

Poolaastaruanne

EfTEN Kinnisvarafond AS

Aruandeperiood:	01.01.2010 kuni 30.06.2010
Majandusaasta algus:	1. jaanuar
Majandusaasta lõpp:	31. detsember
Registrikood:	11505393
Address:	Tartu mnt 43 / F.R. Kreutzwaldi 24 10128, Tallinn Eesti Vabariik
E-mail:	info@eften.ee
Põhitegevused:	Kinnisvarainvesteeringute ost ja müük (EMTAK 68101) Kinnisvarainvesteeringute üürile andmine (EMTAK 68201)
Nõukogu:	Olav Miil, Arti Arakas, Siive Penu, Laire Piik, Sander Rebane, Jaan Pillesaar
Juhatus:	Viljar Arakas, Tõnu Uustalu
Audiitor:	Ernst & Young Baltic AS

SISUKORD

SISUKORD	2
TEGEVUSARUANNE	3
KASUMIARUANNE	4
FINANTSSEISUNDI ARUANNE	4
FONDI INVESTEERINGUTE ARUANNE	5
JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD EFTEN KINNISVARAFOND AS 2010. AASTA POOLAASTAARUANDELE.....	6

TEGEVUSARUANNE

EfTEN Kinnisvarafondi 2010. aasta esimene poolaasta oli edukas. 10,3 miljoni kroonise müügitulu juures teenis ettevõtte puhaskasumit 7,8 miljonit krooni, mis teeb aasta baasil omakapitali tootluseks 20,1%.

EfTEN Kinnisvaraportfellis on hetkel kokku 5 kinnisvarainvesteeringut. Ühe üürnikuga ärihoonete (Premia Tallinna Külkhoone keskladu ja Rautakesko Võru kaupluse) üüritulu vastas äriplaanis toodud ootustele. Lõkke 4 büroomajas sõlmiti uus pikaajaline üürileping hoone ankurüürniku Registrate ja Infosüsteemide Keskusega. Lisaks sõlmiti üks uus üürileping Lõkke 4 hoone vakantssele äripinnale.

Suurimad muutused leidsid aset EfTEN Kinnisvarafondi sidusettevõttes, OÜ Lepa Keskuses. Peale hoone pankrotivarana soetamist 2009. aasta lõpus, viidi 2010. aasta esimesel poolaastal lõpuni kinnistu eelmise omaniku poolt alustatud keskuse juurdeehitus. 14. mail 2010 avas Lepa Keskuse esimesel korrusel ukсед RIMI kontserni kuuluv Säästumarket, mis on Pärnus juba kolmas Säästumarket. Tänu uuele ja tugevale ankurüürnikule sõlmiti mitmeid üürilepinguid väiksemate kaubanduspindade üürimiseks. Antud tegevuse tulemusena igakuine üüritulu sisuliselt kahekordistus võrrelduna ostuhetkega. Nimetatud arengutest tulenevalt sai EfTEN Kinnisvarafond kasumit sidusettevõtte õiglasele väärtusele hindamisest 8,4 miljonit krooni. EfTEN Kinnisvarafondil on OÜ Lepa Keskuses 50% osalus.

Rakvere Politsei- ja Päästeameti hoone ehitus kulgeb oodatust kiiremas tempos, mis annab aluse ootuseks, et hoone antakse kogu mahus üürnikule üle 2010. aasta novembris.

Eesti kinnisvaraturul on 2010. aasta esimene poolaasta kujunenud senist lengustrendi muutvaks, mille valguses on tehtud mitmeid ärihoonete ostu-müügitehinguid. Seoses turuosaliste paranenud tulevikuootustega on esimest korda tootlused Eesti kinnisvaraturul, EfTEN Kinnisvarafondi tegutsemise jooksul, asunud langema. See tähendab EfTEN Kinnisvarafondi senise portfelli kallinemist kuid raskendab uute sobilike investeerimise objektide leidmist. EfTEN Kinnisvarafond jätkab senist konservatiivset kuid aktiivset investeerimispoliitikat ning igal hetkel eelistab portfelli kvaliteeti mahule.

KASUMIARUANNE

	6 kuud 2010	2009
EEK		
Muud tegevustulud	10 328 973	15 631 104
Tegevuskulud	-2 812 020	-3 682 799
<i>s.h valitsemistasu</i>	-1 170 000	-2 558 664
<i>s.h muud tegevuskulud</i>	-1 642 020	-1 124 135
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	0	5 988 338
Finantstulud	4 199 175	236 173
<i>s.h Intressitulu</i>	41 875	236 173
<i>s.h muud finantstulud</i>	4 157 300	0
Finantskulud	-3 828 005	-7 324 010
<i>s.h intressikulu</i>	-3 820 874	-7 298 141
<i>s.h kahjum valuutakursi muutusest</i>	-7 131	-25 869
Aruandeperioodi kasum	7 888 123	10 848 806

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	30.06.2010	31.12.2009
EEK		
Raha ja pangakontod	5 527 676	4 630 140
Väärtpaberid	4 297 300	20 000
<i>s.h aktsiad ja osad</i>	4 297 300	20 000
Kinnisvarainvesteeringud	193 000 000	193 000 000
Mitmesugused nõuded	16 782 249	16 825 399
Viitlaekumised ja ettemakstud tulevaste perioodide kulud	56 540	13 252
<i>s.h intressid</i>	33 016	4 034
<i>s.h muud viitlaekumised</i>	11 249	0
<i>s.h ettemakstud tulevaste perioodide kulud</i>	12 275	9 218
AKTIVA KOKKU	219 663 765	214 488 791
Võlgnevus fondivalitsejale	33 395	0
Võetud laenud	122 695 173	125 479 642
Muud võlakohustused	12 166 428	10 629 220
Kohustused kokku	134 894 996	136 108 862
Aktsiakapital	49 486 020	38 200 020
Aazio	27 776 880	23 567 202
Reservid	-9 743 208	6 709 313
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	9 360 954	-945 412
Aruandeperioodi kasum	7 888 123	10 848 806
Omakapital kokku	84 768 769	78 379 929
PASSIVA KOKKU	219 663 765	214 488 791

FONDI INVESTEERINGUTE ARUANNE

VÄÄRTPABERIINVESTEERINGUD

Liik	Nimetus	Emitent ja selle asukoha riik	Nimiväärtus	Intressimäär	Kogus perioodi lõpul	Ühikule	Kokku	Ühikule	Kokku
Aktsia	Lepa Keskus OÜ	EFTEN Kinnisvarafond AS, Eesti	20000	-	1	20 000	20 000	4 177 300	4 177 300
Aktsia	EFTEN SPV1	EFTEN Kinnisvarafond AS, Eesti	40000	-	1	40 000	40 000	40 000	40 000
Aktsia	EFTEN SPV2	EFTEN Kinnisvarafond AS, Eesti	40000	-	1	40 000	40 000	40 000	40 000
Aktsia	EFTEN SPV3	EFTEN Kinnisvarafond AS, Eesti	40000	-	1	40 000	40 000	40 000	40 000
Kokku								4 297 300	4 297 300

KINNISVARAINVESTEERINGUD

Nimetus	Asukoht	Pindala	Kasulik pind	Ehitus-aasta	Omanda-mise aeg	Soetus-maksumus	Turuväärtus	Osakaal fondi aktive turuväärtusest (%)	Muud andmed (s.h ümberhindamise aeg)
Külmhoone laohoone, katastritunnus 78403:314:1030	Betooni 4, Tallinn	18 773	18 773	2007	2008	97 591 218	96 000 000	44	
K-Rauta kauplus, katastritunnus 91901:013:0087	Kreutzwaldi 89, Võru	10 110	10 110	2008	2008	51 168 659	52 000 000	24	
Lökke 4 büroohoone, katastritunnus 78401:109:0300	Lökke 4, Tallinn	2 320	4 171	2003	2009	38 251 785	45 000 000	20	Hoone valmis lõplikult 2003
Kokku						187 011 662	193 000 000	88	

JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD EFTEN KINNISVARAFOND AS 2010. AASTA POOLAASTAARUANDELE

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond AS 2010. a poolaastaruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas
Nõukogu esimees

Siive Penu
Nõukogu liige

Olav Miil
Nõukogu liige

Sander Rebane
Nõukogu liige

Jaan Pillesaar
Nõukogu liige

Laire Piik
Nõukogu liige

Viljar Arakas
Juhatus liige

Tõnu Uustalu
Juhatus liige

29.07.2010