemise ajaks on hetkel planeeritud 10.04.2024. EFTEN SPV2 OÜ nõude suuruseks kohtus 91 tuhat eurot. Kontsern ei ole nimetatud nõuet tulenevalt ebamäärasusest eraldiseisvana kajastanud.

21 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Tütarettevõtete kajastamist käsitlevaid arvestuspõhimõtteid on emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisana, muudetud vastavalt IAS 27 „Konsolideeritud ja eraldiseisvad raamatupidamise aruanded“ nõuetele.

Emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande lisadena, on investeringud tütar- ja ühisettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Emaettevõtte kasumiaruanne ja muu koondkasumiaruanne

	2023	2022
€ tuhandetes		
Üldhalduskulud	-316	-152
Ärikahjum	-316	-152
Kasum / kahjum tütarettevõtetest	1 498	11 409
Kasum/-kahjum ühisettevõtetest	-499	0
Finantstulud	310	152
Finantskulud	0	0
Kasum enne tulumaksu	993	11 409
Aruandeaasta puhaskasum	993	11 409
Aruandeaasta koondkasum	993	11 409

Emaettevõtte finantsseisundi aruanne

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	1 899	3 446
Nõuded ja viitlaekumised	1 913	1 118
Käibevara kokku	3 812	4 564
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	198 811	94 536
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	2 078	0
Pikaajalised nõuded	14 938	5 178
Põhivara kokku	215 827	99 714
VARAD KOKKU	219 639	104 278
Võlad	8	8
Lühiajalised kohustused kokku	8	8
Intressikohustused	933	0
Pikaajalised kohustused kokku	933	0
Kohustused kokku	941	8
Aktsiakapital	108 198	50 725
Ülekurs	84 721	16 288
Kohustuslik reservkapital	2 749	2 149
Jaotamata kasum	23 030	35 108
Omakapital kokku	218 698	104 270
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	219 639	104 278

Emaettevõtte omakapitali aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2021	50 725	16 288	1 489	28 417	96 919
Dividendide maksmine	0	0	0	-4 058	-4 058
Eraldised reservkapitali	0	0	660	-660	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	11 409	11 409
Saldo 31.12.2022	50 725	16 288	2 149	35 108	104 270
Aktsiate emiteerimine (lisa 17)	57 473	68 433	0	0	125 906
Dividendide maksmine	0	0	0	-12 471	-12 471
Eraldised reservkapitali	0	0	600	-600	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	993	993
Saldo 31.12.2023	108 198	84 721	2 749	23 030	218 698

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	218 698	104 270
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-198 811	-94 536
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	198 811	94 536
Kokku	218 698	104 270

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

	2023	2022
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	993	11 409
Puhaskasumi korrigeerimised:		
Intressitulud ja intressikulud	-311	-152
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	10 974	-7 352
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	499	0
Saadud dividendid	-12 471	-4 058
Korrigeerimine kokku	-1 309	-11 562
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-316	-153
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	368	-554
Rahavood äritegevusest kokku	52	-707
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus	0	-2 258
Tütarettevõtte likvideerimisjaotis	66	0
Ühinemisel saadud raha	471	0
Antud laenud	-2 193	-106
Antud laenude tagasimaksud	0	25
Saadud dividendid	12 471	4 058
Saadud intressid	57	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku	10 872	1 720
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-12 471	-4 058
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-12 471	-4 058
RAHAVOOD KOKKU	-1 547	-3 045
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 446	6 491
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 547	-3 045
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 899	3 446

Juhatus deklaratatsioon konsolideeritud 2023. aasta majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud EFTEN Real Estate Fund AS-i tegevusaruande ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta kohta.

Juhatus kinnitab, et EFTEN Real Estate Fund AS tegevusaruanne, tasustamise aruanne, Ühingujuhtimise aruanne ning konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate emaettevõtte ja Kontserni kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja tulemustest vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sisaldab peamiste riskide kirjeldust.

Vijjar Arakas

Juhatus liige

Tõnu Uustalu

Juhatus liige

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN Real Estate Fund AS-i (endise nimega EFTEN Real Estate Fund III AS) aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Real Estate Fund AS-i (*Ettevõtte*) ja selle tütarettevõtete (koos *Kontsern*) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas Kontserni nõukogule 22. veebruaril 2024 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2023;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

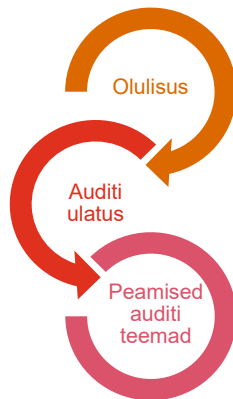
Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Ettevõttele ja selle tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigi kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59¹ poolt.

Meie poolt perioodi 1. jaanuar 2023 - 31. detsember 2023 jooksul Ettevõttele ja selle tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on avalikustatud tegevusaruandes.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



- Kontserni auditi olulisus on 3,8 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% kontserni varadest.
- Kontserni auditimeeskond ja tütarettevõtete audiitorid, kes lähtusid meie poolt koostatud instruksioonidest, auditeerisid Kontserni ettevõtteid, mis katsid sisuliselt kogu konsolideeritud finantsseisundi- ja koondkasumiaruande.
- Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus juhatus on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

Kontserni auditi olulisus	3,8 miljonit eurot
Kuidas me selle määrasime	Ligikaudu 1% Kontserni varadest
Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Arvutasime olulisuse lähtudes varade väärtusest, kuna see on põhiliseks mõõdikuks, millest sõltub Kontserni väärtus ning mida jälgivad juhatus ja investorid.

Peamised auditi teemad

Peamised auditi teemad on valdkonnad, mis olid meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad. Neid valdkondi käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda nende valdkondade kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi teema	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
<p><i>Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine</i></p> <p><i>Täiendav info on toodud lisas 1.2 "Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest" ja lisas 13 "Kinnisvarainvesteeringud".</i></p> <p>Seisuga 31. detsember 2023 oli Kontsernis õiglasest väärtusest kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 358 miljonit eurot ning nendega seotud ümberhindluse kahjumit 2023. aasta koondkasumiaruandes summas 13,9 miljonit eurot.</p> <p>Juhatus kasutab õiglaste väärtuste hindamisel sõltumatuid kutselisi hindajaid, tellides igale varaobjektile välise hindamise vähemalt kaks korda aastas.</p> <p>Kontsern kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit, milles kasutatud üürihinna sisendi määramisel on välja renditud objektide puhul lähtutud kehtivatest üürilepingutest.</p> <p>Kontserni kinnisvaraportfelli väärtuse hindamine on oma olemuselt subjektiivne, kuna väärtused sõltuvad muude faktorite hulgas iga</p>	<p>Tulenevalt kinnisvara väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajaminevast turutundmisest ja ekspertiisist kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid.</p> <p>Lugesime läbi eksperthinnangud ja info sisendite kohta kõigi kinnisvaraobjektide osas ning hindasime, kas iga objekti väärtuse hindamisel kasutatud meetod on kooskõlas IFRS-i õiglase väärtuse hindamise printsippiidega.</p> <p>Hindasime välise hindajate kvalifikatsiooni ja asjatundlikkust ning leidsime, et hindajad on teostanud oma töö vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele ning neil on märkimisväärne kogemus turgudel, kus Kontsern tegutseb.</p> <p>Võrdlesime peamisi hindajate poolt kasutatud eeldusi nagu rendi-, diskonto-, kapitalisatsiooni- ja vakantsuse määrad meie endi poolt väljatöötatud eeldatavate vahemikega, mis tuginesid võimalusel jälgitavatel turuandmetel. Kui kasutatud eeldused olid väljaspool eeldatavat vahemikku või muul moel ebaharilikud või hindamistulemused ei ühtinud turutrendidega, siis viisime läbi täiendava uurimise ning küsisime hindajatelt ja Kontserni juhtkonnalt</p>

kinnisvaraobjekti olemusest, asukohast ja oodatavast tuleviku renditasemest.

Kinnisvara väärtuse leidmisel võtavad hindajad ja juhtatus arvesse objektipõhist informatsiooni nagu kehtivad rendilepingud ja saadud renditulu. Tootluse ja hinnangulise turu renditaseme määramisel kasutatakse eeldusi, mis tuginevad turu tootlusel ja võrreldavate tehingute infol.

Hindamisega kaasnev oluline ebakindlus ning asjaolu, et protsentuaalselt väike muutus iga kinnisvaraobjekti väärtuses võib koosmõjus põhjustada olulist mõju finantsaruandele, on põhjuseks, miks oleme keskendunud auditis antud valdkonnale.

lisainformatsiooni ja selgitusi kasutatud sisendite ja eelduste kohta.

Juhtkonna ja hindajatega tehtud järelepärimiste ning eksperthinnangute analüüsi tulemusel järeldasime, et iga kinnisvaraobjekti hindamisel on arvesse võetud selle spetsiifilisi omadusi nagu üldine kvaliteet, geograafiline asukoht ning rahavoogude potentsiaal tervikuna. Lisaks leidsime, et iga objekti hindamisel kasutatud eeldused võtsid asjakohaselt arvesse hiljutiste oluliste turutehingute mõjusid. Saime tunnistust, et juhatus ja hindajad on arvesse võtnud ja kaalunud alternatiivseid eeldusi enne lõpliku hindamistulemuseni jõudmist. Järeldasime, et kättesaadava ning võrreldava turuinformatsiooni valguses on hinnangutes kasutatud eeldused põhjendatud.

Lisaks hindasime, kas lisas 13 avalikustatud informatsioon vastab IFRS-i nõuetele.

Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tegevusvaldkonda, milles Kontsern tegutseb.

Kontserni raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud 36 eraldiseisva ettevõtte andmed. Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täies mahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusel tulenevat suhtelist mõju Kontsernile ning seda, kuidas on kaetud kõik olulised konsolideeritud aastaaruande kirjed. Täismahus auditiprotseduurid viidi läbi EfTEN Real Estate Fund AS, EfTEN SPV2 OÜ, EfTEN SPV3 OÜ, EfTEN SPV4 OÜ, EfTEN SPV5 OÜ, EfTEN SPV6 OÜ, EfTEN SPV7 OÜ, EfTEN SPV8 OÜ, EfTEN SPV11 OÜ, EfTEN SPV 12 OÜ, EfTEN SPV15 OÜ, EfTEN SPV17 OÜ, EfTEN Tänavasilm OÜ, EfTEN Tähesaju tee OÜ, EfTEN Laagri OÜ ja EfTEN Piritä OÜ ning ülevaatuse protseduurid EfTEN SPV14 OÜ, EfTEN Autokeskus OÜ, EfTEN Seljaku OÜ, EfTEN Ermi OÜ ja EfTEN Valkla OÜ osas Kontserni auditimeeskonna poolt ning Saules Miestas UAB, EfTEN Krustpils SIA, EfTEN Riga Airport SIA, EfTEN Piepilsetas SIA, EfTEN Terbata SIA, EfTEN Jelgava SIA, EfTEN Jurkalne SIA ja Auras Centrs SIA osas tütarettevõtete audiitorite poolt, lähtudes meie instruksioonidest. Ülejäänud olulisemate tütarettevõtete osas teostati Kontserni auditimeeskonna poolt täismahus auditiprotseduurid kinnisvarainvesteeringute saldodele ning tütarettevõtete audiitorite poolt täismahus auditiprotseduurid raha ja raha ekvivalentide, ostjate tasumata summade, laenukohustuste ja maksukohustuse saldodele ning müügitulule. Seal, kus töö oli teostatud teiste audiitorite poolt, hindasime, kas ja millises mahus on vajalik meie osalemine nende ettevõtete auditites saamaks veendumust piisava ja sobiva auditi tõendusmaterjali olemasolu osas, et anda audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, ühingujuhtimise aruannet, tasustamise aruannet ja müügitulu jaotust vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seadusele tasustamisaruande osas on meie kohustus kontrollida, kas tasustamisaruanne sisaldab Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse § 135³ lg 3 nõuetele vastavat informatsiooni.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt; ja
- tasustamisaruanne koostatud vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse §-le 135³ lg 3.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes ja muus informatsioonis, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerime oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanoodeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel ohtude kõrvaldamiseks rakendatud meetmete või kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuetele

Meid on tellitud lepingu alusel Ettevõtte juhatuse poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida EfTEN Real Estate Fund AS-i 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavust kohaldatavatele nõuetele ("Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis").

Käsitletava küsimuse kirjeldus ja kohaldatavad kriteeriumid

Ettevõtte juhatuse on rakendanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele esitusviisi, et vastata artiklite 3 ja 4 nõuetele, mis on KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSES (EL) 2018/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus). Kohaldatavad nõuded konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohta on sätestatud ESEF-i määruses.

Eelmises lauses kirjeldatud nõuded määravad aluse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohaldamiseks ja on meie hinnangul asjakohane kriteerium meie põhjendatud kindlustandva kokkuvõtte koostamiseks.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused

Ettevõtte juhatuse vastutab selle eest, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastaks ESEF-i määruse nõuetele.

See kohustab juhatust valima ja rakendama sobivaid märgistusi iXBRL-märgistuskeeles ESEF taksonoomia baasilt ning looma, rakendama ning hoidma sisekontrolle, mis on asjakohased konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi koostamiseks, mis ei sisalda olulisi väärkajastamisi ESEF-i määruse nõuetele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad finantsaruandluse protsessi järelevalve eest, mille all tuleb mõista ka konsolideeritud finantsaruannete koostamist vastavalt ESEF-i määrusest tulenevale vormingule.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada sõltumatu vandeaudiitori põhjendatud kindlustandev kokkuvõte, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistest aspektidest ESEF-i määrusele.

Viisime oma töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõttude standardiga (Eesti) 3000 (muudetud) "Kindlustandvad töövõttud, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused" (ISAE (EE) 3000 (muudetud)) põhjendatud kindlustandva töövõtuna. See standard nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime kindlustandva töövõtu läbi, omandamaks põhjendatud kindlustunnet, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistes aspektides kohaldatavatele nõuetele.

Kuigi põhjendatud kindlustunne on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISAE (EE) 3000 (muudetud) standardiga kooskõlas läbiviidud töövõtt garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse (oluline nõuetele mittevastavus).

Kvaliteedijuhtimine

Me rakendame Rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt oleme kehtestanud mitmekülgse kvaliteedijuhtimissüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme vastavuses Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks) sõltumatuse ja muude eetikanõuetega. Eetikakoodeks põhineb järgmistel aluspõhimõtetel: ausus, objektiivsus, kutsealane kompetentsus ja nõutav hoolsus, konfidentsiaalsus ja kutsealane käitumine.

Läbiviidud protseduuride kokkuvõte

Meie planeeritud ja läbiviidud protseduuride eesmärgiks oli saada põhjendatud kindlust, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis on vastavuses, kõigis olulistes aspektides, kohaldatavate nõuetega ja selline vastavus ei sisalda olulisi vigu ega väljajätmissi. Meie protseduurid hõlmasid eelkõige järgmist:

- arusaamise loomine sisekontrollisüsteemist ja protsessidest, mis on olulised konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektroonilise aruandlusvormingu rakendamisel, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande XHTML-vormingus koostamisel ja märgistuskeele kasutamisel;
- kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine iXBRL-märgistuskeele abil vastavalt ESEF-i määruses kirjeldatud elektroonilise aruandlusvormingu rakendamise nõuetele;
- Kontserni ESEF-i taksonoomiast valitud XBRL-märgistuste kasutamise, ja kui ESEF-i taksonoomiast pole sobiv taksonoomiaelement leitud, laiendussiltide loomise asjakohasuse hindamine; ja
- ESEF-i taksonoomia laienduselementide ankurdamise asjakohasuse hindamine.

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

Kokkuvõte

Meie arvates, tuginedes käesolevas aruandes kirjeldatud protseduuridele, vastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes aspektides ESEF-i määrusele.



Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Seoses EfTEN Real Estate Fund AS-i aktsiate noteerimisega Nasdaq Tallinna börsil alates 1. detsembrist 2017, on see meie seitsmes aasta EfTEN Real Estate Fund AS-i kui avaliku huvi üksuse audiitorina. Meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood EfTEN Real Estate Fund AS-ile kui avaliku huvi üksusele saab olla kokku kuni 20 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi EfTEN Real Estate Fund AS-i audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2036 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Lauri Past
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 567

/allkirjastatud digitaalselt/

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

22. veebruar 2024
Tallinn, Eesti

Nõukogu liikmete allkirjad aastaaruandele

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud aastaaruande, mis koosneb tegevusaruandest, tasustamise aruandest ja konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruande läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

23. veebruar 2023

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Olav Miil

Nõukogu liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2023	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah