

Konsolideeritud poolaasta aruanne

EfTEN Kinnisvarafond AS

Registrikood: 11505393

Aruandeaasta algus: 01.01.2014

Aruandeaasta lõpp: 30.06.2014

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee



Sisukord

TEGEVUSARUANNE

Finantsülevaade	3
Kinnisvaraportfell	5
Kinnisvarainvesteeringud 2014. aasta I poolel	7
Kinnisvarainvesteeringute hindamine	7
Aktsiainfo	8
Väljavaated 2014. aastale	9
Juhtimine	10

KONSOLIDEERITUD 2014. AASTA

I POOLAASTA RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

Konsolideeritud kasumiaruanne	11
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	12
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	13
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	14
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aruandele	15
1 Raamatupidamise aruande koostamisel kasutatud arvestusprintsiibid	15
2 Tütar- ja ühisettevõtted	17
3 Müügitulu	18
4 Müüdnud teenuste kulud	19
5 Üldhalduskulud	19
6 Muud äritulud ja muud ärikulud	19
7 Finantstulud ja -kulud	20
8 Nõuded ja viitlaekumised	20
9 Kinnisvarainvesteeringud	21
10 Laenukohustused	22
11 Lühiajalised võlad ja ettemaksed	23
12 Edukustasu kohustus	23
13 Aktsiakapital	24
14 Tehingud seotud osapooltega	24
15 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	25
Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2014. aasta I poolaasta raamatupidamise aruandele	29

EFTEN Kinnisvarafond AS'i 2014. aasta esimese poolaasta olulisemad majandussündmused olid täielikult renoveeritud hotell Palace'i taasavamine Tallinnas Vabaduse väljakul, ning DHLi ja Onnineni lao- ja logistikakeskuste omandamine Tallinnas Betooni tänaval.

Bilansipäeva järgselt, 25. juulil 2014, avati Jelgavas esimene EFTEN Capitali poolt Lätis arendatud kaubanduskeskus, RAF Centrs. Fondi poolaasta majandustulemused vastavad müügitulu osas fondivalitseja ootustele ning puhaskasumi osas ületavad ootusi. Üle kolme korra suurema puhaskasumi võrreldes 2013. aasta esimese poolaastaga tingis madalatest intressimäärade tingitud kinnisvarahindade jätkuv kasv ning oluliselt paranenud kinnisvaraturu likviidsus.

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond AS konsolideeritud müügitulu oli 2014. aasta esimese kuue kuu jooksul kokku 6,4 miljonit eurot (2013: 4,2 miljonit eurot) ning puhaskasum oli samal perioodil 7,5 miljonit eurot (2013: 2,3 miljonit eurot). Puhaskasum sisaldas 2014. aasta I poolaastal kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest saadud kasumit summas 4,6 miljonit eurot ning edukustasu kohustuse reservi suurenemist summas 919 tuhat eurot (2013. aasta I poolaastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus ei muutunud. Poolaasta äritegevuse rahavoog oli kokku 5,7 miljonit eurot (2013 sama periood: 3,3 miljonit eurot).

Olulisimad kasumiaruande näitajad 2014. ja 2013. aasta I poolaasta kohta on toodud alljärgnevalt:

	I poolaasta	
	2014	2013
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	6,448	4,214
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,420	-0,440
Neto finantskulud	-0,774	-0,768
Neto üüritulu miinus finantskulud	5,253	3,006
Valitsemistasud	-0,517	-0,329
Muud tulud ja -kulud	-0,080	-0,093
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust ja tulumaksukulu	4,657	2,584

Poolaasta äritegevuse rahavoog oli 42% suurem võrreldes 2013. aasta sama perioodiga.

Kontserni varade maht oli seisuga 30.06.2014 181,783 miljonit eurot (31.12.2013: 165,939 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 90,9% (31.12.2013: 86,1%). EFTEN Kinnisvarafond on bilansimahult suurim ainult Balti riikidele keskendunud ärikinnisvara fond.

	30.06.2014	31.12.2013
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	165,171	142,844
Investeeringud ühissetevõtetesse	2,833	2,805
Muud pikaajalised varad	3,561	0,660
Käibevara, v.a raha	0,394	0,619
Netovõlg	-87,551	-65,466
Puhasväärtus (NAV)	84,407	81,463
Aktsiate arv, tk *	39 391 371	40 405 606
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, sentides	2,1428	2,0161
Aktsiaemissioonidest saadud vahendid investeerimiseks	61,131	63,232
Perioodi lõpuks investeeritud vahendid	61,131	52,508
Perioodi lõpul investeerimata emissioonidest saadud vahendid	0,000	10,724

* Aktsiate arv seisuga 30.06.2014 on arvestatud pärast aktsiakapitali vähendamist. Väljamaksed aktsiakapitali vähendamisel tehakse 2014. aasta sügisel.

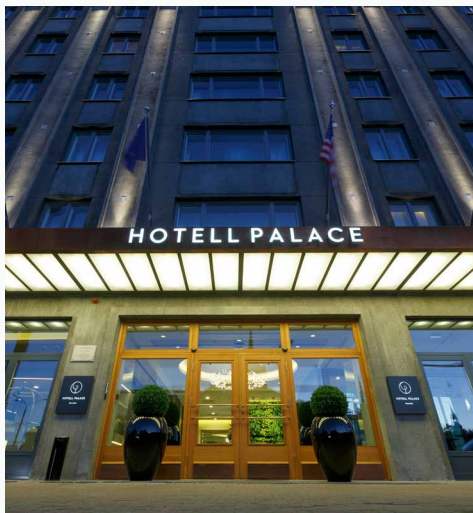
EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsia puhasväärtus kasvas poole aastaga 6,3% (2013 I poolaasta: 2,6%). Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli seisuga 30.06.2014 aasta baasil 26,5% (seisuga 31.12.2013: 21,8%). Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär on poolaasta lõpu seisuga 1,86% (31.12.2013: 2,1%) ning LTV (Loan to Value) 55% (31.12.2013: 57%).

EFTEN Kinnisvarafond AS kehtiv dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2014. aasta I poolal maksis EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele (neto)dividende 2,4 miljonit eurot (2013 I poolaasta: 1,4 miljonit eurot), s.o 6,05 senti aktsia kohta (2013 I poolaasta: 5,59 senti aktsia kohta). Lisaks otsustas aktsionäride üldkoosolek seoses kahest projektist eduka väljumisega vähendada 2014. aastal EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali 2,1 miljoni euro võrra, mis suurendab aktsionäridele väljamakset lisaks 5,2 senti võrra aktsia kohta.

Aasta kohta või 30. juuni seisuga	2014	2013
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)	20,6	12,2
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)	9,6	5,7
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital ¹)	26,5	15,6
ROIC%, investeeritud osa	30,6	21,3
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,9	1,9

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

EFTEN Kinnisvarafondi investeeritud kapitali tootlus oli aastaga 26,5%



Hotell Palace

26. Juunil 2014 avati küllastajatele täielikult renoveeritud hotell Palace. Hoone asub Vabaduse väljakul ning on esimene hotelliks ehitatud hoone Tallinnas, mis valmis 1937. aastal.

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 30.06.2014 seisuga on Kontsernil 23 ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 177,9 miljonit eurot ning soetusmaksumus 148,1 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

kaubanduspinnad 45,4%;	7 investeeringut
büroopinnad 21,6%;	7 investeeringut
lao ja tootmispinnad 23,7%;	7 investeeringut
muud (hotell ja riiklik) 9,2%;	2 investeeringut

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on seisuga 30.06.2014 5,7 aastat (31.12.2013: 6,1 aastat) ning seisuga Kontsernil on kokku 201 (31.12.2013: 173) üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 67% moodustab 13 kliendi lepingujärgne tulu:

Klient	% konsolideeritud üüritulust
Prisma Peremarket	17,1
Rautakesko AS	11,0
Eesti Energia	6,0
Logistika Pluss	5,8
DHL Estonia	5,3
Riigi Kinnisvara	4,4
Premia Tallinna Külmuhoone	4,2
Kinnisvaravalduse (RIMI)	2,7
Arvato Services Estonia	2,3
Äripäev	2,4
HANZA Mechanics Tartu	2,1
Stora Enso Packaning AS	1,8
Mediq Eesti AS	1,9
Muud	33,0

Valmis kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2014	Kontserni osalus	Üüri netopind	Üüritulu aastas	Täituvus, %
Tallinna Külmhoone	100	6 863	636	100
Võru Rautakesko	100	3 120	322	100
Lepa Keskus	50	4 161	295	68
Hotell Palace	50	4 870	*	*
UKU Keskus	100	5 117	651	96
Rakvere Politseimaja	100	5 744	646	100
Lauteri 5	100	3 942	368	85
Ülikooli 6	100	2 276	219	97
Pärnu mnt 102	100	9 216	1 114	96
Pärnu mnt 105	100	5 031	551	93
Mustika Keskus	100	27 538	2 657	94
Narva Prisma	100	13 361	1 346	100
Laki 24	100	1 854	160	100
Kadaka tee 63	100	7 705	730	100
Stabu 10 büroohoone	100	3 150	359	92
Piirimäe 10/10a	100	5 006	263	100
Kungla 2	100	4 251	282	100
Kuuli 10/Punane 73	100	15 197	867	100
Tammsaare tee Rautakesko	100	9 120	1 192	100
Silikaadi 6/8	100	6 177	315	100
Betoonia 1a laohoone	100	7 100	459	100
Betooni 6 lao- ja büroohoone	100	16 838	806	95

* Hotell Palace avati küllastajatele 2014. aasta juuni lõpus, mistõttu aruande koostamise hetkel on hotellist saadava üüritulu ja täituvuse tasemed veel täpsustamisel.



DHL Estonia

2014. aasta juunis omandas EFTEN Kinnisvarafond DHLi logistikakeskuse Tallinnas. Hoonele ehitatakse 4000 m² juurdeehitus DHLi ärioperatsioonide laiendamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud 2014. aasta I poolel

Kontsern soetas 2014. aasta I poolaastal kaks üüritulu tootvat lao- ja logistikahoonet Tallinnas aadressidel Betooni 1a ning Betooni 6. Investeeringute kogumaht oli 15,5 miljonit eurot ning projekti paigutati 6 miljonit eurot omakapitali. Soetuse järgselt seisuga 30.06.2014 on Kontserni konsolideeritud varade maht kokku 181,8 miljonit eurot (31.12.2013: 165,9 miljonit eurot).

26. Juunil 2014 avas pärast renoveerimist ukсед Kontserni ühisetevõttele kuuluv hotell Palace ning bilansipäevajärgselt, 25. juulil toimus Kontserni esimese Lätis asuva kaubanduskeskuse, RAF Centrs Jelgavas, avamine. Kontserni portfellis ei ole aruande koostamise hetkel rohkem avatud arenduspositsiooniga kinnisvarainvesteeringuid.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Kinnisvarafond hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. 2014. aasta juunis hindas Kontserni kinnisvaraportfelli esmakordselt kontserniväline sõltumatu hindaja Colliers International, kelle analüüsi kokkuvõtte asub EFTEN'i veebilehel. Kontsern sai 2014. aasta juunis kasumit kinnisvaraportfelli õiglase väärtuse muutusest kokku 4,6 miljonit eurot. 2013. aasta esimesel poolel kinnisvaraportfelli väärtus ei muutunud. Võrreldes eelmise aasta lõpuga tõusis kinnisvarainvesteeringute koguväärtus ümberhindluste tulemusel kokku 2,9% (2013 aasta peale kokku 3,4%).

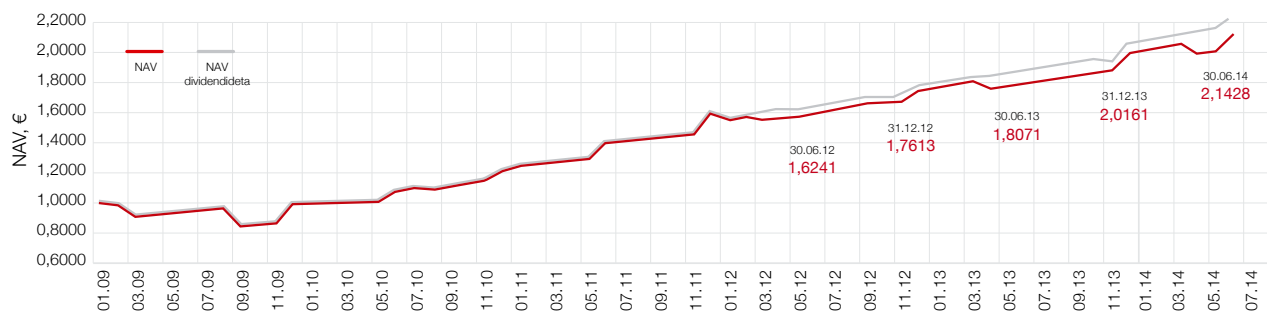
Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võttes arvesse muutuseid Balti riikide ärikinnisvaraturul ja soodsaid finantseerimistingimusi jäävad väljumistootlikkused vahemikku 8,0% - 9,25% (31.12.2013: 8,0%-9,25%). Samal põhjusel on alanenud ka rahavoo diskontomäärad, mis sõltuvalt objekti kvaliteedist jäävad vahemikku 9,2% - 10,44% (31.12.2013: 10,2%-10,5%).

Vastavalt ajakohastatud üüritulo ootustele on järgmise 12 kuu oodatava puhasüüritulo baasil portfelli tootlus (net yield) 8,2% (31.12.2013: 8,44%).

Aktsiainfo

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2014 on 24 243 tuhat eurot (31.12.2013: sama). Aktsiakapital koosnes seisuga 30.06.2014 40 405 606 aktsiast (31.12.2013: sama) nimiväärtusega 0,6 eurot. Käesolevas aruandes on hoolimata Äriregistris pooleliolevast menetlusest Kontserni finantsseisundist sisuliselt õigema arusaadavuse eesmärgil aktsiakapitali vähendus näidatud lühiajaliste kohustuste koosseisus. EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapital pärast menetluse lõppu on 23 635 tuhat eurot ning see koosneb 39 391 371 aktsiast.

NAV 01.2009-06.2014



	2014	2013	2012	2011
Aktsiate arv perioodi alguses	40 405 606	25 057 010	8 393 059	6 830 559
Aktsiaemissioonid	0	15 348 596	16 663 951	1 562 500
Aktsiakapitali vähendamine	-1 014 235	0	0	0
Aktsiate arv perioodi lõpus	39 391 371	40 405 606	25 057 010	8 393 059

EFTEN Kinnisvarafond AS suurimad aktsionärid seisuga 30.06.2014

EFTEN Kinnisvarafond AS suurimad aktsionärid seisuga 30.06.2014	Osalus aktsiakapitalis, %
LHV Pensionifondid	34,1
Danske Pensionifondid	16,7
Ambient Sound Investments OÜ	6,3
ERGO Pensionifondid	3,1
Ülejäänud	39,9



RAF keskus

25. Juulil 2014 aastal avati Lätis EFTEN Capitali poolt arendatud kaubanduskeskus, RAF Centrs, Jelgavas linnas. Keskuse avamislinde lõikavad läbi Jelgava linnaeape, Andris Ravins (vasakul) ja EFTEN Capital SIA tegevjuht, Viktors Savins.

Väljavaated 2014. aastale

EFTEN Kinnisvarafond on valmis arendanud kõik seni fondi kinnisvara arendusportfelli kuulunud objektid. Arvestades kinnisvaraturul kujunenud olukorda, kus tootlusmäärad on jätkuvalt languses, ning huvi ärikinnisvara investeringute vastu järjest suurenemas, on fondil üha keerulisem leida fondi konservatiivsetele investeerimiskriteeriumitele sobivaid valmisarendatud investeerimisobjekte. Seega näeme edasist arengut eelkõige kindlalt piiratud ehituse ja väljüürimise riski võtmises. Fond ei investeeeri kinnistutesse millel puudub ärihoone rajamiseks vajalik detailplaneering. Teises poolaastas on meie eesmärgiks investeringute suurendamine Läti Vabariigis ning võimalusel ka esimese investeringu tegemine Leedus. Kuna EFTEN Kinnisvarafond on ära investeerinud täies mahus läbi aegade fondi sisse makstud aktsiakapitali, plaanime 2014. aasta teises poolaastas läbi viia täiendava aktsiaemissiooni edasise kasvu finantseerimiseks.

Balti riikide ärikinnisvaraturg on jätkuvas stabiilses tõusus. Kinnisvarahindade kasvu toetab eelkõige ajalooliselt madal laenuintresside tase. 05. Juuni 2014. aasta Euroopa Keskpannga rahapoliitilised otsused on kindlasti uut ajajärku tähistavad, mis lühiajalises ja keskmises perspektiivis toetavad ärikinnisvara hindade kasvu. Oleme vastuolulises olukorras kus reaalamajanduse näitajad on pigem pettumust valmistavad kuid kinnisvarahinnad jätkavad odava laenu raha toel kasvamist. Üürihindade kasv on äärmiselt mõõdukas ning sisuliselt seisavad üürihinnad igas ärikinnisvarasektoris paigal – uute pindade nõudlus ja pakkumine on tasakaalus. Seega põhjustab kinnisvarahindade kasvu langev tootlusmäär ning suurenenud huvi ärikinnisvara investeringute vastu. Olukorras kui reaalamajanduse näitajad jäävad nõrgaks, tähendavad kasvavad kinnisvarahinnad riskide suurenemist kesk-pikas perspektiivis. Antud turuolukorras jääb EFTEN Kinnisvarafond kindlaks senisele investeerimispoliitikale ning ei sea fondi varade mahtu kasvu prioriteediks. Oleme veendunud, et kinnisvaraturg pakub ka tänases olukorras sobivaid investeerimisvõimalusi.

Balti riikide ärikinnisvaraturg on jätkuvas stabiilses tõusus.

Juhtimine

2014. aasta esimesel poolaastal toimus 3 nõukogu koosolekut. Fondi nõukogu annab juhatusele korraldusi fondi juhtimisel vastavalt põhikirjas sätestatud, sh kinnitab eelarve, tegevusstrateegia ja olulised muudatused fondi tegevuses. Lisaks on nõukogu pädevuses juhatusele nõusoleku andmine igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemiseks.

15.04.2014 toimus EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäride üldkoosolek, kus lisaks 2013. aasta majandusaasta aruande kinnitamisele otsustati 2013. aasta kasumist maksta dividende summas 2,4 miljonit eurot ning vähendada aktsiakapitali 1 014 235 aktsia võrra. Aktsiakapitali vähendamisel tehakse väljamaksed 2014. aasta sügisel ning väljamaksete summa kokku ulatub 2,1 miljoni euroni.

Fondi nõukogus on kaheksa liiget: Arti Arakas (nõukogu esimees), Jaan Pillesaar, Siive Penu, Laire Piik, Sander Rebane, Martin Hendre, Tauno Tats ja Erkki Raasuke.

Fondi juhatus on kaheliikmeline: Viljar Arakas (fondijuht) ja Tõnu Uustalu (fondi investeringute juht).

Vastavalt varavalitsemise lepingule juhib fondivalitsejana EFTEN Kinnisvarafondi tegevust EFTEN Capital AS. Seisuga 30.06.2014 töötas Kontsernis üks töötaja (31.12.2013: kaks töötajat), kellele maksti töötasusid 2014. aasta I poolal koos maksudega kokku 16 tuhat eurot (2013 I poolaasta: 18 tuhat eurot). Juhatusele ega nõukogule tasusid ei arvestatud ega makstud.

Viljar Arakas
juhatuse liige, fondijuht

Konsolideeritud 2014. aasta I poolaasta raamatupidamise aruanne

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2014	2013
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	3	6 448	4 214
Müüdnud teenuste kulu	4	-353	-424
Brutokasum		6 095	3 790
Turustuskulud		-68	-16
Üldhalduskulud	5	-1 524	-441
Muud äritulud	6	4 970	92
Muud ärikulud	6	-366	0
Äri kasum		9 107	3 425
EBITDA		5 432	3 445
Finantstulud	7	128	80
Finantskulud	7	-901	-849
Kasum enne tulumaksu		8 333	2 657
Dividendide tulumaksukulu		-844	-354
Aruandeperioodi puhaskasum		7 490	2 303

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	2014	2013
<i>€ tuhandetes</i>		
Aruandeperioodi puhaskasum	7 490	2 303
Muu koondkasum/-kahjum:		
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	0	143
Muu koondkasum/-kahjum kokku	0	143
Aruandeperioodi koondkasum kokku	7 490	2 446

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2014	31.12.2013
<i>€ tuhandetes</i>			
Varad			
Raha ja raha ekvivalendid		9 825	19 010
Nõuded ja viitlaekumised	8	280	588
Ettemakstud kulud		114	31
Käibevara kokku		10 219	19 629
Pikaajalised nõuded	8	3 552	650
Investeeringud ühissetevõtetesse	2	2 833	2 805
Kinnisvarainvesteeringud	9	165 171	142 844
Materiaalne põhivara		9	10
Põhivara kokku		171 564	146 309
VARAD KOKKU		181 783	165 938
Kohustused ja omakapital			
Laenukohustused	10	4 336	3 714
Võlad ja ettemaksed	11	2 834	670
Lühiajalised kohustused kokku		7 169	4 384
Laenukohustused	10	86 880	77 748
Üürnike tagatisrahad		352	293
Pikaajalised eraldised		1	0
Edukustasu kohustus	12	2 970	2 051
Muud pikaajalised kohustused		4	0
Pikaajalised kohustused kokku		90 207	80 092
Kohustused kokku		97 376	84 475
Aktiikapital	13	23 635	24 243
Ülekurss		37 496	38 989
Kohustuslik reservkapital		1 002	480
Jaotamata kasum		22 274	17 750
Omakapital kokku		84 407	81 463
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		181 783	165 938

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

€ tuhandetes	Lisad	I poolaasta	
		2014	2013
Puhaskasum		7 490	2 303
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantstulud ja finantskulud	7	773	770
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	6	-4 593	0
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum / -kahjum	6	0	-92
Edukustasu kohustuse muutus	5	917	4
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	1	0
Tulumaksukulu		848	354
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-2 055	1 036
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		5 435	3 339
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		303	-5
Rahavood äritegevusest kokku		5 738	3 334
Kinnisvarainvesteeringute soetus	9	-17 808	-12 253
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	1 039
Antud laenud		-2 902	-1
Tütarettevõtete soetus		0	-11 939
Saadud dividendid		31	73
Saadud intressid		31	4
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-20 648	-23 078
Saadud laenud		11 702	11 577
Laenude tagasimaksud kinnisvarainvesteeringute müügil		0	-494
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud		-1 938	-1 069
Makstud intressid		-949	-740
Aktsiate emiteerimine		0	14 504
Makstud dividendid		-2 445	-1 400
Makstud dividendide tulumaks		-646	-354
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		5 725	22 024
RAHAVOOD KOKKU		-9 185	2 280
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		19 010	12 571
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-9 185	2 280
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele		0	-1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		9 825	14 850

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2012	5 036	3 762	95	-418	5 071	13 546
Aktsiate emiteerimine	4 782	9 723	0	0	0	14 504
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	-1 400	-1 400
Eraldised reservkapitali	0	0	233	0	-233	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	143	2 303	2 446
Saldo 30.06.2013	19 816	29 617	480	-73	9 843	59 683
Saldo 31.12.2013	24 243	38 989	480	0	17 750	81 463
Aktsiate emiteerimine	-609	-1 493	0	0	0	-2 101
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	-2 445	-2 445
Eraldised reservkapitali	0	0	521	0	-521	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	7 490	7 490
Saldo 30.06.2014	23 635	37 496	1 002	0	22 275	84 407

Aksiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 13.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Raamatupidamise aruande koostamisel kasutatud arvestusprintsüübid

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

2014. a. I poolaasta aruanne kajastab majandustegevust perioodil 1. jaanuar 2014 kuni 30. juuni 2014. Raamatupidamise aruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raamatupidamise poolaasta aruande koostamisel on kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendati 2013.aasta majandusaasta aruandes, v.a ühissetevõtete kajastamine konsolideeritud aruandes (IFRS 11). IFRS 11 muudatus kehtib aruanetele, mis koostatakse alates 01.01.2014 ning muudatuse tulemusel muutus kehtetuks ühise kontrolli all olevate ettevõtete proportsionaalse konsolideerimise võimalus. Standard sätestab, et ühise kontrolli all olevaid ettevõtteid, mis on klassifitseeritud ühissetevõtetenä, tuleb kajastada kapitaliosaluse meetodil. Nimetatud standardi muudatuse tulemusel oli Kontserni varadele, kohustustele, tuludele ja kuludele alljärgnev mõju:

Kasumiaruanne

	I poolaasta 2013		
	Pärast muudatust	Korrigeerimine	Enne muudatust
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4 214	-93	4 308
Müüdü teenuste kulu	-424	12	-436
Brutokasum	3 790	-81	3 872
Turustuskulud	-16	1	-17
Üldhalduskulud	-441	66	-507
Muud äritulud	92	0	92
Muud ärikulud	0	39	-39
Ärikasum	3 425	25	3 400
Finantstulud	80	71	9
Finantskulud	-849	-116	-733
Kasum enne tulumaksu	2 657	-19	2 676
Dividendide tulumaksukulu	-354	19	-373
Aruandeaasta puhaskasum	2 303	0	2 303

Bilanss

31.12.2013

	Pärast muudatust	Korrigeerimine	Enne muudatust
€ tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid	19 010	-304	19 314
Nõuded ja viitlaekumised	588	-35	623
Ettemakstud kulud	31	0	31
Käibevara kokku	19 629	-339	19 968
Pikaajalised nõuded	650	324	326
Investeeringud ühissetevõtetesse	2 805	2 805	0
Kinnisvarainvesteeringud	142 844	-3 942	146 786
Materiaalne põhivara	10	-9	19
Põhivara kokku	146 309	-822	147 131
VARAD KOKKU	165 938	-1 161	167 099
Kohustused ja omakapital			
Laenukohustused	3 714	-50	3 764
Võlad ja ettemaksed	670	-183	853
Lühiajalised kohustused kokku	4 384	-233	4 617
Laenukohustused	77 748	-868	78 616
Üürnike tagatisrahad	293	-7	300
Edukustasu kohustus	2 051	-53	2 104
Pikaajalised kohustused kokku	80 092	-928	81 020
Kohustused kokku	84 475	-1 161	85 637
Aktsiakapital	24 243	0	24 243
Ülekurss	38 989	0	38 989
Kohustuslik reservkapital	480	0	480
Jaotamata kasum	17 750	0	17 750
Omakapital kokku	81 462	0	81 462
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	165 938	-1 161	167 099

2 Tütar- ja ühissettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			30.06.2014	31.12.2013
Emaettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN SPV1 OÜ	Eesti	Ülikooli 6a, Tartu	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Narva mnt 59 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	UKU Keskus Viljandis	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politseimaja	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV9 OÜ	Eesti	Kadaka tee 63	100	100
EFTEN SPV10 OÜ	Eesti	Laki 24	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Piirimäe 10/10a; Kungla 2; Kuuli 10; Tammisaare tee Rautakeskos; Silikaadi 6/8	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Tallinna Külkhoone	100	100
EFTEN SPV16 OÜ	Eesti	Narva Prisma	100	100
EFTEN Stabu 10 SIA	Läti	Stabu 10 büroohoone	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs kaubanduskeskus	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Betooni 6 ja Garaazi 4 lao- ja logistikahooned Tallinnas	100	-
Ühissettevõtted				
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace	50	50
Lepa Keskus OÜ	Eesti	Lepa keskus Pärnus	50	50

Kõik tüarettevõtted ja ühissettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise, arendamise ja üürile andmisega.

2014. aasta mais asutas EFTEN Kinnisvarafond AS 100%-lise tüarettevõtte EFTEN SPV17 OÜ eesmärgiga soetada tüarettevõttesse kinnisvarainvesteeringud Tallinnas aadressidel Betooni 1a, Betooni 6 ja Garaazi 4. Tüarettevõtte omakapitali maksti investeeringu tegemiseks kokku 6 003 tuhat eurot.

Ühissettevõtteid ei konsolideerita. Allpoololevas tabelis on toodud ühissettevõtete põhilised finantsnäitajad:

30.06.2014 või 2014. a. I poolaasta kohta

	EFTEN SPV11 OÜ	Lepa Keskus OÜ
€ tuhandetes		
Käibevara	359	99
Põhivara	10 532	2 786
Lühiajalised kohustused	221	106
Pikaajalised kohustused	6 575	1 207
Netovara	4 094	1 571
Müügitulu	6	148
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum	0	263
Muutus edukustasu reservis	0	-53
Puhaskasum/ -kahjum	-158	276

Kontsern sai 2014. aasta I poolaastal dividende ühisetevõttest Lepa Keskus OÜ summas 31 tuhat eurot (2013 I poolaasta: 73 tuhat eurot).

Ühegi tütarettevõtte ega ühisetevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

3 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2014	2013
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	1 727	1 717
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt	322	319
Üüritulu kaubanduspindadelt	2 931	1 749
Üüritulu laopindadelt	1 116	306
Üüritulu teeninduspindadelt	185	15
Üüritulu parklalt	42	33
Muud müügitulud	125	76
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	6 448	4 214

2014. aasta I poolaasta müügitulust 148 tuhat eurot (2013 I poolaasta: 48 tuhat eurot) on teenitud Lätis. Ülejäänud Kontserni müügitulu on teenitud Eestis.

4 Müüdnud teenuste kulud

	I poolaasta	
	2014	2013
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürripindade remont ja hooldus	-132	-91
Parenduskulud	-71	-102
Vara kindlustus	-26	-15
Maamaks	-52	-40
Muud haldustegevuse kulud	-65	-168
Materiaalse põhivara kulum	-1	0
Palgakulud, s.h maksud	-3	-9
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-3	0
Müüdnud teenuste kulu kokku	-353	-424

5 Üldhalduskulud

	I poolaasta	
	2014	2013
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus	-517	-329
Bürookulud	-9	-14
Palgakulud, s.h maksud	-13	-9
Konsultatsioonikulud	-66	-62
Edukustasukohustuse muutus (lisa 12)	-919	-19
Muud üldhalduskulud	-1	-7
Amortisatsioonikulud	-1	-1
Üldhalduskulud kokku	-1 524	-441

6 Muud äritulud ja muud ärikulud

	I poolaasta	
	2014	2013
Muud äritulud		
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	4 959	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	92
Saadud trahvid ja viivised	1	0
Muud tulud	10	0
Muud äritulud kokku	4 970	92

	I poolaasta	
	2014	2013
Muud ärikulud		
<i>€ tuhandetes</i>		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	-366	0
Muud ärikulud kokku	-366	0

7 Finantstulud ja -kulud

Finantstulud	I poolaasta	
	2014	2013
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	28	0
Intressitulud	69	4
Dividenditulud (lisa 2)	31	73
Muud finantstulud	0	4
Finantstulud kokku	128	80

Finantskulud	I poolaasta	
	2014	2013
<i>€ tuhandetes</i>		
Kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	0	-124
Intressikulud	-901	-723
Kahjum valuutakursi muutustest	0	-1
Finantskulud kokku	-901	-849

8 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised	30.06.2014	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	179	190
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-5	-3
Nõuded ostjate vastu kokku	174	188
Muud lühiajalised nõuded	13	15
Muud lühiajalised nõuded kokku	13	15
Intressid	49	3
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	21	351
Maamaksu ettemaks	7	0
Muud viitlaekumised	16	31
Viitlaekumised kokku	93	386
Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised kokku	280	588

Pikaajalised nõuded	30.06.2014	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Ühisettevõtetele antud laenud (lisa 14)	3 552	650
Pikaajalised nõuded kokku	3 552	650

9 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2014 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Pindala (m ²)	Kasulik pind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtes 31.12.2013	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes								
Premia Külmoone	Betooni 4, Tallinn	18 773	6 863	2008	sept. 08	6 237	7 274	4%
K-Rauta tööstustakauplus	Kreutzwaldi 89, Võru	10 110	3 120	2008	sept. 08	3 270	3 341	2%
Lepa kaubanduskeskus ¹	Karja 4, Pärnu	4 118	4 161	1998-1999	dets. 09	1 995	2 786	*ei konsolideerita
UKU kaubanduskeskus	Tallinna 41, Viljandi	6 540	5 117	2012	aug. 10	5 390	7 276	4%
Politsei ja pääste ühishoone	Kreutzwaldi 5a, Rakvere	5 775	5 744	2010	nov. 10	4 940	6 416	4%
Lauteri büroohoone	Lauteri 5, Tallinn	3 941	3 942	1997	dets. 10	3 244	4 500	2%
Kapitali maja büroohoone	Ülikooli 6, Tartu	697	2 275	1997	mai. 11	2 329	2 226	1%
Pärnu mnt büroohoone	Pärnu mnt 102, Tallinn	4 053	9 216	2005	dets. 11	12 280	12 926	7%
Äripäeva büroohoone	Pärnu mnt 105, Tallinn	3 075	5 149	1998	dets. 11	6 270	6 280	3%
Mustika kaubanduskeskus	Tammsaare tee 116	42 546	27 475	2002; 2013	juuli. 12	30 541	32 955	18%
Hotell Palace1	Vabaduse väljak 3 / Pärnu mnt 14	1 119	4 870	1937; 2013-2014	apr. 13	9 963	9 963	*ei konsolideerita
RAF Centrs	Riia mnt 48, Jelgava	16 785	4 251	2013-2014	märts. 13	4 081	4 081	2%
Narva Prisma	Kangelaste pr 29, Narva	30 607	13 361	2010	veebr. 13	14 850	16 090	9%
Laki büroohoone	Laki 24, Tallinn	7 672	1 854	2001	jaan. 13	1 659	1 555	1%
Kadaka büroohoone	Kadaka tee 63, Tallinn	20 464	7 705	2006	jaan. 13	7 167	7 702	4%
Stabu muusikakool	Stabu 10, Riia	774	3 150	1910	märts. 13	3 264	3 264	2%
Stora Enso tootmishoone	Piirimäe 10/10a, Saku	10 228	5 006	2003	juuli. 13	2 857	2 953	2%
Mediq logistikakeskus	Kungla 2, Saue	11 853	4 251	2007	juuli. 13	2 757	3 028	2%
Logistika Pluss logistikakeskus	Kuuli 10/Punane 73, Tallinn	24 557	15 197	2006	juuli. 13	9 171	10 061	6%
K-Rauta tööstustakauplus	Tammsaare tee 49, Tallinn	31 100	9 120	2007	juuli. 13	12 930	14 330	8%
Hanza tootmishoone	Silikaadi 6/8, Tartu	11 050	6 177	2008	juuli. 13	2 857	3 446	2%
Betoonia 1a laohoone	Betoonia 1a	7 200	7 100	2008	juuni. 14	5 748	5 748	3%
Betooni 6, Garaazi 4 lao- ja büroohoone	Betooni 6, Garaazi 4	17 798	16 838	2004	juuni. 14	9 719	9 719	5%
Kokku			171 942			148 051	177 920	91%

¹ Lepa Keskus ja Hotell Palace kuuluvad Kontserni ühissettevõtetele, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

2014. aasta esimesel poolaastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2013	2 143	140 702	142 844
Soetused	1 939	15 795	17 733
Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 6)	0	4 593	4 593
Saldo seisuga 30.06.2014	4 081	161 090	165 171

Seisuga 30.06.2014 hindas Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

	2014	2013
Renditulu kasv aastas	0,79%-4,02%	1,5%-2,5%
Kulude kasv aastas	2,5%	1,5%-2,5%
WACC	9,2%-10,44%	10,5%
Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel	8,0%-9,25%	8,5%-9,5%

10 Laenukohustused

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2014	31.12.2013
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	91 216	81 462
sh. kohustuste lühiajaline osa	4 336	3 714
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	86 880	77 748
<i>Pangalaenu</i>	<i>86 880</i>	<i>77 748</i>

Kontserni laenulepingute lõpptähtajad jäävad vahemikku 2015.-2019. aastal ning laenuportelli kaalutud keskmine intressimäär oli seisuga 30.06.2014 1,86%.

11 Lühiajalised võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed	31.12.2013	31.12.2012
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele	66	359
Muud võlad	145	48
Muud võlad kokku	145	48
Käibemaks	213	172
Dividendide tulumaks	202	0
Üksikisiku tulumaks	1	1
Sotsiaalmaks	1	2
Maamaks	10	0
Maksuvõlad kokku	427	176
Intressivõlad	15	27
Võlad töövõtjatele	2	4
Võlad aktsiakapitali vähendamisel	2 101	0
Üürnike tagatisrahad	45	39
Muud viitvõlad	5	8
Viitvõlad kokku	2 168	78
Saadud ostjate ettemaksed	17	5
Muud ettemakstud tulud	10	4
Ettemaksed kokku	27	9
Võlad ja ettemaksed kokku	2 833	670

12 Edukustasu kohustus

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

Kontsern on seisuga 30.06.2014 arvestanud edukustasu kohustust summas 2 970 tuhat eurot (31.12.2013: 2 051 tuhat eurot). Nimetatud edukustasu tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 5).

13 Aktsiakapital

Vastavalt üldkoosoleku otsusele 15. aprillist 2014 vähendas EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali 1 014 235 aktsia võrra. Käesoleva aruande koostamise hetkel on nimetatud protsess Äriregistris menetlemisel ning see lõpeb eeldatavasti 2014. aasta oktoobris. Aktsiakapitali vähendamisel tehakse investoritele väljamakseid kokku 2 201 tuhande euro ulatuses.

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2014 on 24 243 tuhat eurot (31.12.2013: sama). Aktsiakapital koosnes seisuga 30.06.2014 40 405 606 aktsiast (31.12.2013: sama) nimiväärtusega 0,6 eurot. Käesolevas aruandes on hoolimata Äriregistris pooleliolevast menetlusest Kontserni finantsseisundist sisuliselt õigema arusaadavuse eesmärgil aktsiakapitali vähendus näidatud lühiajaliste kohustuste koosseisus (vt. lisa 11). EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapital pärast menetluse lõppu on 23 635 tuhat eurot ning see koosneb 39 391 371 aktsiast.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 60 136 824 euroni.

14 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern on seisuga 30.06.2014 andnud hotell Palace renoveerimiseks ühissetvõttele EFTEN SPV11 OÜ laenu summas 3 552 tuhat eurot (31.12.2013: 650 tuhat eurot). Laenu lõpptähtaeg on 30.06.2015 ja intressimäär 4% aastas.

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2014. aastal I poolaastal valitsemisteenust summas 517 tuhat eurot (2013 sama periood: summas 336 tuhat eurot). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2014. aasta I poolaastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2014. ega ka 2013. aasta I poolaastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontsernil oli 2014. aasta I poolaastal üks töötaja, kellele arvestati koos maksudega tasusid kokku summas 16 tuhat eurot.

15 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

	I poolaasta	
	2014	2013
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	533	961
Müüdüd teenuste kulu	0	-138
Brutokasum	533	823
Üldhalduskulud	-558	-377
Äri kasum	-25	446
Finantstulud ja -kulud	7 814	1 990
Kasum enne tulumaksu	7 789	2 436
Dividendide tulumaksukulu	-229	-173
Aruandeperioodi puhaskasum	7 560	2 263

Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne

	I poolaasta	
	2014	2013
<i>€ tuhandetes</i>		
Aruandeperioodi puhaskasum	7 560	2 263
Muu koondkasum/-kahjum:		
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	0	147
Muu koondkasum/-kahjum kokku	0	147
Aruandeperioodi koondkasum kokku	7 560	2 410

Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne

	30.06.2014	31.12.2013
€ tuhandetes		
Varad		
Raha ja raha ekvivalendid	1 707	10 319
Nõuded ja viitlaekumised	1 766	920
Käibevara kokku	3 473	11 240
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	70 013	59 181
Pikaajalised laenuõuded	13 394	11 340
Põhivara kokku	83 407	70 522
VARAD KOKKU	86 880	81 761
Võlad		
Lühiajalised kohustused kokku	2 127	22
Lühiajalised kohustused kokku	2 127	22
Pikaajalised kohustused		
Edukustasu kohustus	247	247
Pikaajalised kohustused kokku	247	247
Kohustused kokku	2 375	270
Omakapital		
Aktsiakapital	23 635	24 243
Ülekurss	37 496	38 989
Kohustuslik reservkapital	1 002	480
Jaotamata kasum	22 373	17 779
Omakapital kokku	84 506	81 492
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	86 880	81 761

Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	I poolaasta	
	2014	2013
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	7 560	2 263
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-310	179
Kasum/-kahjum tütar- ja ühissettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-5 335	-1 416
Saadud dividendid	-2 170	-753
Ettevõtte tulumaksukulu	229	173
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-25	446
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-48	-37
Rahavood äritegevusest kokku	-73	409
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütar- ja ühissettevõtete soetus	-6 007	-24 899
Kontsernikonto nõude muutus	222	784
Antud laenud	-2 726	-2 074
Antud laenude tagasimaksed	1 029	0
Saadud dividendid	1 597	753
Saadud intressid	30	4
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-5 854	-25 433
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	3 180
Laenude tagasimaksed	0	-201
Makstud intressid	-5	-209
Makstud dividendid	-2 445	-1 400
Makstud dividendide tulumaks	-229	-173
Aktsiate emiteerimine	0	14 504
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-2 679	15 701
RAHAVOOD KOKKU	-8 605	-9 323
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 319	10 616
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 605	-9 323
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 714	1 293

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2012	15 034	19 894	248	-219	9 173	44 130
Aktsiate emitteerimine	4 782	9 723	0	0	0	14 504
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	-1 400	-1 400
Eraldised reservkapitali	0	0	233	0	-233	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	147	2 263	2 410
Saldo 30.06.2013	19 816	29 617	480	-73	9 804	59 644
Saldo 31.12.2013	24 243	38 989	480	0	17 779	81 491
Aktsiakapitali vähendamine	-609	-1 493	0	0	0	-2 101
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	-2 445	-2 445
Eraldised reservkapitali	0	0	522	0	-522	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	7 560	7 560
Saldo 30.06.2014	23 634	37 496	1 002	0	22 373	84 506

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisan 13.

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

	30.06.2014	31.12.2013
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	84 506	59 644
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-70 013	-59 181
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	69 915	81 000
Kokku	84 407	81 463

JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2014. AASTA I POOLAASTA RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond AS 2014. a I poolaasta raamatupidamise aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas
Nõukogu esimees

Siive Penu
Nõukogu liige

Erkki Raasuke
Nõukogu liige

Sander Rebane
Nõukogu liige

Jaan Pillesaar
Nõukogu liige

Laire Pliik
Nõukogu liige

Martin Hendre
Nõukogu liige

Tauno Täts
Nõukogu liige

Viljar Arakas
Juhatus liige

Tõnu Uustalu
Juhatus liige