



EfTEN Kinnisvarafond AS portfelli hindamise kokkuvõte
2014 juuni

Accelerating success.

HINDAMISTULEMUSE LÜHIKOKKUVÕTE



- ❖ Hindamisprotsessi tulemusel leitud EfTEN Kinnisvarafond portfelli (va hindamishetkel arendusfaasis olevad Hotell Palace ja RIMI Jelgava) turuväärtus seisuga juuni 2014 on 148 509 000 (ükssada nelikümmend kaheksa miljonit ja viissada üheksa tuhat) Eurot.
- ❖ Hinnatud portfelli koosnes 19 objektist, millest 18 asuvad Eestis ja üks Lätis (Riias).
- ❖ Hinnatud objektide turuväärtus seisuga juuni 2014 on 3,5% kõrgem võrreldes objektide nüüdisväärtusega seisuga 31.12.2013.
- ❖ Turuväärtuse kasv tuleneb eelkõige üürilepingute põhisest indekseerimisest, vakantsuse vähenemisest (eriti Mustika kaubanduskeskuse osas) ning turutingimuste positiivsetest muutustest (eelkõige diskontomäära ning tootlustasmete mõningasest alanemisest).
- ❖ Portfelli struktuurist tulenevalt on turuväärtus tugevalt mõjutatud kaubanduspindade sektori käekäigust.
- ❖ Portfelli väärtuslikum objekt on Mustika Kaubanduskeskus, mille üüripind moodustab portfelli kogu üüripinnast 19,6%.

HINDAMISTULEMUSE LÜHIKOKKUVÕTE



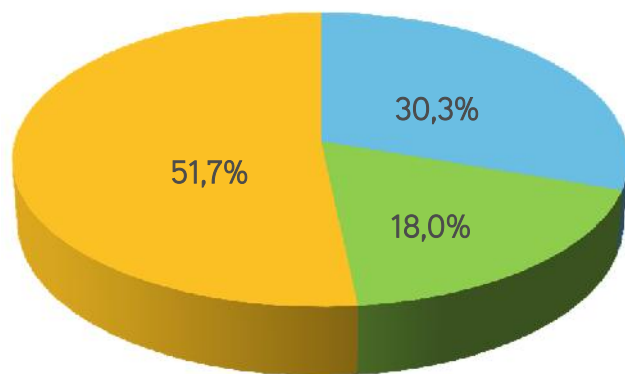
ASUKOHT	ARV	SULETUD NETOPIND, M ²	ÜÜRIPIND, M ²	VAKANTSUS	KAALUTUD KESKMINE ÜÜR, €/M ² /KUUS
EESTI	18	148 453	136 488	2,2%	7,3
LÄTI	1	4 375	3 915	3,8%	7,8
KOKKU	19	152 828	139 403	2,3%	7,3

ASUKOHT	TURUVÄÄRTUS, €	TURUVÄÄRTUS, €/M ²	SISENEMISTOOTLUS
EESTI	145 145 000	978	8,15%
LÄTI	3 364 000	769	10,82%
KOKKU / KESKMINE	148 509 000	972	8,21%

HINDAMISTULEMUSE LÜHIKOKKUVÕTE

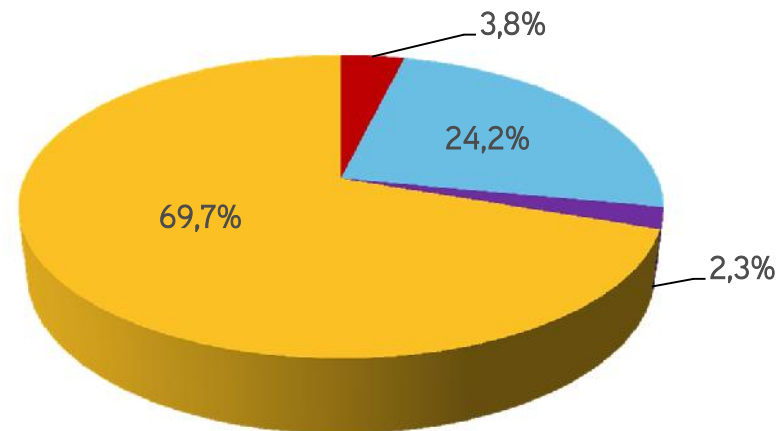


Portfelli turuväärtuse jaotus sektoriti



■ Kontor ■ Tootmine-ladu ■ Kaubandus

Portfelli turuväärtuse jaotus piirkonniti



■ Tartu piirkond ■ Muu Eesti ■ Riia ■ Tallinna piirkond

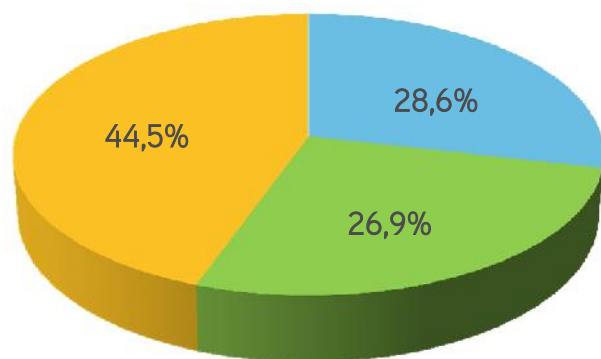
- ❖ Turuväärtusest moodustavad enamuse (51,7%) kaubanduspindade sektorisse kuuluvad objektid. Kaubanduspindade sektorit võib lugeda hetke turutingimustes kõige likviidsemaks sektoriks.
- ❖ Turuväärtusest moodustavad enamuse (69,7%) Tallinna ja Harjumaa piirkonnas asuvad objektid. Tallinna ja Harjumaa piirkond on Eesti kinnisvaraturu domineeriv piirkond, sh on tegemist kõige likviidsema turupiirkonnaga.

PORTFELLI LÜHISELOOMUSTUS



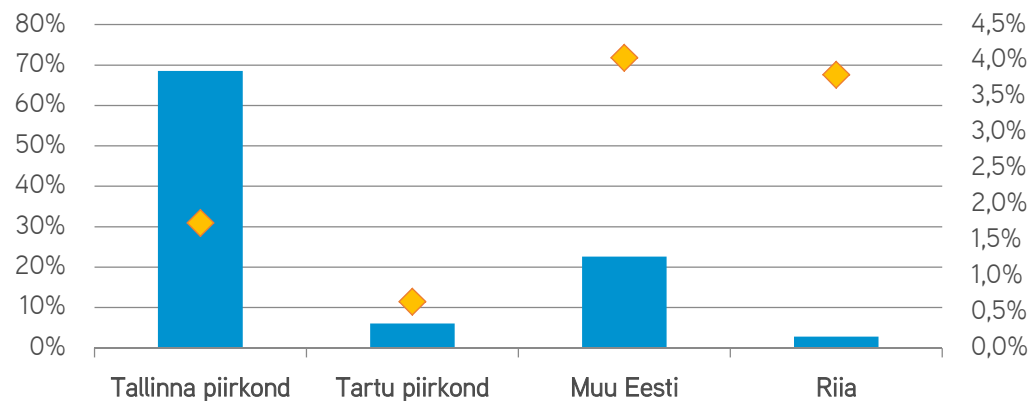
- ❖ Hindamise objektiks oli 19 objektist (kinnistust) koosnev EfTEN Kinnisvarafond portfell.
- ❖ Objektidest 18 paiknevad Eestis (sh 11 Tallinna ja Harjumaa piirkonnas) ja üks Lätis (Riias).
- ❖ Portfelli suletud netopind on 152'828 m² ja kogu üüripind 139'403 m².
- ❖ Portfelli dominantne objekt on Mustika Keskus (19,6% kogu üüripinnast).

Portfelli üüripinna jaotus sektorites



■ Kontor ■ Tootmine-ladu ■ Kaubandus

Üüripinna piirkondlik jaotus (vas) ja piirkondlik vakantsus (par)



■ Üüripind ◆ Vakantsus

LÄHTEÜLESANNE JA PÕHIMÕTTED



- ❖ Hindamise tellija oli EfTEN Kinnisvarafond AS (edaspidi EfTEN) ja täitja Colliers International Advisors OÜ (edaspidi Colliers).
- ❖ Hindamise eesmärk oli leida EfTEN Kinnisvarafond portfelli objektide (edaspidi Objekt) turuväärtus seisuga juuni 2014.
- ❖ Hindamistoimingu viisid perioodil mai-juuni 2014 läbi Colliers'i Eesti ja Läti esinduste hindamiseksperdid, sh kohalikku või rahvusvahelist hindamisalast tunnustust omavad eksperdid.
- ❖ Turuväärtuse määratlemisel lähtuti Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875, Läti hindamisstandardi LVS 401:2013 ning rahvusvaheliste standardite IVS 2011 ja RICS Red Book 2014 peamistest põhimõtetest (sh standardites üheselt esitatud turuväärtuse definitsioonist).
- ❖ Colliers kinnitab, et viis hindamisprotsessi läbi sõltumatu välishindajana, omamata mingisuguseid otseseid või kaudseid huvisid seoses hinnatavate objektidega.

LÄHTEÜLESANNE JA PÕHIMÕTTED



- ❖ Colliers kinnitab, et omab piisvat kogemust, pädevust ning turuinformatsiooni Objekti turuväärtuse adekvaatseks hindamiseks.
- ❖ Hindamistoiming viidi vastavalt lähteülesandele läbi perioodil mai-juuni 2014.
- ❖ Hindamisel lähtuti EfTEN poolt esitatud objektide koondinfost – sh üürilepingute koondinfo, objektide pinnainformatsioon (sh kogupind ja üüripind), kulubaasi info, tehtud ja planeeritavad investeeringud ning muu oluline turuväärtust mõjutav informatsioon.
- ❖ Hindamise käigus ei teostatud Colliers'i poolt objektide ülemöödistamist, ehitustehnilist ekspertiisi, võimalikke varjatud puuduste ja ohtude (nt reostus) uuringuid ning üürilepingute majanduslikku ja juriidilist süvaanalüüsi.
- ❖ Kõik hindamisel kasutatud sisendid ja leitud turuväärtus on ilma käibemaksuta summad.
- ❖ Hindamistoiming vormistati 3. juuni seisuga hindamisraportina nr 36/E/14.

- ❖ Turuväärtuse hindamisel kasutati alusena diskonteeritud rahavoo meetodit (DCF – Discounted Cash Flow Method) arvestades perioodina 5+1 aastat.
- ❖ Potentsiaalse kogutulu (PKT) hindamisel lähtuti kehtivate üürilepingute kohasest üüritulust ning vakantsete pindade osas hinnangulistest turupõhistest üürihindadest.
- ❖ Efektiivse kogutulu (EKT) leidmisel lahutati PKT'st vakantsuskadu arvestades nii reaalselt kui ka hinnangulist vakantsust seoses üürilepingute lõppemisega (st kohati kõrgemat kui reaalne tase).
- ❖ Netotegevustulu (NTT) leidmisel lahutati EKT'st objektiga seotud omanikukulud (sh arvestuslik kapitaalremondi reserv). Omanikukuluna arvestati EfTEN'i poolt esitatud tegelikke kulunäitajaid ning täiendavalt hindaja poolseid turupõhiseid kuluartikleid.
- ❖ 6. aasta NTT ja hinnanguliste väljumistootluste baasil leiti objektide väljumisväärtused.
- ❖ Turuväärtuse leidmiseks summeriti objektide diskonteeritud aastased NTT'd ja väljumisväärtused.
- ❖ Diskontomäärad tuletati kaalutud keskmise kapitalihinna (*WACC*) baasil.
- ❖ Väljumistootlus (*exit yield*) tuletati hindaja kogemusele ja tunnetusele tuginedes, arvestades sh turuinformatsiooni ning konkreetse objektiga seotud riske.

HINDAMISE KOOSTAJAD JA KINNITAJAD



KOOSTAJAD:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Tinno".

Margus Tinno

MRICS,
Partner | Hindamisosakonna juht
Colliers Eesti

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Kalniņš".

Jānis Kalniņš

Hindamiskonsultant
Colliers Lāti

KINNITAJAD:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Kajak".

Maile Kajak

Vanemkonsultant
Kutseline hindaja (VH040610)
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Colliers Eesti

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ozols".

Jānis Ozols

MRICS,
Hindamisosakonna direktor
Kutseline hindaja (cert. No. 98)
Colliers Lāti

Colliers International Advisors OÜ

Lõõtsa 2a, 11415 Tallinn

Tel +372 6160 777, colliers.estonia@colliers.com