



EfTEN Capital

Majandusaasta aruanne

Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4

Registrikood: 14588404

Aruandeaasta algus: 17.10.2018

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
KOONDKASUMIARUANNE	6
FINANTSSEISUNDI ARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE	7
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	8
1 Üldine informatsioon	8
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	8
3 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	9
4 Tütarettevõtted	12
5 Müügitulu	14
6 Üldhalduskulud	14
7 Kasum / kahjum tütarettevõtetest	14
8 Intressitulud	15
9 Finantskulud	15
11 Raha ja raha ekvivalendid	15
12 Nõuded ja viitlaekumised	15
13 Edukustasukohustus	16
14 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	16
15 Sissemakstud kapital	18
16 Bilansipäevajärgsed sündmused	18
17 Tehingud seotud osapooltega	18
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	20
JUHATUSE ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE	23
Kasumi jaotamise ettepanek	24

TEGEVUSARUANNE

Finantsülevaade

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 (edaspidi „Fond“) on Baltikumis ärikinnisvarainvesteeringutele keskendunud investeerimisfond. Fond asutati 17. oktoobril 2018. aastal ning seisuga 31.12.2019 on EFTEN Real Estate Fund 4 läbi oma tütarettevõtete teinud kolm kinnisvarainvesteeringut Eestis ja Leedus kogumahas 95 miljonit eurot. Bilansipäevajärgselt, 2020. aasta jaanuaris, sulges fond oma neljanda tehingu, soetades logistikakeskuse Lätis, mille õiglase väärtus soetuse hetkel oli 16,5 miljonit eurot.

Fond on oma esimesel aruandeperioodil sõlminud kapitali kaasamiseks siduvaid lepinguid kogusummas 147,4 miljonit eurot, millest on Fondile investeeringute tegemiseks 31.12.2019 seisuga laekunud 58,1 miljonit eurot.

Fondi esimese tegevusaasta puhaskasum on kokku 5,7 miljonit eurot ning varade maht 65,3 miljonit eurot.

Peamised finantsuhtarvud

12 kuu kohta	31.12.2019
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	18,0
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	17,6
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi kaalutud keskmine investeeritud kapital) * 100	18,4

Investeeringud

Fondi tütarettevõtted on seisuga 31.12.2019 teinud järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Tütarettevõtte	KINNISVARAPORTFELL	Asukoht	Soetamise aeg	Üüritav pind, m ²	Soetusmaksumus, € tuhandetes	Õiglase väärtus, € tuhandetes	NOI 12.2018-12.2019	Oodatav NOI, 12 kuud	Tootlus
Kadrioru Ärikeskus OÜ	Kadrioru ärikeskus	Tallinn, Eesti	10.2018	6 582	16 854	16 700	1 269	1 185	7,1%
EFTEN Ryo UAB	Ryo kaubanduskeskus	Leedu, Panevėžys	11.2018	24 264	47 000	49 200	4 737	3 995	8,1%
EFTEN River UAB	River büroohoone ja kaubanduskeskus	Leedu, Kaunas	07.2019	18 400	31 846	32 600	851	2 364	7,3%
Kokku				49 246	95 700	98 500	6 857	7 544	7,7%

Fondi tütarettevõtted teenisid oma esimesel aruandeperioodil kokku 3,4 miljonit eurot vaba rahavoogu¹, millest pärast tütarettevõtete tulumaksukulu mahaarvamist on võimalik investoritele teha väljamakseid kogusummas 3,2 miljonit eurot, mis on 7,6% rahavoogu tootvate investeeringute jaoks esimesel aruandeaastal kaasatud kapitalist.

Bilansipäevajärgselt, 2020. aasta jaanuaris, omandas Fondi tütarettevõtte 100%-lise osaluse Läti ettevõttes, kellele kuulub Riia lähedal Ķekava vallas asuv logistikahoone, mis hõlmab endas nii logistika- kui ka büroopindu. Tegemist on Fondi esimese investeeringuga logistikasegmeni. Tehingu tegemiseks andis Fond oma Läti tütarettevõttele 2019. aasta detsembris laenu summas 12,6 miljonit eurot ning suurendas tütarettevõtte osakapitali 4,25 miljoni euro võrra.

Fondil töötajaid ei ole ning Fondi täisosaniku EFTEN Neljas GP OÜ juhatuse liikmetele aruandeaastal tasusid ei makstud.

¹ Vaba rahavoog arvutatakse, lahutades EBITDA-st laenude annuiteet- ja intressimaksed.

Fondi investeringute aruanne

Nimetus	Asukoht	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus kokku	Osakaal fondi aktive turu-väärtusest
€ tuhandetes					
Tütarettevõtted					
Kadrioru Ärikeskus OÜ	Tallinn, Eesti	okt. 18	1 928	2 475	4%
EFTEN Ryo UAB	Panevėžys, Leedu	nov. 18	20 561	23 681	36%
EFTEN River UAB	Kaunas, Leedu	juuli. 19	12 906	14 408	22%
EFTEN Logistics SIA	Riia, Läti	juuli. 19	4 254	4 163	6%
Tütarettevõtted kokku			39 649	44 727	69%

Nimetus	Asukoht	Laenu tähtaeg	Intressimäär	Turuväärtus kokku	Osakaal fondi aktive turu-väärtusest
€ tuhandetes					
Antud laenud					
Kadrioru Ärikeskus OÜ	Tallinn, Eesti	25.11.23	4,0%	5 775	9%
EFTEN Logistics SIA	Riia, Läti	31.12.24	3,85%	12 600	19%
Antud laenud kokku				18 375	28%

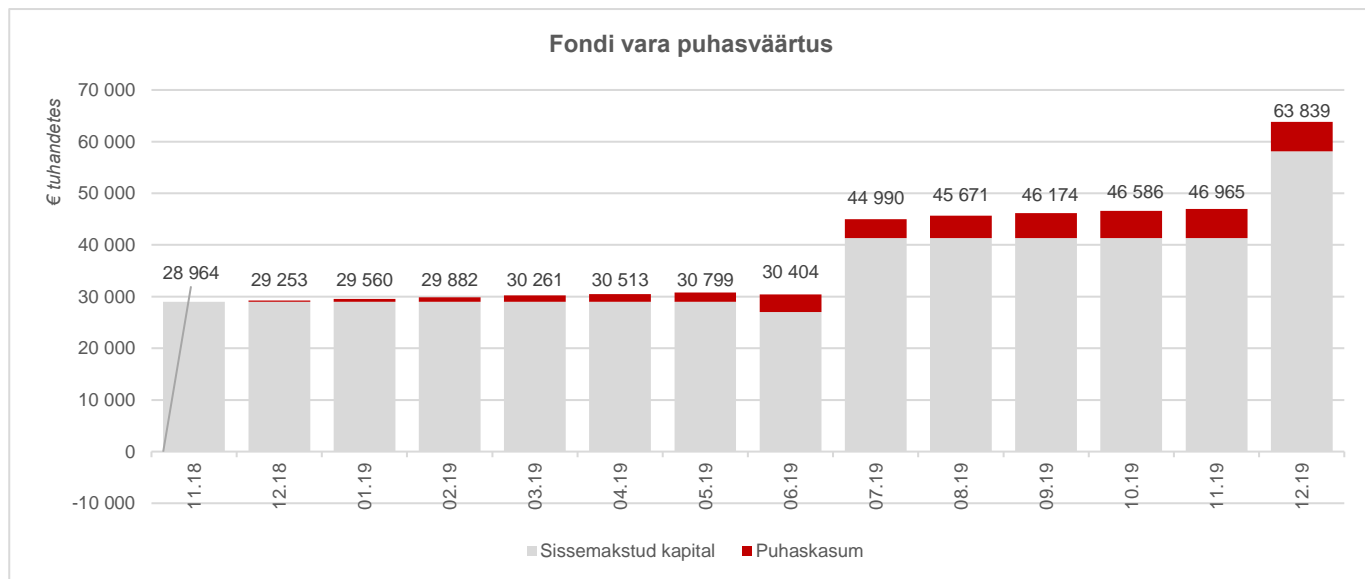
Nimetus				Turuväärtus kokku	Osakaal fondi aktive turu-väärtusest
€ tuhandetes					
Nõudmiseni hoised					
Swedbank				2 144	3%
Nõudmiseni hoised kokku				2 144	3%

Nimetus				Turuväärtus kokku	Osakaal fondi aktive turu-väärtusest
€ tuhandetes					
Muud nõuded					
Laekumata intressid				30	0,0%
Muud nõuded kokk				30	0,0%

VARAD KOKKU				65 275	100%
Fondi kohustused				-1 437	-2%
FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS				63 839	98%

Vara puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus on 31.12.2019 seisuga 63 839 tuhat eurot.



Fondil on seisuga 31.12.2019 kokku 34 investorit. Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2019
Swedbank Läti pensionifondid	21,7%
EBRD	20,0%
SEB pensionifondid	14,9%
LHV pensionifondid	13,6%
Swedbank Eesti pensionifondid	12,7%

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

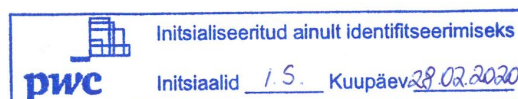
KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	17.10.2018-31.12.2019
€ tuhandetes		
Müügitulu	5	527
Brutokasum		527
Üldhalduskulud	6	-692
Ärikasum		-165
Kasum / kahjum tütarettevõtetest	7	7 078
Intressitulud	8	261
Finantskulud	9	-1 435
Kasum enne tulumaksu		5 739
Aruandeperioodi puhaskasum		5 739
Aruandeperioodi koondkasum		5 739

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2019
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	11	2 144
Nõuded ja viitlaekumised	12	30
Käibevara kokku		2 174
Pikaajalised nõuded	12	18 375
Tütarettevõtete osad	4	44 727
Põhivara kokku		63 102
VARAD KOKKU		65 276
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS		
Võlad ja ettemaksud		2
Lühiajalised kohustised kokku		2
Edukustasu kohustus	13	1 435
Pikaajalised kohustised kokku		1 435
Kohustised kokku (v.a usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus)		1 437
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus	15	63 839
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU		65 276

Lisad lehekülgedel 8-19 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



RAHAVOOGUDE ARUANNE

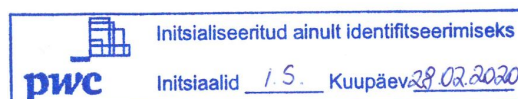
	Lisad	17.10.2018-31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Puhaskasum		5 739
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Kasum/ kahjum tütarettevõtetest	7	-7 078
Intressitulud	8	-261
Edukustasu kohustuse muutus	13	1 435
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-5 904
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		-165
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		1
Rahavood äritegevusest kokku		-164
Tütarettevõtete soetus	4	-39 649
Antud laenud	12	-18 375
Saadud dividendid	7	2 000
Saadud intressid		232
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-55 792
Laekunud kapitali sissemaksed	15	60 100
Kapitali tagastused	15	-2 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		58 100
RAHAVOOD KOKKU		2 144
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11,14	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 144
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11,14	2 144

FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	Lisa	17.10.2018-31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses		0
Kapitali sissemaksed	15	60 100
Kapitali tagastused	15	-2 000
Netomuutus kapitalis		58 100
Puhaskasum		5 739
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus		63 839

Sissemaksud kapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisa 15.

Lisad lehekülgedel 8-19 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 (edaspidi ka 'Fond') on 2018. aasta oktoobris asutatud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond. Fond on kinnine, alternatiivne investeerimisfond. Fond juhindub oma tegevuses *core ja core plus* investeerimisstrateegiast. Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 investeringute regiooniks on Balti riigid.

Fondi investeerimistegevust juhib EFTEN Capital AS. Fondi täisosanik on EFTEN Neljas GP OÜ.

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 31.12.2019 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatase poolt 28. veebruaril 2020. a.

Fond on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

Vastavalt Investeerimisfondide seadusele ja Rahandusministri määrusele nr. 8 Nõuded avalikustamisele kuuluvate fondi aruannetele (vastu võetud 18.01.2017) kasutatakse fondi raamatupidamise aruande koostamisel Euroopa Komisjoni poolt vastu võetud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardites (edaspidi IFRS) sätestatud arvestuspõhimõtteid ja informatsiooni esitlusviise, võttes arvesse Investeerimisfondide seaduse § 54 lõike 11 alusel kehtestatud määruses sätestatud fondi vara puhasväärtuse määramise korda ning eelpool mainitud määruses toodud muid erisusi. Arvesse on võetud ka raamatupidamise seaduses sätestatud nõudeid.

Fond on oma aruande koostamisel lähtunud IFRS-i nõuetest ulatuses, mis ei ole vastuolus Investeerimisfondide seaduse ja Rahandusministri määruse nr. 8 nõuetega. Vastuolu korral on Fond lähtunud Investeerimisfondide seaduses ja Rahandusministri määruses nr. 8 (Nõuded avalikustamisele kuuluvate fondi aruannetele) sätestatud nõuetest. Aruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on kirjeldatud detailsemalt allpool. Fondi raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti.

Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuaril 2019 algaval aruandeaastal, ei ole eeldatavasti olulist mõju Fondile.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Fondile kohustuslikuks alates 1. jaanuaris 2020 või hilisematel perioodidel ja mida Fond ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustuse mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus. Muudatustel ei ole olulist mõju Fondi finantsaruannetele.

„Olulise mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused selgitavad olulise mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasnevaid selgitusi. Muudatuste tulemusena on olulise mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmise, valesti avaldamine või varjamine võib mõistlikult eeldades mõjutada otsuseid, mida ettevõtte üldotstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete põhjal teevad. Muudatustel ei ole olulist mõju Fondi finantsaruannetele.

„Investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine“ – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused (rakendamise kuupäev määratakse IASB poolt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarettevõtte omad ja tehingu käigus antakse üle tütarettevõtte aktsiad. Muudatustel ei ole olulist mõju Fondi finantsaruannetele.

„Äritegevuse mõiste“ – IFRS 3 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatustega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamiseks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerimiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuvõtteid ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalised on võimelised puuduvaid osi asendama või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti“ – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglase väärtus kontsenteerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile). Muudatustel ei ole olulist mõju Fondi finantsaruannetele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Fondile.

3 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad allolevaid arvestusvaldkondi.

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

a) Investeeringud tütarettevõtetesse: õiglase väärtuse määramine

Fondi investeeringuid tütarettevõtetesse hinnatakse igal bilansipäeval õiglasesse väärtusesse. Kuna ükski Fondi tütarettevõtte ei ole börsil noteeritud, siis lähtub Fond tütarettevõtte õiglase väärtuse kujunemisel tütarettevõtte varadest ja kohustustest bilansipäeval, mis suures ulatuses on hinnatud õiglasest väärtuses. Tütarettevõtete olulisemad varad on raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ning kinnisvarainvesteeringud ning kohustusteks võlad tarnijatele, edukustasukohustus, laenukohustused ning muud väiksemad kohustused. Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglasest väärtuses. Alates Fondi asutamisest hindab Fondi tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ. Fondi tütarettevõtete sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Fondi tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringud teenivad üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. 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 on diskontomäärad endiselt suhteliselt madalal tasemel, jäädes sõltuvalt objekti asukohast ja kvaliteedist vahemikku 7,9% kuni 9%. Samale tasemele on jäänud ka väljumistootlikkused, olles vahemikus 7,0%-9,0%.

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisan 15.

Investeeringuettevõtte

Fondi tingimused ja investoritega sõlmitud kokkulepped eeldavad, et fond pakub investoritele eelkõige tootlust (s.h kapitali kasvu ja dividende) ärikinnisvara investeeringutelt. Vastavalt fondi investoritega sõlmitud kokkulepetele ootavad investorid Fondilt kui tervikult vähemalt 8%-list tootlust. Fondi tootluse kõige selgema arusaamise tagamiseks mõeldab Fond tütarettevõtete tegevuse tulemust ja nende omakapitali väärtust õiglasest väärtuses.

Fond on registreeritud usaldusfondina, mis võimaldab investoritelt kapitali kaasata ning teha väljamakseid väiksemate piirangutega kui seda on võimalik teha teiste äriühingu liikide korral (näiteks aktsiaseltsifondide puhul). Fondil on seisuga 31.12.2019 investoritega sõlmitud rahalise vastutuse lepingud summas 147 438 tuhat eurot, millest Fond on kasutanud 58 100 tuhat eurot. Kokkulepped investoritega sätestavad, et investor on kohustatud investeeringuteks vajalikud summad Fondi arvele tasuma mitte vähem kui 10 tööpäeva jooksul alates fondivalitsejalt sellekohase teate saamisest. Juhul kui Fondil kaasatud kapitali ei õnnestu investeerida, tagastatakse tasutud summad investoritele 30 päeva jooksul tagasi.

Tütarettevõtetele saadud dividendid, kapitali tagastused, omaniklaenude tagasimaksed ja intressid makstakse vastavalt sõlmitud kokkulepetele investoritele hiljemalt 30 päeva jooksul pärast nende laekumist Fondi arvele.

Eeltoodust tulenevalt vastab Fond investeerimisettevõtte definitsioonile (IFRS 10 p.31). Vastavalt IFRS 10 p. 31 nõuetele ei konsolideeri investeerimisettevõtte talle kuuluvaid tütarettevõtteid, vaid kajastab neid õiglasest väärtuses läbi muutusega kasumiaruandes vastavalt IFRS 9-le.

Investeering tütarettevõtetesse

Fondi finantsaruannetes on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Algselt võetakse tütarettevõtte arvele tema soetusmaksumuses ning kajastatakse edaspidi õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Tütarettevõtete poolt välja kuulutatud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Fondil tekib õigus neile dividendidele.

Kõiki äriühendusi kajastab Fond ostumeetodil.

Tulu kajastamine

Müügitulu on tulu, mis tekib Fondi tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Fondil on õigus saada lubatud teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Fond kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Fondi müügitulu sisaldab fondi valitsemistasusid.

Finantseerimise komponent

Fondil puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Fond tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtjast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha.

Finantsvarad

(i) Klassifitseerimine

Fond klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasest väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub Fondi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Fond võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui Fond annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved. Regulaarsed finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse tehingupäeval, kuupäeval, mil Fond kohustub vara ostma või müüma. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui finantsvarade rahavoogude saamise õigus on lõppenud või on üle antud ja Fond on üle andnud olulisel määral kõik omandiõigusega kaasnevad riskid ja hüved.

(iii) mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasest väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande (nt investeeringud tütarettevõtetesse). Õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Fondi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Fondi kõik võlainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Seisuga 31. detsember 2019 olid Fondi kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias:

- raha ja raha ekvivalendid;
- nõuded ostjate vastu;
- antud laenud.

Varad, mis ei vasta soetusmaksumuse või õiglasel väärtusel muutusega läbi koondkasumi kriteeriumile, kajastatakse õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande.

(iv) väärtuse langus

Fond hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediirikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediirikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Nõuetele ostjate vastu ja lepingulistele varadele, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Fond IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediirikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Fond kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Fondil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Edukustasukohustus

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4, EFTEN Capital AS ning EFTEN Neljas GP OÜ (EFTEN Capital AS 100%-line tütarettevõtte) vahel on sõlmitud usaldusfondi leping, mille kohaselt on EFTEN Capital AS-l õigus saada edukustasu summadel, mis ületavad investorite sissemakseid ning eelistootlust (8% sissemaksetelt aastas). Investorite sissemaksete ja eelistootluse määra ületavatelt väljamaksetelt makstakse 80% investoritele ning 20% EFTEN Capital AS-le. Fond kajastab potentsiaalset eelduslikku edukustasukohustust igal bilansipäeval, arvestades bilansipäevaks Fondi tehtud sissemakseid, teenitud kasumit ning tütarettevõtete õiglast väärtust. Edukustasukohustuse potentsiaalse arvestuse aluseks on eeldus, et kogu Fondi kasum ning tütarettevõtted on võimalik müüa vähemalt nende bilansilistes väärtustes. Edukustasukohustus makstakse Fondivalitsejale välja pärast seda kui Fondi investoritele on tagastatud kogu algselt sissemakstud kapital ning eelistootlus.

Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Fondi finantskulude koosseisus (vt lisa 9).

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mille realiseerumine ei ole juhtkonna hinnangul tõenäoline.

Tulumaks

Fond on registreeritud Investeeringufondide seaduse alusel usaldusfondina. Usaldusfond on Tulumaksuseaduse alusel maksuläbipaistev äriühing, mistõttu usaldusfondi tulumaksukohuslasena ei käsitleta.

Maksuläbipaistvus tähendab, et Fondi tütarettevõtetest saadud tulu omistatakse otse Fondi investoritele ja maksustatakse nii, nagu nad oleksid tulu teeninud otse tütarettevõtetest. Fondi tütarettevõtete tulu maksustatakse vastavalt tütarettevõtte asukohariigi maksuseadustele.

Sissemakstud kapital

Fondi investorite poolt on võetud investeerimiskohustus Fondi ees ning võetud kohustuste maksimaalne summa on toodud lisa 15. Vastavalt Fondi ja investorite vahelisele lepingule (ühinguleping) nõuab Fond investoritelt investeerimiskohustuse tasumist vastavalt vajadusele, esitades selleks investoritele kirjaliku taotluse.

Fondi investorid (usaldusosanikud) vastutavad Fondi ees maksimaalselt võetud investeerimiskohustusega ning vastavalt Äriseadustikule vastutavad Fondi poolt võetud kohustuste ees kuni investeerimiskohustuse maksimaalse summani.

Fondivalitseja (täisosanik) on samuti võtnud maksimaalse investeerimiskohustuse, kuid tulenevalt Äriseadustikust vastutab täisosanik Fondi ees kogu oma varaga.

Investorite sissemakseid (usaldusosanikud ja täisosanikud) kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes kohustusena, kuna Fondi likvideerimisel on kohustus investoritele tagastada nende proportsionaalne osa Fondi netovarades, investorite sissemakseid Fondi ei registreerita kapitalina ning investorite kohustused Fondi ees ei ole identsed.

4 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Tütarettevõttele kuuluv kinnisvarainvesteering	Fondi osalus, % 31.12.2019
Emaettevõtte			
Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4	Eesti		
Tütarettevõtted			
Kadrioru Ärikeskus OÜ	Eesti	Kadrioru Ärikeskus, Tallinn	100
EFTEN Ryo UAB	Leedu	Ryo kaubanduskeskus, Panevėžys	100
EFTEN River UAB	Leedu	River büroohoone, River kaubanduskeskus, Kaunas	100
EFTEN Logistics SIA	Läti	Bilansipäevajärgselt soetatud EFTEN Logistics 1 SIA omanikettevõtte	100

Kõik tütarettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute üürile andmisega. Tütarettevõtted ei ole börsil noteeritud.

Aruandeperioodil on Fond teinud investeeringuid järgmistesse tütarettevõtetesse:

€ tuhandetes	Kadrioru Ärikeskus OÜ	EFTEN Ryo UAB	EFTEN River UAB	EFTEN Logistics SIA	Kokku
Tütarettevõtte soetuse kuupäev	29.10.18	29.11.18	16.07.19	11.07.19	
Soetatud osaluse suurus, %	100	100	100	100	
Õiglase väärtuse perioodi alguses	0	0	0	0	0
Soetused	1 928	20 561	12 906	4 254	39 649
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	547	5 120	1 502	-91	7 078
Makstud dividendid (lisa 7)	0	-2 000	0	0	-2 000
Õiglase väärtuse perioodi lõpus	2 475	23 681	14 408	4 163	44 727

Aruandeperioodil asutas Fond kaks tütarettevõtet (Kadrioru Ärikeskus OÜ ja EFTEN Logistics SIA), makstes tütarettevõtete omakapitali kokku 6 182 tuhat eurot. Lisaks andis Fond nimetatud ettevõtetele aruandeperioodil laenu kogusummas 18 375 tuhat eurot (vt lisa 12). Fond soetas aruandeperioodil kolmandatelt osapooltelt 100%-lised osalused ettevõtetes EFTEN Ryo UAB ja EFTEN River UAB.

EFTEN Ryo UAB õiglase väärtus soetuse hetkel oli alljärgnev:

	Õiglase väärtus
Raha	2 041
Nõuded ja ettemaksud	51
Kinnisvarainvesteeringud	47 000
Pangalaenu	-24 500
Lühiajalised muud kohustused ja üürnike tagatisrahad	-913
Edasilükkunud tulumaksudkohustus	-3 118
Netovara õiglase väärtus	20 561
Soetusmaksumus	20 561
Firmaväärtus	0

EFTEN River UAB õiglase väärtus soetuse hetkel oli alljärgnev:

	Õiglase väärtus
Raha	459
Nõuded ja ettemaksud	68
Kinnisvarainvesteeringud	31 644
Materiaalne põhivara	92
Pangalaenu	-16 100
Lühiajalised muud kohustused ja üürnike tagatisrahad	-543
Edasilükkunud tulumaksudkohustus	-2 714
Netovara õiglase väärtus	12 906
Soetusmaksumus	12 906
Firmaväärtus	0

Fondi investeeringuid tütarettevõtetesse hinnatakse õiglases väärtuses. Kuna ükski Fondi tütarettevõtte ei ole börsil noteeritud, siis lähtub Fond tütarettevõtte õiglase väärtuse kujunemisel tütarettevõtte varadest ja kohustustest bilansipäeval, mis suures ulatuses on hinnatud õiglases väärtuses. Tütarettevõtete olulisemad varad on raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ning kinnisvarainvesteeringud ning kohustusteks võlad tarnijatele, edukustasukohustus, laenukohustused ning muud väiksemad kohustused. Tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Alates Fondi asutamisest hindab Fondi tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ. Fondi tütarettevõtete sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid 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. Ülejäänud tütarettevõtete varade ja kohustuste bilansilised väärtused ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest, mistõttu tütarettevõtte kui terviku õiglase väärtuse kujunemisel omavad kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatavad sisendid olulisimat tähtsust. Allpoololevas tabelis on toodud seinsitiivsuse analüüsi tulemused tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringute olulisimatele sisenditele.

Tütarettevõtte	Tütarettevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse peamised sisendid						Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju tütarettevõtte õiglasele väärtusele				
	Õiglase väärtus	Üüritulo aastast	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Üüritulo kasv 10% aastast	Üüritulo langus 10% aastast	Diskontomäär kasv 0,5 protsendipunkti	Diskontomäär langus 0,5 protsendipunkti	Väljumistootlikkuse kasv 0,5 protsendipunkti	Väljumistootlikkuse langus 0,5 protsendipunkti	
<i>€ tuhandetes</i>											
Kadrioru Ärikeskus OÜ	2 475	1 240	8,0%	7,0%	1 700	-1 800	-300	300	-800	900	
EFTEN Ryo UAB	23 681	4 458	9,0%	9,0%	5 500	-5 500	-900	1 000	-1 700	2 000	
EFTEN River UAB	14 408	2 336	7,9%	7,0% - 7,75%	3 600	-3 600	-700	700	-1 500	1 700	
Kokku	40 564	8 034			10 800	-10 900	-1 900	2 000	-4 000	4 600	

Ülalloodud tabelis ei ole kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse mõju EFTEN Logistics SIA õiglasele väärtusele, kuivõrd kinnisvarainvesteering soetati selle tütarettevõtte poolt bilansipäevajärgselt, 2020. aasta jaanuaris.

Fondi õiglases väärtuses kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

Tase 2 – otseselt või kaudselt kaubeldaval turul määratud hindadega seotud varad ja kohustused;

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Fond ei oma seisuga 31.12.2019 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Fondi investeeringud tütarettevõtetel on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

5 Müügitulu

Tegevusalad	17.10.2018-31.12.2019
€ tuhandetes	
Valitsemisteenus (lisa 17)	527
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	527

Geograafilised piirkonnad	17.10.2018-31.12.2019
€ tuhandetes	
Eesti	125
Leedu	402
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku	527

6 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	17.10.2018-31.12.2019
€ tuhandetes	
Valitsemisteenus (lisa 17)	-527
Õigusabi	-101
Konsultatsioonikulud	-50
Regulaatori kulud	-14
Üldhalduskulud kokku	-692

7 Kasum / kahjum tütarettevõtetest

	17.10.2018-31.12.2019
€ tuhandetes	
Kasum / kahjum tütarettevõtetest õiglase väärtuse meetodil	5 078
Saadud dividendid	2 000
Kasum / kahjum tütarettevõtetest kokku (lisa 4)	7 078

8 Intressitulud

	17.10.2018-31.12.2019
€ tuhandetes	
Intressitulud tütarettevõtetele antud laenudelt (lisa 12)	261
Intressitulud kokku	261

9 Finantskulud

	17.10.2018-31.12.2019
€ tuhandetes	
Edukustasukulu (lisa 13)	-1 435
Finantskulud kokku	-1 435

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2019
€ tuhandetes	
Nõudmiseni hoiused	2 144
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 14)	2 144

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2019
€ tuhandetes	
Laekumata intressid	30
Viitlaekumised kokku	30
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 14)	30

Pikaajalised nõuded

	31.12.2019
€ tuhandetes	
Tütarettevõtetele antud laenud (lisa 4 ja 14)	18 375
Pikaajalised nõuded kokku	18 375

Tütarettevõtetele on seisuga 31.12.2019 antud kaks pikaajalist laenu. Üks laen summas 5 775 tuhat eurot kannab intressi 4% aastas ning selle lõpptähtaeg on 2023. aastal. Teine laen summas 12 600 tuhat eurot kannab intressi 3,85% aastas ja selle lõpptähtaeg on 2024. aastal. Kõik laenud on väljastatud eurodes. Vt. ka seotud osapoolte lisa 17.

13 **Edukustasukohustus**

Fond on muude finantskulude koosseisus summas 1 435 tuhat eurot (vt ka lisa 9) kajastanud edukustasukulu reservi. Usaldusfondi lepingu kohaselt on fondivalitsejal õigus saada edukustasu summadelt, mis ületavad investorite sissemakseid ning eelistootlust (eelistootlus on 8% sissemaksetelt aastas). Investorite sissemaksete ja eelistootluse määra ületavatelt väljamaksetelt makstakse 80% investoritele ning 20% fondivalitsejale. Potentsiaalne edukustasu reserv on leitud, arvestades bilansipäevaks Fondi tehtud sissemakseid, teenitud kasumit ning tütarettevõtete õiglast väärtust. Fondivalitsejale makstakse edukustasu pärast seda kui Fondi investoritele on tagastatud kogu algselt sissemakstud kapital ning eelistootlus.

14 **Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine**

Fondi peamised finantsvarad on investeringud tütarettevõtetesse ja antud laenuid. Samuti on Fondi bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, muud nõuded ning potentsiaalse edukustasu reserv.

Alljärgnevas tabelis on näidatud Fondi finantsvarade ja finantskohustuste jagunemine finantsinstrumentide liikide lõikes.

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Finantsvarad - laenuid ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses		
Raha ja raha ekvivalendid	11	2 144
Antud laenuid	12	18 375
Muud nõuded	12	30
Finantsvarad - laenuid ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		20 549
Finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande		
Investeringud tütarettevõtetesse	4	44 727
Finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kokku		44 727
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses		
Edukustasukohustused	13	1 435
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		1 435
Finantskohustused kokku		1 435

Ülaltoodud tabelis esitatud selliste finantsvarade ja finantskohustuste õiglane väärtus, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Fondi riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades Fondi poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, mis läbi saavutatakse Fondi stabiilne kasumlikkus ja investorite vara väärtuse kasv. Uute investimisotsuste tegemisel hinnatakse hoolikalt tütarettevõtete võimet teenida investoritele tootlust investorite poolt eeldatavas määras, arvestades ka tütarettevõtete klientide maksevõimet, üürilepingute pikkust, üürnike asendatavuse võimalikkust ning intresside kallinemise riske, samuti arvestatakse tütarettevõtete finantseerimislepingute tingimuste vastavust konkreetse kinnisvaraobjekti netorahavooga, mis tagab Fondi investoritele piisava vaba raha säilimise ning kasvu ka peale finantskohustuste täitmist.

Fondi vara investeerimisel on aluseks Fondi investorite riskiootused, mistõttu on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

Fond loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt investeringutest kinnisvarainvesteringuid omavatesse tütarettevõtetesse, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, kahandades seeläbi ettevõtte finantsvõimekust või vähendades investeringute väärtust.

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglasest väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Fondi finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on investeringud teiste ettevõtete osadesse ja nendele ettevõtetele laenu andmine.

Fondi poliitika on tururiskide juhtimine läbi diversifikatsiooni ning investeringute valimine selliselt, et need vastaksid Fondi tingimustele ja kokkulepetele investoritega. Fondi investimisstrateegia näeb ette, et Fondi tütarettevõtted omavad või soetavad ärikinnisvarainvesteringuid, mis on kaetud pikaajaliste üürilepingutega, asuvad Balti riikides ning mis klassifitseeritakse rahvusvaheliste standardite järgi kas *Core* või *Core plus* strateegiast lähtuvaks. Fond ei investeri elukondlikku kinnisvarasse ega arendusprojektidesse.

Vähemalt 80% Fondi varadest investeeritakse kinnisvarainvesteeringuid omavate ettevõtete osadesse ning kuni 20% on lubatud investeerida pankade depositidesse. Fond ei või üheski üksikinvesteeringus omada suuremat kui 25%-list osa ning üheski sektoris suuremat kui 50%-list osa, v.a Fondi investeerimisperioodil.

Intressirisk

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt Fondi tütarettevõtete poolt võetud pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi, kus intressimäärade kallinemise tulemusel võivad väheneda tütarettevõttest saadavad tulud.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Fondi võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Fondi likviidsust mõjutavad eelkõige tütarettevõtetest saadava rahavoo kõikumised ja riskid:

- Fondi tütarettevõtete üüritulo vähenemine või volatiilsus, mis vähendab omakorda Fondi võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Fondi tütarettevõtete vakantsus üüripindadel;
- Fondi tütarettevõtete ja Fondi varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Fondi pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- Fondi investeringute maht ja tempo;
- Fondi riskid kapitali kaasamisel.

Fondi eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et tütarettevõtete soetamisel kaasataks investoritelt kapitali mitte rohkem kui 40% soetatava tütarettevõtte varadest.

Fondi finantseerimispoliitika näeb ette, et Fond võib lühiajalise likviidsuse tagamiseks võtta lühiajalist laenu (tähtajaga mitte rohkem kui 180 päeva). Fondi poolt tütarettevõtetele antud garantiid ning lühiajalised laenud ei või ühelgi ajahetkel ületada 25% Fondi sissemakstud kapitalist.

Allolev tabel koondab info Fondi finantskohustuste realiseerumise tähtajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.12.2019	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Võlad tarnijatele	2	0	0	0	0	2
Edukustasu kohustused	0	0	0	0	1 435	1 435
Finantskohustused kokku	2	0	0	0	1 435	103 614

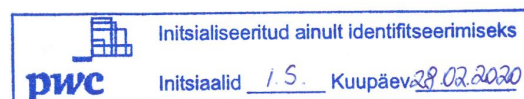
Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi Fondi ees. Fond on krediidiriskile avatud tulenevalt oma investeeringutest ning tehingutest finantseerimisasutustega, s.h antud laenude ning kontodel oleva raha ja depositeid kaudu.

Fondi tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases tütarettevõtete juhtimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist.

Fondi maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2019
€ tuhandetes	
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	2 144
Antud laenud (lisa 12)	18 375
Maksimaalne krediidirisk kokku	20 519



Fondi raha ja raha ekvivalentide hulgas kajastatud pangakontode saldod jagunevad pankade reitingute (*Moody's long-term*) järgi alljärgnevalt:

Reiting 31.12.2019	Saldo 31.12.2019
Aa2	2 144

Kapitalijuhtimine

Fondi eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada fondi võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada investoritele investeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri.

Fond investeerib jätkuvalt tütarettevõtetesse, kelle peamine rahavoog tuleneb kinnisvarainvesteeringutest ning kaasab investeringute tegemiseks uut kapitali. Fond investeerib nii otse tütarettevõtete omakapitali kui annab tütarettevõtetele investeringute tegemiseks laenu. Vajalik kapitali maht arvutatakse iga investeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeringu netorahavoogude mahtu. Fond investeerib tütarettevõtete soetamisel selle omakapitali mitte vähem kui 40% tütarettevõtte varade väärtusest.

Peale investeringu tegemist ei tohi ühegi tütarettevõtte rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti EBITDA olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Fondi juhtkonna hinnangul lubab olemasolev investeerimisportfell tasuda investoritele tütarettevõtetele esimesel tegevusaastal teenitud rahavoo arvel kokku 3 200 tuhat eurot, s.o 5% fondi investeeritud kapitalilt seisuga 31.12.2019.

15 Sisse makstud kapital

Fond asutati 17.10.2018. Fondi tehti esimesed sissemaksed perioodil 26.10.2018-09.11.2018 summas 2 424 tuhat eurot, mistõttu fondi algbilansi koostamisel (17.10.2018) ei ole bilansis sisse makstud kapitali veel kajastatud.

Aruandeperioodil tegid Fondi investorid Fondi sissemaksid kokku 60 100 tuhande euro ulatuses ning Fondi investoritele tagastati kapitali 2 000 tuhande euro ulatuses. Fondi sisse makstud kapitali jääk seisuga 31.12.2019 oli 58 100 tuhat eurot. Fondi ja Fondi investorite vahel on seisuga 31.12.2019 sõlmitud rahalise vastutuse lepingud, mille kohaselt maksavad investorid tütarettevõtete soetamiseks Fondile kokku 147 438 tuhat eurot, s.t aruandeperioodi lõpu seisuga on investoritelt võimalik kaasata veel 89 338 tuhat eurot kapitali.

Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2019
Swedbank Läti pensionifondid	21,7%
EBRD	20,0%
SEB pensionifondid	14,9%
LHV pensionifondid	13,6%
Swedbank Eesti pensionifondid	12,7%

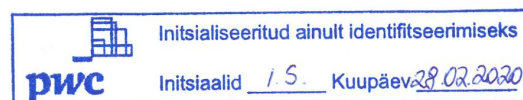
16 Bilansipäevajärgsed sündmused

Fondi tütarettevõtte omandas 2020. aasta jaanuari alguses 100%-lise osaluse Läti ettevõttes, kellele kuulub Riia lähedal Ķekava vallas asuv logistikahoone, mis hõlmab endas logistika- ja büroopindu. Tegemist on Fondi esimese investeringuga logistikasegmenti. Tehingu tegemiseks andis Fond oma Läti tütarettevõttele 2019. aasta detsembris laenu summas 12 600 tuhat eurot ning suurendas tütarettevõtte osakapitali 4 250 tuhande euro võrra.

17 Tehingud seotud osapooltega

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 loeb seotud osapoolteks:

- isikuid, kellele kuulub üle 10% Fondi sisse makstud kapitalist;
- Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 tütarettevõtteid;

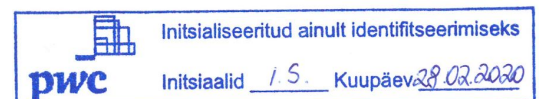


- EFTEN Neljas GP OÜ (täisosanik);
- EFTEN Neljas GP (täisosanik) juhatuse liikmeid;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Fond ostis aruandeperioodil EFTEN Capital AS-lt valitsemisteenust summas 527 tuhat eurot (lisa 5). Fond müüs aruandeperioodil tütarettevõtetele valitsemisteenust summas 527 tuhat eurot (lisa 5). Fond ei otnud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele aruandeperioodil muid kaupu ega teenuseid.

Fond andis tütarettevõtetele aruandeperioodil laenu kokku 18 375 tuhat eurot (lisa 4 ja 12) ning sai antud laenudelt intressitulu summas 261 tuhat eurot (lisa 8). Fond sai tütarettevõtetelt aruandeperioodil dividende summas 2 000 tuhat eurot (lisa 7).

Fondi täisosaniku juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud ega makstud.





SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Usaldusfondi EfTEN Real Estate Fund 4 osanikule

Meie arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Capital AS (Fondivalitseja) poolt valitsetava Usaldusfondi EfTEN Real Estate Fund 4 (Fond) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta (17. oktoober 2018 kuni 31. detsember 2019) finantstulemust kooskõlas Investeeringufondide seadusega ning rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Meie poolt auditeeritud Fondi raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- koondkasumiaruannet 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta kohta;
- finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- fondi puhasväärtuse muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses Fondi raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Fondivalitsejast ja Fondist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortevetuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortevetuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Fondivalitseja juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus Fondi raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Fondi raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi Fondi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Fondivalitseja juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on Fondi valitsemine, kohustused seoses Fondi raamatupidamise aastaaruandega

Fondivalitseja juhatus vastutab Fondi raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu Fondivalitseja juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta Fondi raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Fondi raamatupidamise aastaaruande koostamisel on Fondivalitseja juhatus kohustatud hindama Fondi jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui Fondivalitseja juhatus kavatses Fondi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Fondi finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses Fondi raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas Fondi raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt Fondi raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et Fondi raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Fondi sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning Fondivalitseja juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;

- otsustame, kas Fondivalitseja juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Fondi jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud Fondi raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Fondi tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame Fondi raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas Fondi raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Fondi valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

28. veebruar 2020

JUHATUSE ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 31. detsembril 2019. lõppenud majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

EFTEN Neljas GP OÜ juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Uustalu

EFTEN Neljas GP OÜ juhatuse liige

Kasumi jaotamise ettepanek

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 täisosanik EFTEN Neljas GP OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jagada 31. detsembril 2019. aastal lõppenud aruandeperioodi kasumit järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2019	5 738 592
Kasumi jaotamine	3 200 000
Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jaotamist	2 538 592

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

EFTEN Neljas GP OÜ juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Uustalu

EFTEN Neljas GP OÜ juhatuse liige