

# EFTEN KINNISVARAFOND KONSOLIDEERITUD POOLAASTA ARUANNE



EFTEN Kinnisvarafond AS  
Registrikood: 11505393

Aruandeperioodi algus: 01.01.2013  
Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2013

Address: Lauteri 5a, 10114 Tallinn

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

# Sisukord

<b>TEGEVUSARUANNE</b>	<b>3</b>
Sissejuhatus	3
EFTEN Kinnisvarafondi portfelli ülevaade	4
Tootlikkus	5
Müügitulu ja vakantsus	6
Kinnisvarainvesteeringud 2013. aasta esimesel poolaastal	7
Kinnisvara arendustegevus	8
Aksionärid ja aktsiainfo	9
Dividendipoliitika	10
Fondi valitsemistasu	10
Väljavaated 2013. aasta teiseks poolaastaks	11
Fondi juhtimisest	13
EFTEN Kinnisvarafond AS-i tingimuste kokkuvõte	14
<b>KONSOLIDEERITUD I POOLAASTA RAAMATUPIDAMISE ARUANNE 2013</b>	<b>15</b>
Konsolideeritud kasumiaruanne	15
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	15
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	16
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	17
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	18
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aruandele	19
1 Raamatupidamise aruande koostamisel kasutatud arvestusprintsüübid	19
2 Tütar- ja ühisettevõtted	19
3 Müügitulu	21
4 Müüdüd teenuste kulud	21
5 Üldhalduskulud	22
6 Muud äritulud ja muud ärikulud	22
7 Finantskulud	23
8 Nõuded ja viitlaekumised	23
9 Kinnisvarainvesteeringud	24
10 Laenukohustused	26
11 Tuletisinstrumendid	27
12 Lühiajalised võlad ja ettemaksed	27
13 Edukustasu kohustus	28
14 Aktsiakapital	28
15 Tehingud seotud osapooltega	28
16 Bilansipäevajärgsed sündmused	29
17 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	29
Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2013. aasta I poolaasta raamatupidamise aruandele	34

## Sissejuhatus

EFTEN Kinnisvarafond AS müügitulu oli 2013. aasta esimese kuue kuu jooksul kokku 4,3 miljonit eurot (2012: 2,1 miljonit eurot) ning **puhaskasum oli samal perioodil 2,3 miljonit eurot** (2012: 1,5 miljonit eurot). Kui 2012. aasta esimesel poolaastal sai EFTEN Kinnisvarafond kasumit kinnisvarainvesteeringute ümberhindluselt 0,5 miljonit eurot, siis 2013. aasta esimesel poolaastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus ei muutunud. Poolaasta äritegevuse rahavoog oli kokku 3,3 miljonit eurot (2012 sama periood: 1,5 miljonit eurot).

Bilansipäeva järgselt (09. juulil 2013) tegi EFTEN Kinnisvarafond oma senise tegevusajaloo suurima investeeringu, soetades EPI Baltic I kinnisvarafondilt **viis kinnisvarainvesteeringut kokku 30,5 miljoni euro eest**. Tehingu sisenemise rahavoo **puhastootlikkus on 8,6% aasta baasil**. Antud tehingu järgselt on fondi bilansimaht 150,7 miljonit eurot ning omakapital 60 miljonit eurot. Vastavate näitajatega on EFTEN Kinnisvarafond suurim ainult Balti riikidele keskendunud ärikinnisvara investeerimisfond.

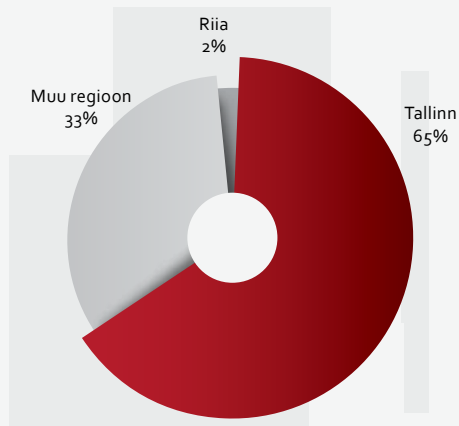
14. mail 2013 aastal kooskõlastas Finantsinspektsioon EFTEN Kinnisvarafond AS'i uue põhikirja. Kõige kaalukam põhikirja muudatus oli fondi tähtaja pikendamine kuni aastani 2022, s.t kümne aasta võrra. Fondi eesmärk on stabiilse rahavoolise tulu teenimine ning iga-aastane dividendide maksmine fondi aktsionäridele.

**EFTEN Kinnisvarafond on suurim ainult Balti riikidele keskendunud ärikinnisvara investeerimisfond.**

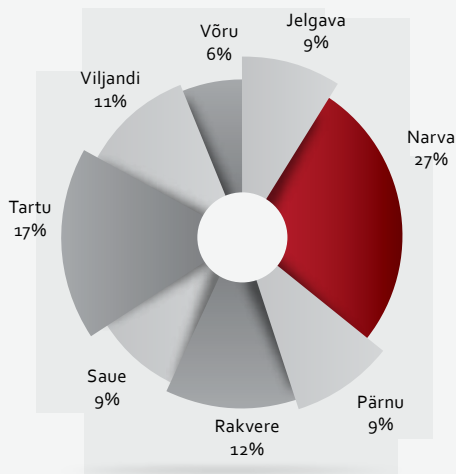
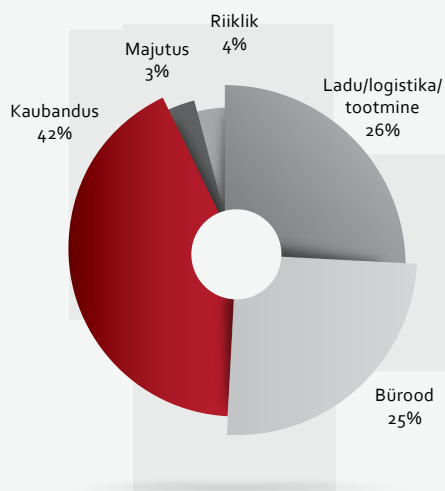
## EFTEN Kinnisvarafondi portfelli ülevaade

EFTEN Kinnisvarafondis on 2013. aasta juuli alguses tehtud EPI Baltic I tehingu järgselt 22 investeringut, millest kaks asuvad Lätis ning 20 Eestis.

Objekt	Üüritavad m <sup>2</sup>	Asukoht	
<i>Üüritulu tootvad, valmis kinnisvarainvesteeringud</i>			
01	Premia Foods Tallinna keskne külmladu	6 863	Tallinn
02	Võru K-Rauta ehitusmaterjalide pood, Rautakesko	3 120	Võru
03	Lõkke büroohoone, Registrate ja Infosüsteemide Keskus	4 177	Tallinn
04	UKU Kaubanduskeskus Viljandis	5 117	Viljandi
05	Rakvere politsei ja pääste ühishoone, Riigi Kinnisvara AS	5 744	Rakvere
06	Lauteri 5 büroomaja	3 942	Tallinn
07	Ülikooli 6A, Kapitali ärimaja Tartus	2 276	Tartu
08	Lepa Kaubanduskeskus Pärnus	4 161	Pärnu
09	Pärnu mnt 102 büroohoone	9 216	Tallinn
10	Pärnu mnt 105 büroohoone, Äripäeva maja	5 031	Tallinn
11	Narva Prisma	13 361	Narva
12	Laki 24 büroohoone, Eesti Energia	1 854	Tallinn
13	Kadaka tee 63 büroohoone, Eesti Energia	7 705	Tallinn
14	Stabu 10/4, Läti riiklik muusikakool	3 150	Riia
<b>Kokku üüritulu tootvad, valmis kinnisvarainvesteeringud</b>		<b>75 717</b>	
<i>Arendusjärgus olevad kinnisvarainvesteeringud</i>			
15	Hotell Palace	4 870	Tallinn
16	Jelgava RIMI kaubanduskeskus	4 450	Jelgava
17	Mustika kaubanduskeskus Mustamäel	23 007	Tallinn
<b>Kokku arendusjärgus olevad kinnisvarainvesteeringud</b>		<b>32 327</b>	
<i>Bilansipäevajärgselt soetatud kinnisvarainvesteeringud</i>			
18	Stora Ensa tootmis- ja laohoone, Piirimäe 10/10a	5 058	Tallinn
19	Mediq logistikakeskus, Kungla 2 Saue	4 251	Saue
20	Logistika Pluss logistikakeskus, Kuuli 10/Punane 73	15 197	Tallinn
21	Tondi K-Rauta pood, Rautakesko AS	9 120	Tallinn
22	Hanza Mechanics tootmine ja ladu, Silikaadi 6/8	6 177	Tartu
<b>Kokku bilansipäevajärgselt soetatud kinnisvarainvesteeringud</b>		<b>39 803</b>	
<b>KOKKU KINNISVARAINVESTEERINGUD, m<sup>2</sup></b>		<b>147 847</b>	

Kinnisvarainvesteeringud  
asukoha järgi

## Muu regioon

Kinnisvarainvesteeringud  
kliendisegmendi järgi

## Top 10 üüriku

Objekt	% portfelli üüritulust
01 Prisma Peremarket	21
02 Rautakesko	14
03 Eesti Energia	8
04 Logistika Pluss	7
05 Riigi Kinnisvara	5
06 Premia Tallinna Külmoone	5
07 RIMI Foods	3
08 Arvato Services Estonia	3
09 Äripäev	3
10 Registre ja Infosüsteemide Keskus	3
<b>Kokku % üüritulust</b>	<b>72</b>

EFTEN Kinnisvarafondis on kokku 141 üüriku.

## Tootlikkus

Fondi üüritulu tootvate kinnisvarainvesteeringute rahavoo puhastootlikkus on 30.06.2013 seisuga 8,5%, arvestades fondi kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. EFTEN Kinnisvarafondi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse analüüse ja hinnangud on varasematel perioodidel koostanud fondivalitseja ning vastavad hinnangud on kinnitanud fondi üldkoosolek. 2013. aasta mais tellis fondivalitseja kolmelt ärikinnisvara nõustamisfirmalt (Colliers, Catella ning DTZ Kinnisvaraekspert) sõltumatud hinnangud fondi poolt kasutatavate diskontomäärade ning väljumistootlikkuste osas. Kolme hindaja keskmine tulemus kinnitas fondi kinnisvarainvesteeringute väärtuse õigsust ning erines kokku kõigest 0,1% fondivalitseja enda arvamusest. Arvestades eeltoodut fondi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus 2013. aasta juunis ei muutunud.

**Üüritulu rahavoo puhastootlikkus 30.06.2013 seisuga oli 8,5%.**



### UKU Keskus Viljandis

EFTEN Kinnisvarafond omandas 2010. aasta septembris kunagise Viljandi noortevangla kinnistu Riigi Kinnisvara enampakkumiselt olles ainuke pakkuja. Vangla amortiseerunud hoonestuse lammutusega alustati 2011 aastal ning 1. novembril 2012 avati mulgimaa suurim ostukeskus – UKU Keskus. Keskuse suurimad üüriüksused on RIMI Foods, Takko Fashion, Tehnikatäht, raamatupoed Apollo ja Hawaii Express. Kunagisest vangla hoonestusest on säilitatud vangla hoone välismüürid ja administratiivhoone välismüüri osa Tallinna maantee ääres.

## Müügitulu ja vakantsus

EFTEN Kinnisvarafondi konsolideeritud müügitulu kasvas 2013. aasta esimese kuue kuuga võrreldes 2012. aasta sama perioodiga üle kahe korra, moodustades **2013. aasta I poolaastal kokku 4,3 miljonit eurot**. Põhjuseks on eelmise aasta juulist lisandunud üüritulu Mustika keskuses ning UKU Keskuse üüritulu lisandumine alates novembrist 2012. Samuti 2013. aastal soetatud Narva Prisma, Kadaka tee 63 ja Laki 24 üüritulu. Väiksema osa üüri suurenemises andsid ka osalist üüritulu tootvad arendusprojektid Hotell Palace ning Stabu projekt Riias.

Täielikult või osaliselt üüritulu kandvaid üüripindasid on EFTEN Kinnisvarafondis 30.06.2013 seisuga kokku 98 724 m<sup>2</sup>, millest vakantsed pinnad moodustavad 12 411 m<sup>2</sup> ehk 12,6%. Suures osas on vakantsus põhjustatud Mustika keskuse arenduse ajaks vabastatud pindadest (kokku 10 145m<sup>2</sup>), kus üürilepingud on arenduse ajaks ajutiselt peatatud või lõpetatud. Mustika keskust arvestamata oleks portfelli vakantsus ruutmeetrite põhjal 3%. Arvestuslik potentsiaalne üüritulu vakantsete pindade väljarendimisest on 44 tuhat eurot kuus.

Objekt	Väljarenditud pindade %	
<i>Üüritulu tootvad, valmis kinnisvarainvesteeringud</i>		
01	Külmhoone	100,0
02	Rautakesko	100,0
03	Lökke	99,3
04	UKU Keskus	94,1
05	Rakvere Politseimaja	100,0
06	Lauteri 5	94,8
07	Ülikooli	100,0
08	Lepa	89,1
09	Pärnu mnt 102	95,4
10	Pärnu mnt 105	100,0
11	Narva Prisma	100,0
12	Laki 24	100,0
13	Kadaka tee 63	100,0
14	Stabu	73,0
<b>Kokku väljarenditud pindade %</b>		<b>97,0</b>



### Narva Prisma

EFTEN Kinnisvarafond omandas Narva Prisma 2013. aasta märtsis Soome kinnisvarafirmalt Vicus. Hoones on 13 361 m<sup>2</sup> üüritavat pinda, ning kinnistu on üüritud kuni 2025. aastani täielikult Prisma Peremarketile. Hoone on ehitatud 2010. aastal Oma Ehitaja poolt. Tegemist on fondi suurima üksinvesteeringuga käesoleval aastal.

## Kinnisvarainvesteeringud 2013. aasta esimesel poolaastal

2013. aasta on EFTEN Kinnisvarafondi jaoks olnud senise tegevusajaloo aktiivseim kinnisvarainvesteeringute soetamise periood. Esimese poolaasta suurim investeering oli Narva Prisma Peremarketi soetamine Soome kinnisvara- ja investeerimisettevõttelt Vicus. Sellel järgnes AS Eesti Energia kahe büroohoone ostmine ja tagasiüürimine Tallinnas, Mustamäel. Lisaks investeeris EFTEN Kinnisvarafond kahasse AS Esraven'iga (Fondi investori ning fondivalitseja nõukogu liikme, Vello Kunmani investeerimisettevõtte) kunagise Tallinna esindushotelli Palace soetamise Rootsi ettevõttelt Scandic Hotels AB. Palace hotellis on plaanis läbi viia põhjalik uuenduskuur.

2013. aasta esimesel poolaastal tegi EFTEN Kinnisvarafond oma esimesed investeeringud Läti Vabariiki soetades kinnistu Jelgavas, kuhu ehitatakse uus RIMI kaubanduskeskus ning Stabu 10/4 kinnistu Riias, kus üürib pindasid Läti riiklik muusikakool. **Kokku oli fondi esimese poolaasta investeeringute maht 24,1 miljonit eurot**, mis sisaldab nii kinnisvarainvesteeringuid omavate tütarettevõtete omandamisi kui ka otseinvesteeringuid kinnistute soetustesse.

Bilansipäevajärgselt, 2013. aasta juuli alguses, soetas fond lisaks viiest kinnistust koosneva EPI Baltic I portfelli, millega koos on fond aasta esimese seitsme kuuga investeerinud kokku 56,8 miljonit eurot uutesse projektidesse.

2013. aasta veebruaris väljus EFTEN Kinnisvarafond oma esimesest investeeringust, müües Narva mnt 59 kinnistu. Antud hoone põhiüürnikuna tegutseb hambakliinik CityMed. Investeering kujunes investoritele igati edukaks – investeeritud omakapitali **tootluseks oli 22% aastas**. EFTEN Kinnisvarafondil on plaanis alustada väljumist väiksematest investeeringutest (kuni 5 miljonit eurot), ning jätkata investeerimist suurematesse objektidesse (üle 10 miljoni euro).



### Rakvere politsei ja pääste ühishoone

EFTEN Kinnisvarafond omandas Rakvere politsei ja pääste ühishoone forward tehingu alusel ehitustegevuse alguses Oma Ehitaja AS'ilt. Oma Ehitaja viis ehituse lõpuni ning andis hoone üle Riigi Kinnisvarale, kes üürib ruume edasi Politsei- ja Piirivalveametile, Päästeametile, Töötukassale ja Viru vangla kriminaalhooldusosakonnale.

1

Avatud arenduspositsiooniks loetakse kinnistu seotusväärtust + eeldatavat kogu lisainvesteeringut hoone valmimisse. Avatud arenduspositsioon loetakse lõppenuks kui objekt on valmis ning esimese kolme kuu üüritulud on laekunud.

2

Rakvere politsei ja pääste ühishoone arendajaks oli AS Oma Ehitaja. EFTEN Kinnisvarafond omandas objekti forward tehingu alusel ehituse alguses.

3

Oodatavad tootlustasemed on leitud eeldatava avamise järgse esimese aasta puhasüüritulu (üüritulud millest on lahutatud omanikule jäävad kulud) / kinnistu soetamise ja valmimisse tehtud lisainvesteeringud.

## Kinnisvara arendustegevus

EFTEN Kinnisvarafond eristub konkurentidest läbi portfelli struktureerimise, kus osaliselt soetatakse kinnisvarainvesteeringud koos toimivate üürilepingutega ning osaliselt võetakse arendusrisk läbi maa või arendamist vajavate kinnistute soetuse. Vastavalt fondi nõukogu poolt heaks kiidetud strateegiale ei tohi avatud arenduspositsioon<sup>1</sup> ületada 25% kogu fondi varade mahust. Fond ei tee investeeringuid detailplaneeringuta kinnistutesse. Eelistatud arendusprojektid on *turn around*'i strateegiat vajavad olemasolevad hooned (näitena Lepa Keskus, Mustika Keskus) või *green field* (näitena UKU Keskus Viljandis ja Rakvere politsei ja pääste ühishoone<sup>2</sup>) arendused konkreetse üürniku vajadustest lähtuvalt. Fondi kogemusele tuginedes on eduka arendusprojekti rahavoo tootlus minimaalselt 2% valmis ärihoone tootlusest kõrgem. Seega tagab edukas arendustegevus investoritele parema tootluse kui üksnes passiivse rahavoo objektide omandamine, kuid suurendab ka riskiprofiili.

2013. aasta poolaasta seisuga on **Fondi avatud arenduspositsioon kokku 25,5 miljonit eurot ehk 21% fondi varade mahust**. Antud mahust on tänaseks investeeritud kinnistute soetustesse 13,8 miljonit eurot. Teises poolaastas ei plaani fond uutesse arendusprojektidesse investeerida, vaid lõpetada pooleliolevad arendustegevused. Projektide lõpetamise järgselt ootab Fond arendusprojektidest järgmiseid tootlustasemeid<sup>3</sup>:

Mustika keskus	9,5%
Jelgava RIMI	10,0 %
Hotell Palace	6,5 %

Senine arendustegevus on olnud fondi investorite jaoks edukas. Allpool on toodud seniste arendusprojektide saavutatud puhasrahavoo tootlustasemed peale arenduspositsiooni sulgumist:

Lepa Keskus Pärnus	13,9 %
Rakvere politsei ja pääste ühishoone	10,6 %
UKU Keskus Viljandis	11,3 %



**Uku Keskus aitas soetada  
Viljandi rattaklubi noorte  
sportlastele 30 uut rattakiivrit,**

mida kasutatakse klubi 2013-2015 hooajal, toetades turvalist ja muretut sõitu. Täna harjutab treeningrühis 30 noort rattasportlast, kes on saavutanud konkurentsivõime vabariigi tasemel ja on olnud edukad ka rahvusvahelistel võistlustel.

Rattaklubi eesmärkideks on sportimiseks ja vaba aja veetmiseks soodsate tingimuste loomine, rattaspordi harrastamine ja arendamine tervisespordist kuni võistlusspordini.

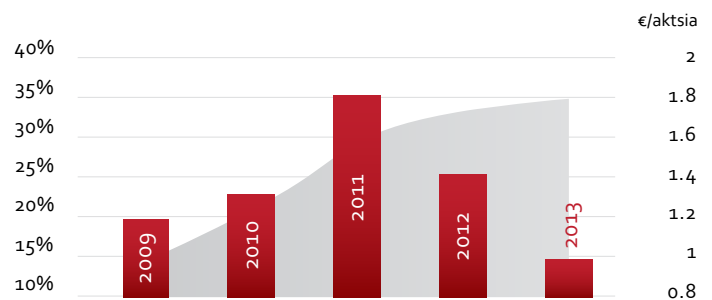
## Aksionärid ja aktsiainfo

30. juuni 2013 seisuga omavad Eesti ja Leedu pensionifondid kokku 51,8 % EFTEN Kinnisvarafondi hääleõiguslikest aktsiatest. Ülejäänud osas omavad EFTEN Kinnisvarafondi aktsiaid Eesti eraisikud või neile kuuluvad investeerimisettevõtted.

2012. aastal viis EFTEN Kinnisvarafond läbi kaks aktsiaemissiooni kogumahus 19,3 miljonit eurot. Käesoleva aasta aprillis kaasas fond olemasolevatelt aktsionäridelt täiendavalt 14,5 miljonit eurot, mida olulises osas kasutati EPI Baltic I portfelli soetamise omakapitalina.

Seisuga 30.06.2013 oli EFTEN Kinnisvarafond AS aktsia puhasväärtus 1,8071 eurot ning aasta baasil arvestatud ROIC (investeeritud kapitali tootlikkus) 15,1%. Fondi aktsia nominaalväärtus on 60 senti, seega on aktsia puhasväärtus fondi viie tegevusaasta jooksul tõusnud üle kolme korra. ROIC on viimase aasta jooksul näidanud veidi langevat trendi, mille põhjuseks on aktsiaemissioonidest kogunenud vahendite ja investeerimise vahele jääv ajaline nihe ning arendusprojektidest saadava tulu edasilükkumine kuni arenduse valmimiseni.

### Aasta baasil arvutatud investeeritud kapitali tootlikkus on 15,1%.



	2009	2010	2011	2012	2013
NAV	1,0123	1,2315	1,6140	1,7613	1,8071
ROIC	19,80%	23%	35%	25,6%	15,1%

NAV – ühe aktsia väärtus, €;

ROIC – investeeritud kapitali tootlikkus. ROIC on viimase aasta jooksul näidanud langevat trendi, mille põhjuseks on aktsiaemissioonidest kogunenud vahendite ja investeerimise vahele jääv ajaline nihe ning arendusprojektidest saadava tulu edasilükkumine kuni arenduse valmimiseni.

## Dividendipoliitika

EFTEN Kinnisvarafond peab väga oluliseks investorile pakutavat iga-aastast dividendi. Fondi dividendipoliitika näeb ette, et aktsionäridele makstakse brutodividendina 80% aastasest vabast rahavoost (EBITDA miinus laenumaksed) ning 20% jäetakse fondi reservi.

	2012	2011
Perioodi eest väljakuulutatud netodividendid, €	1 400 000	395 000
Aktsiate arv dividendide maksmise ajal	25 057 010	13 098 584
Dividend ühe aktsia kohta (sentides)	5,59	3,02
Keskmine dividenditootlus (fondi netodividendid/keskmine investeeritud kapital)	5,5%	4,2%

**Dividendidena makstakse välja 80% aastasest vabast rahavoost.**

## Fondi valitsemistasu

EFTEN Kinnisvarafondi valitsemistasu võrdub kahe protsendiga investeerimisprojektidesse investeeritud omakapitalist aastas ning valitsemistasu makstakse fondivalitsejale igakuiselt. Tasu arvestatakse iga projekti kohta eraldi **ning see ei sõltu varade ümberhindlustest**. Valitsemistasu hakatakse fondivalitsejale tasuma üksnes peale investeringu tegemist, s.t fondivalitseja ei saa tasu aktsiaemissiooni ning investeerimise vahele jääva aja eest. Paljud teised kinnisvarafondid kasutavad juhtimistasu arvestusena NAVi põhise tasustamise mudelit, mis sisaldab lisaks investeeritud omakapitalile ka osa teenitud kasumist, sh. tulu kinnisvarainvesteeringute ümberhindluselt ning teisi fondi omakapitali koosseisus kajastatud instrumente. NAV'i põhine juhtimistasu arvestus võimaldab maksta oluliselt suuremat juhtimistasu kui investeeritud kapitali põhine tasuarvestus. EFTEN Kinnisvarafondi valitsemistasu sisaldab muuhulgas ka raamatupidamisteenust, mis teistel fondidel tasutakse reeglina lisaks valitsemisteenusele. Kinnisvarafondide raamatupidamisteenus on väga tõmahukas ning sellega tegelevad põhikohaga kolm fondivalitseja raamatupidajat.

Fondi edukustasu makstakse fondi likvideerimisel siis, kui kõik fondi varad on müüdüd ja tegelikud projektide tootlused on selgunud. Erandina võib fondi üldkoosolek otsustada edukustasu maksmise ka enne fondi likvideerimist juhul, kui on toimunud edukas väljumine investeerimisprojektist. Viimane aktsionäride korraline üldkoosolek otsustas maksta fondivalitsejale Narva mnt 59 eduka investeringu eest edukustasu summas 15 203 €.

**EFTEN Kinnisvarafondil puudub sisenemistasu ning eraldi tasud fondivalitsejale uute investeringute tegemisel.**



**Hotell Palace ehitati 1937. aastal ning see oli enne II Maailmasõda kõige eksklusiivsem hotell Eestis.**

1940. aastal koos Nõukogude aja algusega hotell natsionaliseeriti. Eesti iseseisvuse taastamise algusaastatel aga taastati ka vana hiilgus – hoone rekonstrueeriti põhjalikult ning see viidi esimesena Eestis euroopalike standarditeni. 1997. aastal avati hotellis presidendisviit, kus on peatunud paljud tähtsad inimesed kuningatest popstaarideni. Asudes kesklinna südames, Vabaduse Väljaku kõrval on Palace väarikaim ning vanim Eesti hotellidest.

## Väljavaated 2013. aasta teiseks poolaastaks

Peale investeringuterohket esimest poolaastat on EFTEN Kinnisvarafondil plaanis keskenduda avatud arenduspositsiooniga projektidele ehk viia läbi **Mustika keskuse põhjalik renoveerimine** ning avada uuenenud keskus külastajatele hiljemalt 01. detsembril 2013. Lisaks alustatakse 2013. aasta augustis töid **Jelgava RIMI keskuse ehitusega** ning aasta neljandas kvartalis ka **hotell Palace'i põhjalikku renoveerimist**.

EFTEN Kinnisvarafond jätkab investeerimistegevust, mille eesmärgiks on keskenduda suurematele tehingutele, mille varaline maht ületab 10 miljoni euro piiri. Lisaks alustame selektiivset investeringutest väljumist, müües väiksemaid investeringuid, mille rahaline väärtus jääb alla 5 miljoni euro. Üks põhiline eesmärk on lisaks eelpool mainitule ka Läti investeringute osakaalu suurendamine. Fondivalitseja jätkab aktiivset uute investeringute otsimise protsessi.

II poolaastal on plaanis läbi viia **täiendav aktsiaemissioon** uue omakapitali kaasamiseks ning edasise kasvu finantseerimiseks. Kui 2013. aasta esimene aktsiaemissioon mahus 14,5 miljonit eurot viidi läbi ainult tänaste aktsionäride baasil, siis teise poolaasta emissioonis on oodata aktsionäride nimekirja täienemist uute investorite näol. Minimaalne investering on reeglina 500 tuhat eurot iga uue aktsionäri kohta.

## Hinnang ärikinnisvara turu olukorrale ja väljavaadetele

Balti riikide ärikinnisvarasektor on jõudsalt taastumas 2008 – 2009 aasta kriisist. Seda toetavad riikide head makronäitajad, mille krooniks Eesti juba on eurosooni liige ja Läti selleks kohe saamas. Eelarvekasvuse lemmiknäited – Balti riigid, on saanud pidevat positiivset tähelepanu välismeedias ja see on aidanud kaasa kindlustunde taastumisele koduturul.



#### Pärnu mnt 102

Tegemist on EFTEN Kinnisvarafondi suurima büroohoonega, kus on 9216 m<sup>2</sup> üüritavat pinda. Hoone on ehitatud 2005. aastal ning EFTEN Kinnisvarafond omandas kinnistu 2011. aasta viimasel tööpäeval. Täna on Pärnu mnt 102 koduks mitmetele tuntud ettevõtetele. Hoones asub K-Rauta peakontor, Oqualitas arstikeskus, Arvato Services Estonia ja ka YIT Eesti büroo. Kokku tegutseb hoones 15 üürnikku.

EURIBOR + turu keskmine  
kinnisvarafinantseeringu intressimarginaal

Euroopa Keskpannga intressipoliitika on tekitanud olukorra, kus intressimäärad on rekordmadalal tasemel ning seda kurssi plaanitakse jätkata kuni eurotsooni majanduse stabiliseerumiseni. Nimetatud asjaolu on aga tekitanud olukorra, kus kinnisvarainvesteeringute rahavoopuhastootluse (ca. 8,5%) ning intressimäärade (ca. 3%<sup>4</sup>) erinevus on saavutanud ajaloolise kõrgtaseme, erinedes ligikaudu kaks korda turu tavapärasest tasemest. Teoorias peaks see endaga kaasa tooma kinnisvara puhastootluste alanemise (eeldusel, et madalat intressipoliitikat jätkatakse nähtavas tulevikus, mida plaanitakse Euroopa Keskpannga kinnitusel teha) ehk teisisõnu kinnisvarahindade tõusu. Praktika küll osaliselt tõestab seda väidet, kuid kaugeltki mitte eeldatud ulatuses. Põhjus ei peitu mitte laenupakkumise vähesuses, vaid just omakapitali pakkumise vähesuses. Viimase aja suurimad ärikinnisvara tehingud on toimunud „tavapärase kahtlusaluste“ vahel, kus üks fond, mis peab seoses fondi likvideerimisega varadest väljuma, müüb varad teisele fondile/investorile, kellel on käsil aktiivne investeerimisperiod. Arenenud maailmas on see igati tavapärane nähtus, kuid Balti kontekstis muudab asjaolu vähene likviidsus – aktiivseid turuosalisi võib üles lugeda ühe käe sõrmedel.

Eesti eraisikust investorid on aktiivsed kinnisvarasse investeerijad. Samas eraisikute üksikud paigutused ei saa olla väga suured ning pigem ostetakse ilma pangalaenuta endale väljaüürimise eesmärgil kesklinna korter kui ärikinnisvara. Ärikinnisvara omakapitali investeringu minimaalne suurus algab keskmiselt 250 000 eurost. Korteri väljaüürimisel saavutatav puhastootlus on keskmiselt kaks korda madalam kui ärikinnisvaras. Samas on korter lihtsama müügiotsuse tõttu likviidsem investering ning pakub kaitset inflatsiooni eest, mis on kinnisvarainvesteeringute põhiargument. Kui aastatel 2004 – 2007 oli Balti ärikinnisvaraturul ilma tegemas Skandinaavia investorid, siis nüüd on selle positsiooni sisse võtnud Vene erakapital. Idast pärit kapital tuleb üha jõulisemalt Balti turule, eriti Läti Vabariiki, kus seda ergutab erakordselt soodne elamislubade väljastamise poliitika. Skandinaavia institutsionaalne kapital ei ole oma tagasiteed Balti riikidesse leidnud. Võib julgelt väita, et need investorid, kes ostsid oma kinnisvara vahemikus 2006 – 2008 on võrreldes tänaste hinnatasemetega raha kaotanud. Mineviku halvad kogemused, ning keskendumine koduturule on hoidnud Skandinaavia investoreid tagasi, rääkimata mandri Euroopa suurfondidest.



### Kadaka tee 63

EFTEN Kinnisvarafond omandas 2013. aasta jaanuaris Kadaka tee 63 kinnistu ostu ja tagasiüürimise tehingu käigus Eesti Energia AS'ilt. Hoones on 7705 üüritavat ruutmeetrit, 200 parkimiskohta ning hoone suurim allüürnik on Eesti Energia tütarfirma, Elektrilevi OÜ.

Tehingute mahu alusel on **kõige aktiivsemaks Balti riigiks jätkuvalt Eesti** ja see jääb nii ka lähitulevikus. Eestis on võrreldes teiste Balti riikidega ostjate ja müüjate hinnaootuste erinevus kõige väiksem. Seega on Eestis tehinguteni jõudmine oluliselt lihtsam kui Lätis või Leedus. Lätis on oluliseks turuosaliseks kommertsbankade loodud ning tagastamata laenude katteks kinnisvara omandanud „halvad pangad“, mis alles alustavad oma varadest väljumist. Eestis on näiteks Swedbanga gruppi kuuluv Ektornet edukalt väljunud ärikinnisvarast ja ka müünud enamuse oma korterite portfellist.

Lähitulevikus on raske eeldada kinnisvaraturu olulist muutumist nii nõudluse, pakkumise kui ka uute investorite turule sisenemise poolest. Üheks murettekitavaks faktoriks on Skandinaavia (eriti Soome) murelikud makromajanduse uudised, mis kindlasti mõjutavad ajalise viitega ka Eestit. Äripindade nõudlus püsib pigem madalal ning suuremahulise uue pakkumise lisandumisel (eriti kaubanduskinnisvara sektoris) võib eeldada ka üldist turu hinnataseme langust, mis ei puuduta ainult iga segmendi nn. „staarobjekte.“

## Fondi juhtimisest

EFTEN Kinnisvarafondi nõukogu kogunes 2013. aasta esimese kuue kuu jooksul neljal korral, sh üks strateegiapäev, mille raames arutati fondi üldisemat arengut ja tulevikuplaane järgmiseks kolmeks tegevusaastaks. Fondi juhatus teostab valitsemislepingu kohaselt järelevalvet fondivalitseja tegevuse üle, mis on seotud fondiga ja fondi varade valitsemisega. Fondi juhatuse ülesanne on esindada fondi suhetes fondivalitsejaga.

Fondi nõukogu annab juhatusele korraldusi fondi juhtimisel vastavalt põhikirjas sätestatule, sh kinnitab eelarve, tegevusstrateegia ja olulised muudatused fondi tegevuses. Lisaks on nõukogu pädevuses juhatusele nõusoleku andmine igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemiseks.

**Fondi nõukogus** on kaheksa liiget:

Arti Arakas (nõukogu esimees), Jaan Pillesaar, Siive Penu, Laire Piik, Sander Rebane, Martin Hendre, Tauno Tats ja Rain Lõhmus.

**Fondi juhatus** on kahe liikmeline:

Viljar Arakas (fondijuht) ja Tõnu Uustalu (fondi investeringute juht)

# EfTEN Kinnisvarafond AS-i tingimuste kokkuvõte

Riskitase	Madal
Fondivalitseja	EfTEN Capital AS
Audiitor	Ernst & Young Baltic AS
Fondi maht (aktsiakapital)	kuni 200 miljonit eurot
Aktsiate väljalaske aeg	Uute aktsiate emiteerimise otsustab Fondi üldkoosolek.
Fondi vara puhasväärtuse (NAV) arvutus ning sagedus	Fondi vara puhasväärtuse arvutus toimub igakuiselt. Fondi vara puhasväärtuse arvutamine toimub vastavalt Fondi põhikirjale.
Investeeringufookus sektorite kaupa	Peamised investeeringuobjektid on äriotsustatud rahavoogu tootvad kinnisvaraobjektid. Eelistatud on monorentnikuga kaubandus-, tootmis-, lao- ning büroohooneid Baltikumi erinevate linnade väga heades asukohtades. Samuti võivad investeeringuobjektideks olla veel arendamisjärgus äri- ja segaotsustatud rahavoogu tootvad kinnisvaraobjektid.
Investeeringute geograafiline fookus	Eesti, Läti ja Leedu
Finantsvõimendus	Maksimaalselt kuni 85% pangalaen, optimaalne 65% kinnisvarainvesteeringute soetusväärtusest
Valitsemistasu	Valitsemistasu koosneb kahest osast: põhitasust ja edukustasust. Põhitasu on 2% investeeritud omakapitalilt aastas, ning ei põhine NAV'il. Põhitasu makstakse igakuiselt. Edukustasu on 20% summast, mis on Fondi investeeringuobjekti müügihinna või investeeringuobjekti koondatud müügi korral müügihindade ja vastava investeeringuobjekti ostuhinna või investeeringuobjektide ostuhindade, ostmise kulude ja parenduskulude ning minimaalse prognoositava investeeritud kapitali tootlikkuse („Hurdle rate“) vahe. Edukustasu arvestatakse fondivalitsejale objektipõhiselt, kuid tasu väljamakse toimub peale Fondi lõpetamist. Valitsemistasu ja selle maksmise täpsed tingimused on sätestatud Fondi ja Fondivalitseja vahel sõlmitud valitsemislepingus. Fondi üldkoosolek võib oma otsusega otsustada edukustasu väljamaksmise ka üksiku objekti müügi järgselt.
Investeeringu kapitali minimaalne tootlikkus, millest alates hakatakse arvestama edukustasuna makstavat valitsemistasu („Hurdle rate“):	10 % aastas
Fondi liik	Finantsinspektsiooni järelevalve all tegutsev aktsiaseltsina asutatud kinnine investeerimisfond, perioodiga 13 aastat FOND-i registreerimisest (so. aasta 2022), mille järgselt Fond lõpetatakse ja likvideeritakse vastavalt Fond-i põhikirjale. Üldkoosoleku otsuse alusel võib fondi tähtaega pikendada ühe aasta võrra. Fond on kinnisvarafond. Fond ei ole garanteeritud fond.
Fondi tulu arvel väljamaksete tegemise kord	Iga-aastase dividendi määraks on planeeritud 4-6% investeeritud aktsiakapitalilt. Dividendi määramisel võetakse aluseks kogu äri- ja segaotsustatud rahavoogu tootva kinnisvara üürimaksete puhas rahavoogu, millest on maha võetud vajalikud reservid (minimaalselt 20%).
Järelevalve	Eesti Finantsinspektsioon
Aktsiate likviidsus	Fondi aktsiaid ei ole noteeritud väärtpapieribörsil. Investeeringut tuleb käsitleda kui pikaajalist investeeringut. Fondi aktsiaid on vabalt võõrandatavad.
Fondi oodatav aktsiakapitali tulusus	Iga-aastaselt üle 20 %
Sisenemise- ja väljumisetasud	Sisenemise- ja väljumisetasud puuduvad

# Konsolideeritud I poolaasta raamatupidamise aruanne

## KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2013	2012
€			
Müügitulu	3	4 307 662	2 128 504
Müüdnud teenuste kulu	4	-436 089	-192 453
<b>Brutokasum</b>		<b>3 871 573</b>	<b>1 936 051</b>
<i>Brutokasumi marginaal</i>		90%	91%
Turustuskulud		-16 704	-7 791
Üldhalduskulud	5	-507 090	-305 481
Muud äritulud	6	92 056	504 565
Muud ärikulud	6	-39 336	-30 431
<b>Ärikasum</b>		<b>3 400 500</b>	<b>2 096 914</b>
Finantstulud		7 747	4 463
Finantskulud	7	-733 006	-494 792
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>2 675 241</b>	<b>1 606 585</b>
Dividendide tulumaksukulu		-373 073	-105 000
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>2 302 168</b>	<b>1 501 585</b>

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2013	2012
€			
Aruandeperioodi puhaskasum		2 302 168	1 501 585
<b>Muu koondkasum/-kahjum:</b>			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	11	143 132	91 777
<b>Muu koondkasum/-kahjum kokku</b>		<b>143 132</b>	<b>91 777</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>		<b>2 445 300</b>	<b>1 593 362</b>

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2013	31.12.2012
€			
<b>VARAD</b>			
<i>Käibevara</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		14 919 846	12 687 063
Tuletisinstrumentid	11	0	3 446
Nõuded ja viitlaekumised	8	366 667	518 618
Ettemakstud kulud		25 094	2 318
Müügiks hoitavad põhivarad		33 493	0
<b>Käibevara kokku</b>		<b>15 345 100</b>	<b>13 211 445</b>
<i>Põhivara</i>			
Kinnisvarainvesteeringud	9	104 827 377	75 545 094
Materiaalne põhivara		5 320	6 071
<b>Põhivara kokku</b>		<b>104 832 697</b>	<b>75 551 165</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>120 177 797</b>	<b>88 762 610</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	10	4 789 851	3 818 797
Tuletisinstrumentid	11	72 888	219 466
Võlad ja ettemaksed	12	468 225	521 138
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>5 330 964</b>	<b>4 559 401</b>
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	10	53 817 978	38 763 572
Saadud tagatisrahad		250 709	214 750
Edukustasu kohustus	13	1 095 119	1 091 559
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>55 163 806</b>	<b>40 069 881</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>60 494 770</b>	<b>44 629 282</b>
<i>Omakapital</i>			
Aktiivkapital	14	19 815 876	15 034 206
Ülekurs		29 617 020	19 894 291
Kohustuslik reservkapital		480 452	247 937
Riskimaandamise reserv		-72 888	-216 020
Jaotamata kasum		9 842 567	9 172 914
<b>Omakapital kokku</b>		<b>59 683 027</b>	<b>44 133 328</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>120 177 797</b>	<b>88 762 610</b>

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	I poolaasta		
	Lisad	2013	2012
€			
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
<b>Puhaskasum</b>		<b>2 302 168</b>	<b>1 501 585</b>
<b><i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i></b>			
Finantstulud ja finantskulud		725 660	490 329
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	6	0	-472 617
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist		-91 555	0
Edukustasu kohustuse muutus		3 560	96 755
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	4,5,6	43 277	81
Dividendide tulumaksukulu		373 073	105 000
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>1 054 015</b>	<b>219 548</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>3 356 183</b>	<b>1 721 133</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-37 807	-178 635
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>3 318 376</b>	<b>1 542 498</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Materiaalse põhivara soetus		-50	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	9	-12 277 859	-16 197 396
Kinnisvarainvesteeringute müük		1 038 629	0
Tütarettevõtete soetus	2	-11 816 005	0
Äritegevuse müük		-4 776	0
Antud laenud		-750	0
Saadud intressid		3 666	4 491
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-23 057 145</b>	<b>-16 192 905</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud		11 577 402	12 397 800
Laenude tagasimaksud		-1 588 428	-710 652
Makstud intressid		-747 996	-521 807
Aktsiate emiteerimine	14	14 504 399	11 084 500
Makstud dividendid		-1 400 000	-395 000
Makstud dividendide tulumaks		-373 073	-105 000
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>21 972 304</b>	<b>21 749 841</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>2 233 535</b>	<b>7 099 434</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>12 687 063</b>	<b>2 269 796</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 233 535	7 099 434
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele		-752	0
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>14 919 846</b>	<b>9 369 230</b>

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurs	Registreeri- mata aktiikapital	Kohustuslik reservkapital	Riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
€							
<b>Saldo 31.12.2011</b>	<b>5 035 836</b>	<b>3 762 412</b>	<b>0</b>	<b>94 687</b>	<b>-417 657</b>	<b>5 070 868</b>	<b>13 546 146</b>
Aktiaste emiteerimine	5 245 862	8 027 636	2 295 500	0	0	0	15 568 998
Kapitali kaasamise tasud	0	-99 500	0	0	0	0	-99 500
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	0	-395 000	-395 000
Eraldised reservkapitali	0	0	0	153 251	0	-153 251	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	91 777	1 501 585	1 593 362
<b>Saldo 30.06.2012</b>	<b>10 281 698</b>	<b>11 690 548</b>	<b>2 295 500</b>	<b>247 938</b>	<b>-325 880</b>	<b>6 024 202</b>	<b>30 214 006</b>
<b>Saldo 31.12.2012</b>	<b>15 034 206</b>	<b>19 894 291</b>	<b>0</b>	<b>247 937</b>	<b>-216 020</b>	<b>9 172 914</b>	<b>44 133 328</b>
Aktiaste emiteerimine	4 781 670	9 722 729	0	0	0	0	14 504 399
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	0	-1 400 000	-1 400 000
Eraldised reservkapitali	0	0	0	232 515	0	-232 515	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	143 132	2 302 168	2 445 300
<b>Saldo 30.06.2013</b>	<b>19 815 876</b>	<b>29 617 020</b>	<b>0</b>	<b>480 452</b>	<b>-72 888</b>	<b>9 842 567</b>	<b>59 683 027</b>

Aktiikapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 14.

## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE

### 1 Raamatupidamise aruande koostamisel kasutatud arvestusprintsiibid

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

2013. a. I poolaasta aruanne kajastab majandustegevust perioodil 1. jaanuar 2013 kuni 30. juuni 2013. Raamatupidamise aruande arv näitajad on esitatud eurodes. Raamatupidamise poolaasta aruande koostamisel on kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendati 2012. aasta majandusaasta aruandes.

### 2 Tütar- ja ühissettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			30.06.2013	31.12.2012
<b>Emettevõtte</b>				
EFTEN Kinnisvarafond AS	Eesti	Võru Rautakesko, Tallinna Külkhoone, Lökke 4 Tallinnas		
<b>Tütarettevõtted</b>				
EFTEN SPV <sub>1</sub> OÜ	Eesti	Ülikooli 6a kontorihoone Tartus	100	100
EFTEN SPV <sub>2</sub> OÜ	Eesti	Lauteri 5 kontorihoone Tallinnas	100	100
EFTEN SPV <sub>3</sub> OÜ	Eesti	UKU Keskus Viljandis	100	100
EFTEN SPV <sub>4</sub> OÜ	Eesti	Rakvere politsei ja pääste ühishoone	100	100
EFTEN SPV <sub>5</sub> OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105 kontorihoone Tallinnas	100	100
EFTEN SPV <sub>6</sub> OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102 kontorihoone Tallinnas	100	100
EFTEN SPV <sub>7</sub> OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV <sub>8</sub> OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV <sub>9</sub> OÜ	Eesti	Kadaka tee 63 kontorihoone Tallinnas	100	100
EFTEN SPV <sub>10</sub> OÜ	Eesti	Laki 24 kontorihoone Tallinnas	100	100
EFTEN SPV <sub>12</sub> OÜ	Eesti	Asutatud EPI portfelli soetamise tarbeks	100	-
Shenon Kinnisvara OÜ	Eesti	Prisma kauplusehoone Narvas	100	-
Auras Nami SIA	Läti	RIMI kauplusehoone Jelgavas	100	-
Geep SIA	Läti	Stabu 10 kontorihoone Riias	100	-
<b>Ühissettevõtted</b>				
Lepa Keskus OÜ	Eesti	Lepa keskus Pärnus	50	50
EFTEN SPV <sub>11</sub> OÜ	Eesti	Hotell Palace Tallinnas	50	-

Kõik tütar- ja ühissettevõtte tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega.

Ühissettevõtete osa Kontserni varadest, kohustustest, tuludest ning kuludest on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2013		I poolaasta 2013
Käibevara	126 421	Müügitulud	97 063
Põhivara	3 613 937		
Lühiajalised kohustused	-137 291	Kulud	-148 989
Pikaajalised kohustused	-662 795		
<b>Netovara</b>	<b>2 940 272</b>	<b>Puhaskasum</b>	<b>-51 783</b>

### Tütaretevõtete ja ühissetevõtete asutamised

2013. aasta jaanuaris suurendas EFTEN Kinnisvarafond osakapitali kahes tütaretevõttes EFTEN SPV<sub>9</sub> OÜ ja EFTEN SPV<sub>10</sub> OÜ, makstes osakapitalidesse kokku 3 204 000 eurot. Sissemaksud olid seotud Laki 24 ja Kadaka tee 63 kinnistute soetustega nimetatud ettevõtetesse.

2013. aasta veebruaris asutas EFTEN Kinnisvarafond AS koos partnerettevõtte Esraven AS-ga ühissetevõtte EFTEN SPV<sub>11</sub> OÜ. Alates asutamisest on EFTEN Kinnisvarafond AS tasunud ühissetevõtte osakapitali kokku 2 251 250 eurot. Ühissetevõtte asutati eesmärgiga soetada Hotell Palace kinnistu.

2013. aasta juunis asutas EFTEN Kinnisvarafond AS tütaretevõtte EFTEN SPV<sub>12</sub> OÜ, makstes tütaretevõtte osakapitali 10 602 500 eurot. Tütaretevõtte asutamine oli seotud EPI portfelli soetusega 2013. aasta juulis.

### Tütaretevõtete soetused

2013. aasta veebruaris soetas EFTEN Kinnisvarafond AS tütaretevõtte Shenon Kinnisvara OÜ, makstes tütaretevõtte eest koos omaniklaenude ülevõtmisega kokku 8 538 600 eurot. Shenon Kinnisvara OÜ omandamisega seotud rahavood moodustasid kokku 8 767 276 eurot, sisaldades endas ka tütaretevõtte rahakontodel olnud vabu vahendeid ning varsemalt bilansis olnud intressiswapi tasumise kohustust. Tütaretevõtte kuulub Prisma kauplusehoone Narvas.

2013. aasta märtsis soetas EFTEN Kinnisvarafond AS tütaretevõtte Auras Nami SIA Lätis, makstes ettevõtte müüjale koos omaniklaenude ülevõtmisega kokku 917 340 eurot. Tütaretevõttele kuulub arendusjärgus kinnistu Jelgavas.

2013. aasta märtsis soetas EFTEN Kinnisvarafond AS tütaretevõtte Geep SIA Lätis, makstes tütaretevõtte eest 2 888 eurot. Tütaretevõtte omandas 2013. aasta aprillis Stabu 10 kinnistu Riias.

2013. aasta aprillis soetas EFTEN Kinnisvarafond AS ühissetevõtte EFTEN SPV<sub>11</sub> OÜ 100% Balotel OÜ aktsiatest. Balotel OÜ-le kuulus omakorda Hotell Palace kinnistut omav Finest Palace AS. EFTEN SPV<sub>11</sub> OÜ tasus Balotel OÜ osade soetuse eest koos kaasnevate tehingutasudega kokku 4 368 000 eurot ning soetatud ettevõtete kontodel oli soetuse hetkel raha summas 110 998 eurot. 01.06.2013 ühinesid Balotel OÜ ning Finest Palace AS oma emaettevõtte EFTEN SPV<sub>11</sub> OÜ-ga.

Ühegi tütaretevõtte ega ühissetevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

### 3 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2013	2012
€		
Üüritulu büroopindadelt	1 716 806	1 244 697
Üüritulu riiklikelt pindadelt	319 495	313 951
Üüritulu kaubanduspindadelt	1 846 395	234 024
Üüritulu laopindadelt	305 597	296 914
Üüritulu majutuspindadelt	14 649	0
Üüritulu parklalt	32 502	36 225
Muud müügitulud	72 218	2 693
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku</b>	<b>4 307 662</b>	<b>2 128 504</b>

2013. aasta I poolaasta müügitulust 47 519 eurot on teenitud Lätis. Ülejäänud Kontserni müügitulu on teenitud Eestis.

### 4 Müüdnud teenuste kulud

	I poolaasta	
	2013	2012
€		
Üüripindade remont ja hooldus	-342 319	-126 076
Vara kindlustus	-15 884	-5 242
Maamaks	-40 239	-27 793
Parenduskulud	-28 884	-32 783
Muud haldustegevuse kulud	0	-559
Materiaalse põhivara kulum	-61	0
Palgakulud, s.h maksud	-8 702	0
<b>Müüdnud teenuste kulu kokku</b>	<b>-436 089</b>	<b>-192 453</b>

## 5 Üldhalduskulud

	I poolaasta	
	2013	2012
€		
Valitsemisteenus	-336 131	-174 527
Bürookulud	-14 937	-10 443
Palgakulud, s.h maksud	-58 646	-9 151
Konsultatsioonikulud	-72 167	-13 994
Edukustasukohustuse muutus	-18 763	-96 755
Muud üldhalduskulud	-2 267	-530
Amortisatsioonikulud	-4 179	-81
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-507 090</b>	<b>-305 481</b>

## 6 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	I poolaasta	
	2013	2012
€		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	0	503 048
Saadud trahvid ja viivised	383	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	91 555	0
Muud tulud	118	1 517
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>92 056</b>	<b>504 565</b>

Muud ärikulud	I poolaasta	
	2013	2012
€		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	0	-30 431
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest ja likvideerimisest	-39 037	0
Viivised ja trahvid	-299	0
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-39 336</b>	<b>-30 431</b>

## 7 Finantskulud

	I poolaasta	
	2013	2012
€		
Intressikulud, s.h	-733 006	-494 792
Intressikulud laenudelt	-581 024	-353 332
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/kulu vähendus (+)	-151 982	-141 460
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-733 006</b>	<b>-494 792</b>

## 8 Nõuded ja viitlaekumised

	30.06.2013	31.12.2012
€		
<b>Nõuded ostjate vastu</b>		
Ostjate tasumata summad	292 630	482 644
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-13 990	-16 892
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>278 640</b>	<b>465 752</b>
<b>Muud lühiajalised nõuded</b>		
Muud lühiajalised nõuded	1 704	796
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>1 704</b>	<b>796</b>
<b>Viitlaekumised</b>		
Intressid	0	4
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	69 177	40 479
Muude maksude ettemaksed	10 050	0
Muud viitlaekumised	7 096	11 587
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>86 323</b>	<b>52 070</b>
<b>Nõuded kokku</b>	<b>366 667</b>	<b>518 618</b>

## 9 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2013 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Pindala (m <sup>2</sup> )	Kasulik pind (m <sup>2</sup> )	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuäärtus 30.06.2013	Osakaal fondi aktiivate turuväärtusest
€								
Tallinna Külkhoone	Betooni 4, Tallinn	18 773	6 863	2008	sept. 08	6 237 216	7 023 803	6%
Võru Rautakesko	Kreutzwaldi 89, Võru	10 110	3 120	2008	sept. 08	3 270 274	3 440 618	3%
Lökke 4	Lökke 4, Tallinn	2 320	4 177	2008	sept. 09	2 476 319	3 533 083	3%
Lepa Keskus	Karja 4, Pärnu	4 118	4 161	1998- 1999	dets. 09	1 995 033	2 876 598	1%
UKU Keskus	Tallinna 41, Viljandi	6 540	5 117	2012	aug. 10	5 390 388	6 789 457	6%
Rakvere politsei ja pääste ühishoone	Kreutzwaldi 5a, Rakvere	5 775	5 744	2010	nov. 10	4 940 256	6 022 822	5%
Lauteri 5	Lauteri 5, Tallinn	3 941	3 942	1997	dets. 10	3 244 346	3 485 392	3%
Ülikooli 6	Ülikooli 6, Tartu	697	2 276	1997	mai. 11	2 328 653	2 407 147	2%
Pärnu mnt 102	Pärnu mnt 102, Tallinn	4 053	9 216	2005	dets. 11	12 280 411	12 426 224	10%
Pärnu mnt 105	Pärnu mnt 105, Tallinn	3 075	5 031	1998	dets. 11	6 269 628	6 302 382	5%
Mustika Keskus	Tammsaare tee 116	42 546	23 007	2002	juuli. 12	22 287 948	22 287 948	19%
Hotell Palace	Vabaduse väljak 3/ Pärnu mnt 14	1 119	4 870	1937	apr. 13	4 350 786	4 350 786	4%
Jelgava	Riia mnt 48	16 785	4 450	2013-2014	märts. 13	946 328	946 328	1%
Narva Prisma	Kangelaste pr 29, Narva	30 607	13 361	2010	veebr. 13	14 850 000	14 850 000	12%
Laki 24	Laki 24, Tallinn	7 672	1 854	2001	jaan. 13	1 658 538	1 658 538	1%
Kadaka tee 63	Kadaka tee 63, Tallinn	20 464	7 705	2006	jaan. 13	7 167 270	7 167 270	6%
Stabu	Stabu 10, Riia	774	3 150	1910	märts. 13	2 872 673	2 872 673	2%
<b>Kokku</b>			<b>108 044</b>			<b>102 566 067</b>	<b>108 441 069</b>	<b>90%</b>

Lepa Keskus ja Hotell Palace kuuluvad Kontserni ühissettevõtetele, mida konsolideeritakse proportsionaalselt. Ülalolevas tabelis on toodud 100% Lepa Keskuse ja Hotell Palace'i näitajatest.

2013. aasta esimesel poolaastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus olevad kinnisvarainvesteeringud	Valminud kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2012</b>	<b>0</b>	<b>75 545 094</b>	<b>75 545 094</b>
Uute kinnisvarainvesteeringute omandamine	0	11 625 808	11 625 808
Äriühenduste tulemusel toimunud kinnisvarainvesteeringute omandamised	3 068 183	14 850 000	17 918 183
Soetused olemasolevatesse kinnisvarainvesteeringutesse pärast omandamist	603 054	81 381	684 435
Ümberklassifitseerimised	8 729 606	-8 729 606	0
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	-946 143	-946 143
<b>Saldo seisuga 30.06.2013</b>	<b>12 400 843</b>	<b>92 426 534</b>	<b>104 827 377</b>

Seisuga 30.06.2013 on Kontsernil kinnisvarainvesteeringute eest tasumata kokku 44 199 eurot (31.12.2012: 11 815 eurot).

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

Kõikide seisuga 30.06.2013 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Renditulu kasv aastas	1,5%-2,5%
Kulude kasv aastas	1,5%-2,5%
Väljarenditavate pindade vakants	0%-13%
WACC	10,5%
Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel	8,5%-9,5%

Seisuga 30.06.2013 välistelt tehtud analüüsi põhjal ei erinenud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus nende bilansilisest väärtusest.

## 10 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2013 on Kontsernil järgmised laenukohustused pankade ees:

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 30.06.2013	Lepingu kuupäev	Lepingu tähtaeg	Laenu tagatis	Intressi marginaal	Ujuva intressiosa alus	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
SEB	3 564 945	9.09.2008	9.09.2015	hüpoteek	1,45%	1M EURIBOR	3,0%
DnB Nord	1 988 833	8.08.2008	15.08.2013	hüpoteek	1,60%	6M EURIBOR	1,7%
SEB	1 178 285	28.08.2009	25.08.2014	hüpoteek	1,95%	1M EURIBOR	1,0%
SEB	994 759	6.06.2011	26.05.2016	hüpoteek	2,00%	1M EURIBOR	0,8%
SEB	1 781 178	2.09.2011	25.09.2016	hüpoteek	1,95%	1M EURIBOR	1,5%
SEB	3 983 868	31.07.2012	23.01.2017	hüpoteek	2,40%	1M EURIBOR	3,3%
Swedbank	3 462 997	3.12.2010	25.11.2017	hüpoteek	2,10%	6M EURIBOR	2,9%
Swedbank	3 787 835	2.01.2012	30.12.2016	hüpoteek	1,95%	1M EURIBOR	3,2%
Swedbank	7 390 895	2.01.2012	30.12.2016	hüpoteek	1,95%	1M EURIBOR	6,1%
SEB	13 301 334	31.07.2012	5.07.2015	hüpoteek	1,85%	1M EURIBOR	11,1%
SEB <sup>1</sup>	1 234 532	1.11.2010	1.11.2015	hüpoteek	2,30%	1M EURIBOR	1,0%
SEB	4 648 733	31.01.2013	25.01.2017	hüpoteek	2,10%	1M EURIBOR	3,9%
SEB	876 473	31.01.2013	25.01.2017	hüpoteek	2,10%	1M EURIBOR	0,7%
Pohjola Bank	9 547 584	28.02.2013	28.02.2018	hüpoteek	2,35%	1M EURIBOR	7,9%
SEB	1 482 094	15.04.2013	15.04.2018	hüpoteek	2,90%	1M EURIBOR	1,2%
<b>Kokku</b>	<b>59 224 345</b>						<b>48,8%</b>

<sup>1</sup> Laen on võetud ühissetevõtte poolt, mida konsolideeritakse proportsionaalselt. Tabelis on toodud 100% ühissetevõtte näitajatest.

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2013	31.12.2012
€		
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	4 789 851	3 818 797
<i>Pangalaenud</i>	4 789 851	3 818 797
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>4 789 851</b>	<b>3 818 797</b>

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2013	31.12.2012
€		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>	<b>58 607 829</b>	<b>42 582 369</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	4 789 851	3 818 797
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	53 817 978	38 763 572
<i>Pangalaenud</i>	53 817 228	38 763 572
<i>Muud laenud</i>	750	0

## 11 Tuletisinstrumendid

Seisuga 30.06.2013 oli Kontsernil intressimäära vahetustehinguid pikaajaliste laenude intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 6 732 063 eurot (31.12.2012: 10 845 532 eurot). Kõigi intressimäära vahetustehingute tingimused ja tähtajad jälgivad maandatava laenu tagasimaksegraafikut ja neid on raamatupidamises käsitletud rahavoo riskimaandamisinstrumendina.

Seisuga 30.06.2013 oli Kontsernil kolm tuletistehingut intressimäära riski maandamiseks. Tuletistehingute lõpptähtajad on 2013. aastal, 2014. aastal ning 2017. aastal. Kontserni ujuv intressimäär on intressimäära vahetuslepingute kohaselt fikseeritud tasemetel 1,85% kuni 4,999%. Tuletisinstrumentidega seotud maksed teostatakse eurodes.

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on SEB Eesti Ühispaniga noteeringud.

## 12 Lühiajalised võlad ja ettemaksed

31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
€		
<b>Võlad tarnijatele</b>	129 808	333 317
<i>Muud võlad</i>		
Muud võlad	10 885	0
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>10 885</b>	<b>0</b>
<i>Maksuvõlad</i>		
Käibemaks	136 027	95 045
Üksikisiku tulumaks	5 712	961
Sotsiaalmaks	10 242	1 718
Muud maksuvõlad	6 512	346
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>158 493</b>	<b>98 070</b>
<i>Viitvõlad</i>		
Intressivõlad	74 229	78 264
Võlad töövõtjatele	3 273	3 283
Muud viitvõlad	80 743	161
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>158 245</b>	<b>81 708</b>
<i>Ettemaksed</i>		
Saadud ostjate ettemaksed	7 773	8 043
Muud ettemakstud tulud	3 021	0
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>10 794</b>	<b>8 043</b>
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>468 225</b>	<b>521 138</b>

### 13 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 30.06.2013 arvestanud edukustasu kohustust summas 1 095 119 eurot (31.12.2012: 1 091 559 eurot). Nimetatud edukustasu tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 5).

### 14 Aktsiakapital

2013. aasta aprillis emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 7 969 450 uut aktsiat nimiväärtusega 0,6 eurot. Uute aktsiate eest tasuti rahas kokku 14 504 399 eurot, kusjuures ülekursi osa tasutud summast moodustas 9 722 729 eurot.

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2013 on 19 815 876 eurot (31.12.2012: 15 034 206 eurot). Aktsiakapital koosnes seisuga 30.06.2013 seisuga 33 026 460 aktsiast (31.12.2012: 25 057 010 aktsiast) nimiväärtusega 0,6 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 60 136 824 euronni.

### 15 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;
- ühisettevõtet Lepa Keskus OÜ;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2013. aastal I poolaastal valitsemisteenust summas 336 131 eurot (2012 sama periood: 174 527 eurot). Lisaks tasus EFTEN Kinnisvarafond AS EFTEN Capital AS-le 2013. aasta I poolaastal edukustasu Narva mnt 59 kinnistu müügi eest summas 15 423 eurot. EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2013. ega 2012. aasta I poolaastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2013. ega ka 2012. aasta I poolaastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontsernil oli 2013. aasta I poolaastal neli töötajat, kellele arvestati koos maksudega tasusid kokku 67 348 eurot.

## 16 Bilansipäevajärgsed sündmused

### Kinnisvarainvesteeringute soetus

Kontsern soetas 2013. aasta juulis viiest kinnistust koosneva EPI Baltic I portfelli, mille soetusmaksumus oli kokku 30 550 405€. Soetust finantseeriti pangalaenuga kokku summas 20 000 000€. Laen tuleb lepingu järgi tagastada 2018. aastal ning laenu intressimäär on 1,6% + 1-kuu EURIBOR.

## 17 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded on koostatud kooskõlas Eesti Raamatupidamise Seadusega ning need ei ole emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 "Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded" mõistes.

### Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

	I poolaasta	
	2013	2012
€		
Müügitulu	961 276	757 567
Müüdud teenuste kulu	-138 307	-60 551
<b>Brutokasum</b>	<b>822 969</b>	<b>697 016</b>
Turustuskulud	0	-1 815
Üldhalduskulud	-376 644	-256 414
Muud äritulud	0	356 676
Muud ärikulud	-286	0
<b>Ärikasum</b>	<b>446 039</b>	<b>795 463</b>
Finantstulud ja -kulud	1 989 983	801 985
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>2 436 022</b>	<b>1 597 448</b>
Dividendide tulumaksukulu	-173 041	-105 000
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>2 262 981</b>	<b>1 492 448</b>

## Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne

	I poolaasta	
	2013	2012
€		
Aruandeperioodi puhaskasum	2 262 981	1 492 448
Muu koondkasum/-kahjum:		
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	146 578	73 347
<b>Muu koondkasum/-kahjum kokku</b>	<b>146 578</b>	<b>73 347</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>2 409 559</b>	<b>1 565 795</b>

## Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne

	30.06.2013	31.12.2012
€		
<b>VARAD</b>		
<i>Käibevara</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	1 292 608	10 616 035
Nõuded	4 003 926	2 140 091
<b>Käibevara kokku</b>	<b>5 296 534</b>	<b>12 756 126</b>
<i>Põhivara</i>		
Tütar- ja ühissettevõtete osad	47 887 094	24 175 726
Kinnisvarainvesteeringud	13 997 504	13 997 504
Pikaajalised laenuõuded	2 958 512	885 825
<b>Põhivara kokku</b>	<b>64 843 110</b>	<b>39 059 055</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>70 139 644</b>	<b>51 815 181</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>		
<i>Lühiajalised kohustused</i>		
Laenukohustused	5 459 133	2 333 968
Tuletisinstrumentid	72 888	219 466
Võlad	105 295	127 495
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>5 637 316</b>	<b>2 680 929</b>
<i>Pikaajalised kohustused</i>		
Laenukohustused	4 452 930	4 598 812
Saadud tagatisrahad	2 557	2 556
Edukustasu kohustus	402 739	402 739
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>4 858 226</b>	<b>5 004 107</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>10 495 542</b>	<b>7 685 036</b>
<i>Omakapital</i>		
Aktiikapital	19 815 876	15 034 206
Ülekurss	29 617 019	19 894 290
Kohustuslik reservkapital	480 452	247 937
Riskimaandamise reserv	-72 888	-219 466
Jaotamata kasum	9 803 643	9 173 177
<b>Omakapital kokku</b>	<b>59 644 102</b>	<b>44 130 144</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>70 139 644</b>	<b>51 815 181</b>

## Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	I poolaasta	
	2013	2012
€		
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
<b>Puhaskasum</b>	<b>2 262 981</b>	<b>1 492 448</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja -kulud	-1 237 483	-801 985
Saadud dividendid	-752 500	0
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	0	-356 676
Edukustasu kohustuse muutus	0	71 335
Ettevõtte tulumaksukulu	173 041	105 000
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>446 039</b>	<b>510 122</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-36 898	-23 132
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>409 141</b>	<b>486 990</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Tütar- ja ühissettevõtete soetus	-24 899 238	-2 502 500
Kontsernikonto nõude muutus	784 199	0
Antud laenud	-2 074 188	0
Antud laenude tagasimaksud	0	131 402
Saadud dividendid	752 500	0
Saadud intressid	3 522	11 815
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-25 433 205</b>	<b>-2 359 283</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	3 180 000	0
Laenude tagasimaksud	-201 457	-188 816
Makstud intressid	-209 264	-217 310
Makstud dividendid	-1 400 000	-395 000
Makstud dividendide tulumaks	-173 041	-105 000
Aktsiate emiteerimine	14 504 399	11 084 500
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>15 700 637</b>	<b>10 178 374</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-9 323 427</b>	<b>8 306 081</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>10 616 035</b>	<b>1 737 697</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 323 427	8 306 081
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>1 292 608</b>	<b>10 043 778</b>

## Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne

	Aktsiaka- pital	Ülekurs	Registreeri- mata aktsiaka- pital	Kohustuslik reservka- pital	Riskimaan- damise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
€							
<b>Saldo 31.12.2011</b>	<b>5 035 836</b>	<b>3 762 412</b>	<b>0</b>	<b>94 687</b>	<b>-417 657</b>	<b>5 070 867</b>	<b>13 546 145</b>
Aktsiate emiteerimine	5 245 862	7 928 136	2 295 500	0	0	0	15 469 498
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	-395 000	-395 000
Eraldised reservkapitali	0	0	0	153 251	0	-153 251	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	73 347	1 492 448	1 565 795
<b>Saldo 30.06.2012</b>	<b>10 281 698</b>	<b>11 690 548</b>	<b>2 295 500</b>	<b>247 938</b>	<b>-344 310</b>	<b>6 015 064</b>	<b>30 186 438</b>
<b>Saldo 31.12.2012</b>	<b>15 034 206</b>	<b>19 894 290</b>	<b>0</b>	<b>247 937</b>	<b>-219 466</b>	<b>9 173 177</b>	<b>44 130 144</b>
Aktsiate emiteerimine	4 781 670	9 722 729	0	0	0	0	14 504 399
Kapitali kaasamise tasud	0	0	0	0	0	0	0
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	-1 400 000	-1 400 000
Eraldised reservkapitali	0	0	0	232 515	0	-232 515	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	146 578	2 262 981	2 409 559
<b>Saldo 30.06.2013</b>	<b>19 815 876</b>	<b>29 617 019</b>	<b>0</b>	<b>480 452</b>	<b>-72 888</b>	<b>9 803 643</b>	<b>59 644 102</b>

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 14.

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äri- ja ühissettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus) on järgmine:

	30.06.2013	31.12.2012
€		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	59 644 102	44 130 144
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-47 887 094	-24 175 726
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	47 926 019	24 178 910
<b>Kokku</b>	<b>59 683 027</b>	<b>44 133 328</b>

**JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2013. AASTA  
I POOLAASTA RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE**

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond AS 2013. a I poolaasta raamatupidamise aruandes toodud andmete õigsust.

---

Arti Arakas  
Nõukogu esimees

---

Siive Penu  
Nõukogu liige

---

Rain Lõhmus  
Nõukogu liige

---

Sander Rebane  
Nõukogu liige

---

Jaan Pillesaar  
Nõukogu liige

---

Laire Piik  
Nõukogu liige

---

Martin Hendre  
Nõukogu liige

---

Tauno Tats  
Nõukogu liige

---

Viljar Arakas  
Juhatus liige

---

Tõnu Uustalu  
Juhatus liige