

Konsolideeritud poolaasta vahearuanne

EfTEN Kinnisvarafond AS

Aruandeperiood:	01.01.2012 kuni 30.06.2012
Majandusaasta algus:	1. jaanuar
Majandusaasta lõpp:	31. detsember
Registrikood:	11505393
Adress:	A. Lauteri 5 10114, Tallinn Eesti Vabariik
E-mail:	info@efTEN.ee
Põhitegevused:	Kinnisvarainvesteeringute ost ja müük (EMTAK 68101) Kinnisvarainvesteeringute üürile andmine (EMTAK 68201)
Nõukogu:	Arti Arakas, Rain Lõhmus, Siive Penu, Laire Piik, Sander Rebane, Jaan Pillesaar
Juhatus:	Viljar Arakas, Tõnu Uustalu
Audiitor:	Ernst & Young Baltic AS

SISUKORD

SISUKORD	2
TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD FONDI INVESTEERINGUTE ARUANNE	8
JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD EFTEN KINNISVARAFOND AS 2012. AASTA POOLAASTAARUANDELE	10

TEGEVUSARUANNE

EfTEN Kinnisvarafondi 2012. aasta esimene poolaasta vastas fondivalitseja ootustele. Tänu Pärnu mnt. 105 ja Pärnu mnt 102 C büroohoonete soetamisele kasvas müügitulu võrreldes 2011. aasta esimese poolaastaga võrreldes 176%. Ettevõtte puhaskasumiks kujunes 1 501 584 € (2011 I poolaasta: 1 319 667€). Kui 2011. aasta esimese poolaasta kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse mõju puhaskasumile oli kokku 917 812 €, siis käesoleva aasta samal perioodil oli vastav näitaja 472 617 €.

EfTEN Kinnisvarafondis on seisuga 30.06.2012 kokku kümme rahavoogu tootvat kinnisvarainvesteeringut ja üks arendusprojekt Viljandis, UKU keskus. Viljandi uus kaubanduskeskus on plaanitud avada 2012. aasta novembris. Bilansipäeva järgselt tegi EfTEN Kinnisvarafond oma senise tegevusajaloo suurima investeeringu, ostes 21,5 miljoni euro eest Mustika kaubanduskeskuse Tallinnas.

Eesti kinnisvaraturult on suurem tuleviku optimism taandunud. Järjest eskaleeruv võlakriis Euroopa on süvenemas ja majanduskeskkonna väljavaated on seetõttu ebaselged. Tänu Euroopa Keskpanga aktiivsele sekkumisele on ujuv intressimäär oma ajaloolise madalpunkti saavutanud. Kõrge inflatsiooniootus omakorda suurendab huvi kinnisvara kui inflatsiooni eest kaitsva varaklassi vastu. Samas antud ebamäärukses olukorras on raske ennustada üüritasemete jätkuvat tõusu või tootlustasemete langust.

2012. aasta esimese poolaasta oluliseks teetähiseks on institutsionaalse kapitali jätkuv juurdevool EfTEN Kinnisvarafondi. 2012. aasta poolaasta seisuga omavad kaks Eesti pensionifondivalitsejat kokku 41% EfTEN Kinnisvarafondi aktsiatest. Kirjalik kokkuleppe uueks omakapitali investeeringuks on sõlmitud ka kolmanda Eestis tegutseva pensionifondi valitsejaga. Tänu laienenud investorite baasile jätkab EfTEN Kinnisvarafond investeerimistegevust ning uute ja sobivate investeerimisobjektide otsimist.

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	6 kuud	
	2012	2011
EUR		
Müügitulu	2 128 504	1 206 771
Müüdnud teenuste kulu	-192 453	-117 280
Brutokasum	1 936 051	1 089 491
Turustuskulud	-7 791	-612
Üldhalduskulud	-305 481	-319 894
<i>s.h valitsemistasu</i>	-174 527	-102 723
<i>s.h edukustasu reservi muutus</i>	-96 755	-187 013
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	472 617	917 812
Muud äritulud ja muud ärikulud	1 517	240
Ärikasum	2 096 913	1 687 037
Intressitulud	4 463	3 714
Intressikulud	-494 792	-371 084
Finantstulud ja -kulud kokku	-490 329	-367 370
Kasum enne tulumaksu	1 606 584	1 319 667
Dividendide tulumaksukulu	-105 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum	1 501 584	1 319 667

KOONDKASUMIARUANNE	6 kuud	
	2011	2010
EUR		
Aruandeperioodi puhaskasum	1 501 584	1 319 667
Muu koondkasum/-kahjum:		
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	91 777	178 064
Muu koondkasum/-kahjum kokku	91 777	178 064
Aruandeperioodi koondkasum kokku	1 593 361	1 497 731

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	30.06.2012	31.12.2011
EUR		
VARAD		
<i>Käibevara</i>		
Raha	9 369 231	2 269 796
Tuletisinstrumentid	22 148	3 719
Nõuded ja viitlaekumised	356 919	87 497
Ettemakstud kulud	0	1 913
Käibevara kokku	9 748 298	2 362 925
<i>Põhivara</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	49 356 323	46 880 014
Materiaalne põhivara	408	489
Põhivara kokku	49 356 731	46 880 503
VARAD KOKKU	59 105 029	49 243 428
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
<i>Lühiajalised kohustused</i>		
Laenukohustused	1 218 929	627 890
Tuletisinstrumentid	348 026	421 376
Võlgnevus fondivalitsejale	0	0
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud, s.h	150 388	109 318
<i>Maksuvõlad</i>	80 870	36 925
<i>Intressivõlad</i>	65 457	65 436
<i>Muud viitvõlad</i>	1 842	6 957
<i>Ettemakstud tulevaste perioodide tulud</i>	2 219	0
Võlad aktsionäride ees	0	4 384 999
Võlad põhivarainvesteeringutest	501 424	14 658 593
Muud võlakohustused	94 687	155 138
Lühiajalised kohustused kokku	2 313 454	20 357 314
<i>Pikaajalised kohustused</i>		
Laenukohustused	25 677 371	14 608 813
Saadud tagatisrahad	98 767	26 479
Edukustasu kohustus fondivalitseja ees	801 433	704 677
Pikaajalised kohustused kokku	26 577 571	15 339 969
Kohustused kokku	28 891 025	35 697 283
Omakapital		
Aktiikapital	10 281 698	5 035 836
Ülekurs	11 690 548	3 762 412
Registreerimata aktiikapital	2 295 500	0
Kohustuslik reservkapital	247 938	94 687
Riskimaandamise reserv	-325 880	-417 657
Jaotamata kasum	6 024 200	5 070 867
Omakapital kokku	30 214 004	13 546 145
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	59 105 029	49 243 428

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

EUR	6 kuud	
	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	2 096 913	1 687 037
<i>Ärikasumi korrigeerimised:</i>		
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	-472 618	-917 812
Edukustasu kohustuse muutus	96 755	187 013
Põhivara amortisatsioon	84	85
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	-375 779	-730 714
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	1 721 134	956 323
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-178 635	77 522
Rahavood äritegevusest kokku	1 542 499	1 033 845
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-16 197 396	-2 430 390
Saadud intressid	4 491	3 715
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-16 192 905	-2 426 675
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	12 397 800	1 127 813
Laenude tagasimaksud	-710 652	-305 636
Makstud intressid	-521 807	-378 174
Makstud dividendid	-395 000	0
Makstud dividendide tulumaks	-105 000	0
Aktsiate emiteerimine	11 084 500	1 980 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	21 749 841	2 424 003
RAHAVOOD KOKKU	7 099 435	1 031 173
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 269 796	487 555
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 099 435	1 031 173
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 369 231	1 518 728

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI ARUANNE

	Aktiakapital	Ülekurs	Regist- reerimata aktiakapital	Kohustuslik reserv- kapital	Riskimaan- damise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
EUR							
Saldo 31.12.2010	4 365 523	2 719 912	0	34 668	-506 816	1 798 703	8 411 990
Aktsiate emiteerimine	937 500	1 042 500	0	0	0	0	1 980 000
Aktiakapitali vähendamine tulenevalt eurokonverteerimisest	-267 187	0	0	0	0	267 187	0
Eraldised reservkapitali	0	0	0	60 019	0	-60 019	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	0	178 064	1 319 667	1 497 731
Saldo 30.06.2011	5 035 836	3 762 412	0	94 687	-328 752	3 325 538	11 889 721
Saldo 31.12.2011	5 035 836	3 762 412	0	94 687	-417 657	5 070 867	13 546 145
Aktsiate emiteerimine	5 245 862	7 928 136	2 295 500	0	0	0	15 469 498
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	0	-395 000	-395 000
Eraldised reservkapitali	0	0	0	153 251	0	-153 251	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	0	91 777	1 501 584	1 593 361
Saldo 31.12.2010	10 281 698	11 690 548	2 295 500	247 938	-325 880	6 024 200	30 214 004

KONSOLIDEERITUD FONDI INVESTEERINGUTE ARUANNE

KINNISVARAINVESTEERINGUD

Nimetus	Asukoht	Pindala (m ²)	Kasulik pind (m ²)	Ehitus-aasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turu-väärtus 30.06.2012	Osakaal fondi aktive turu-väärtusest
EUR								
Tallinna Külmhoone	Betooni 4, Tallinn	18 773	6 863	2008	sept. 08	6 237 216	6 939 684	12%
Võru Rautakesko	Kreutzwaldi 89, Võru	10 110	3 120	2008	sept. 08	3 270 273	3 386 908	6%
Lökke 4	Lökke 4, Tallinn	2 320	4 177	2009	sept. 09	2 476 320	3 512 431	6%
Lepa Keskus	Karja 4, Pärnu	4 118	4 161	1998-1999	dets. 09	1 995 033	2 818 080	5%
Viljandi vangla	Tallinna 41, Viljandi	13 608	5 238	2012	aug. 10	2 492 613	3 197 220	5%
Rakvere Politseimaja	Kreutzwaldi 5a, Rakvere	5 775	5 744	2010	nov. 10	4 940 256	6 051 940	10%
Lauteri 5	Lauteri 5, Tallinn	3 941	3 942	1997	dets. 10	3 089 252	3 352 879	6%
Narva mnt 59	Narva mnt 59, Tallinn	935	935	1996	dets. 10	961 514	840 516	1%
Ülikooli 6a	Ülikooli 6a, Tartu	697	2 276	1997	mai. 11	2 256 794	2 116 956	4%
Pärnu mnt 102	Pärnu mnt 102, Tallinn	4 053	9 216	2002	dets. 12	12 280 411	12 287 080	21%
Pärnu mnt 105	Pärnu mnt 105, Tallinn	3 072	5 031	1996	dets. 12	6 269 628	6 261 668	11%
Kokku			50 703			46 269 310	50 765 362	86%

KONSOLIDEERITUD VÕETUD LAENUDE ARUANNE

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 30.06.2012	Laenu võtmise aeg	Laenu tagasimaksmise aeg	Laenu tagatis	Intressimäär	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
EUR						
DnB Nord Bank	2 095 496	08.08.08	15.08.13	hüpoteek	1,6% + 6-kuu EURIBORI SWAP 4,999%	4%
SEB	3 768 150	09.09.08	09.09.15	hüpoteek	1,45% + 1-kuu EURIBORI SWAP 4,62%	6%
SEB	1 262 293	28.08.09	25.08.14	hüpoteek	1,95%+6 kuu EURIBORI SWAP 1,85%	2%
SEB	667 096	01.11.10	01.11.15	hüpoteek	2,3% + 1 kuu EURIBOR	1%
Swedbank AS	3 660 512	03.12.10	25.11.17	hüpoteek	2,1% + 1-kuu EURIBOR SWAP 1,31%	6%
SEB	1 898 454	08.09.11	06.09.16	hüpoteek	1,95% + 1-kuu EURIBOR	3%
SEB	512 331	08.09.11	06.09.16	hüpoteek	1,95% + 1-kuu EURIBOR	1%
SEB	1 060 435	06.06.11	26.06.16	hüpoteek	2%+1 kuu EURIBOR	2%
SEB	191 888	18.05.12	23.01.17	hüpoteek	2,4% + 1 kuu EURIBOR	0%
Swedbank AS	7 666 086	02.01.12	30.12.16	hüpoteek	1,95% + 1 kuu EURIBOR	13%
Swedbank AS	4 113 559	02.01.12	30.12.16	hüpoteek	1,95% + 1 kuu EURIBOR	7%
Kokku	26 896 300					46%

JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD EFTEN KINNISVARAFOND AS 2012. AASTA POOLAASTAARUANDELE

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond AS 2011. a poolaastaruandes 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

Viljar Arakas
Juhatus liige

Tõnu Uustalu
Juhatus liige

02.08.2012