



Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2022

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4

Registrikood: 14588404

Aruandeaasta algus: 01.01.2022

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE	9
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	10
1 Üldine informatsioon	10
2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused	11
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	11
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	13
3 Tütarettevõtted	19
4 Segmentiaruandlus	21
5 Müügitulu	21
6 Müüüdud teenuste kulud	22
7 Turustuskulud	22
8 Üldhalduskulud	22
9 Tulumaks	23
10 Nõuded ja viitlaekumised	23
11 Kinnisvarainvesteeringud	24
12 Laenukohustused	26
13 Võlad ja ettemaksed	28
14 Edukustasukohustus	28
15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	29
16 Sissemakstud kapital	32
17 Tehingud seotud osapooltega	32
18 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	33
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	36
Juhatuse allkirjad 2022. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele	39
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	40
LISA KESKKONNAALASED JA/VÕI SOTSIAALSED OMADUSED	41

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar 2022. aasta majandustulemuste kohta

2022. aasta alguses soetas fondi tütarettevõtte EFTEN Plaza SIA osaluse 100%-lises tütarettevõttes JT Offices SIA, kellele kuulub 59 tuhande m² suuruse netopinnaga Jauna Teika bürookvartal Riias. Osaluse soetushinnaks kujunes 129,7 miljonit eurot. Selle soetusega on EFTEN Real Estate Fund 4 oma investeringute maksimummahu täitnud ning keskendub edaspidi olemasoleva portfelli juhtimisele.

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund 4 (edaspidi „Fond“) konsolideeritud 2022. aasta müügitulu oli kokku 23,961 miljonit eurot (2021: 15,104 miljonit eurot), kasvades võrreldes 2021. aastaga 59%. Neto üüritulu (NOI) oli 2022. aastal kokku 22,929 miljonit eurot (2021: 14,345 miljonit eurot), kasvades aastaga 60%. Müügitulu ja NOI kasv 2022. aastal on olulises osas seotud Jauna Teika bürookvartali soetusega 2022. aasta alguses.

	2022	2021	Muutus	
			€	%
<i>€ miljonites</i>				
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	23,961	15,104	8,857	59%
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-1,032	-0,759	-0,273	36%
Neto üüritulu	22,929	14,345	8,584	60%
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	96%	95%	0,007	1%
Intressikulud ja -tulud	-3,642	-1,965	-1,677	85%
Neto üüritulu miinus intressikulud ja -tulud	19,287	12,380	6,907	56%
Valitsemistasud	-1,989	-1,185	-0,804	68%
Muud tulud ja -kulud	-0,513	-0,540	0,027	-5%
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasukohustuse muutust ja tulumaksukulu	16,785	10,655	6,130	58%

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2022 oli 349,778 miljonit eurot (31.12.2021: 262,592 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse moodustas varade mahust 93% (31.12.2021: 76%).

	31.12.2022	31.12.2021	Muutus	
			€	%
<i>€ miljonites</i>				
Kinnisvarainvesteeringud	326,250	198,260	127,990	65%
Muud pikaajalised varad	1,364	0,293	1,071	366%
Käibevara, v.a raha	2,238	1,093	1,145	105%
Varad kokku	349,778	262,592	87,186	33%
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-132,935	-19,952	-112,983	566%
Puhasväärtus (NAV)	175,100	163,957	11,143	7%

Peamised finantssuhtarvud

12 kuu kohta	31.12.2022	31.12.2021
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine vara puhasväärtus) * 100	8,3	11,4
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	4,6	6,8
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	9,4	12,4
Müügitulu (€ tuhandetes)	23 961	15 104
Üüritud (€ tuhandetes)	23 137	14 757
EBITDA (€ tuhandetes)	20 508	12 704
EBITDA marginaal, %	86%	84%
EBIT (€ tuhandetes)	20 046	19 190
Koondkasum (€ tuhandetes)	13 998	14 513
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,4	4,9
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,4	2,3

¹ Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Real Estate Fund 4 keskmine kaasatud kapital.

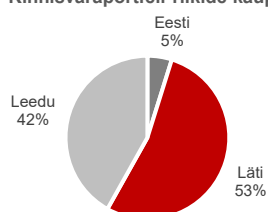
Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline ürnike baas. 2022. aasta lõpu seisuga on kontsernil 9 (31.12.2021: 8) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 326,250 miljonit eurot (2021: 198,260 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 317,339 miljonit eurot (2021: 189,401 miljonit eurot) sh 1,500 miljonit eurot tegi Fond 2021. aasta septembris ettemaksu EFTEN Plaza SIA kinnistu soetuse eest.

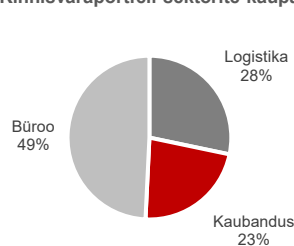
2022. aasta veebruaris soetas Kontserni tütarettevõtte Jauna Teika bürookvartali Riias. Investeeringu järgselt on kontsern oma investeeringute maksimum mahu saavutanud.

Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb 31.12.2022 seisuga riikide ja sektorite lõikes alljärgnevalt:

Kinnisvaraportfell riikide kaupa



Kinnisvaraportfell sektorite kaupa



Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2022	Kontserni osalus, %	Soetusmaksumus	Kinnisvara-investeeringu õiglase väärtus	Üüri netopind	Tegelik neto üüritud, taandatud 12 kuu kohta	Otsene tootlus ¹	Esmane puhastootlus ²	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Ürnike arv
€ tuhandetes										
Dominante logistikakeskus	100	16 986	16 190	37 665	1 251	7,4%	7,7%	99	2,9	5
SBA logistikakeskus	100	28 571	31 580	44 048	2 189	7,7%	6,9%	100	12,9	1
Bergi logistikakeskus	100	29 845	28 240	49 978	2 487	8,3%	8,8%	97	0,5	2
Arginta logistikakeskus	100	15 440	16 270	16 301	1 129	7,3%	6,9%	100	8,3	1
Logistika kokku		90 842	92 280	147 992	7 056	7,8%	7,6%	99	5,6	9
River Mall kaubanduskeskus	100	18 326	19 260	9 793	1 437	7,8%	7,5%	100	7,8	34
Ryo kaubanduskeskus	100	48 099	54 100	23 709	4 961	10,3%	9,2%	100	3,8	103
Kaubandus kokku		66 425	73 360	33 502	6 398	9,6%	8,7%	100	4,9	137
Kadriru Ärikeskus	100	16 859	15 760	6 527	862	5,1%	5,5%	98	2,7	25
River Hall ärikeskus	100	14 369	15 390	8 786	1 110	7,7%	7,2%	100	1,5	15
Jauna Teika bürookvartal	100	128 844	129 460	59 097	9 004	7,0%	7,0%	84	3,2	67
Büroo kokku		160 072	160 610	74 410	10 976	6,9%	6,8%	87	2,9	107
Kinnisvaraportfell kokku		317 339	326 250	255 904	24 430	7,7%	7,5%	96	4,3	253

¹ Kinnisvarainvesteeringute otsene tootlus on tegeliku neto üüritud (arvestatud 12 kuu kohta) suhe kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusse ning hilisematesse kapitaliseeritud kulutustesse seisuga 31.12.2022.

² Kinnisvarainvesteeringute esmane puhastootlus on tegeliku neto üüritud (arvestatud 12 kuu kohta) suhe kinnisvarainvesteeringute õiglasesse väärtusesse seisuga 31.12.2022.

Võrreldav (like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes € tuhandetes	Õiglase väärtus 31.12.2022	Üüritulu 2022	Üüritulu 2021	Üüritulu muutus	
				€	%
Büroo	31 150	2 203	2 052	151	7%
Logistika	76 010	6 135	6 289	-154	-2%
Kaubandus	73 360	6 698	5 588	1 110	20%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	180 520	15 036	13 929	1 107	8%
Omandatud varad ja üüritulu	145 730	8 101	828	7 273	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	326 250	23 137	14 757	8 380	57%

Võrreldav (like-for-like) üüritulu riikide lõikes € tuhandetes	Õiglase väärtus 31.12.2022	Üüritulu 2022	Üüritulu 2021	Üüritulu muutus	
				€	%
Eesti	31 150	1 070	1 035	35	3%
Läti	76 010	3 947	4 144	-197	-5%
Leedu	73 360	10 019	8 750	1 269	15%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	180 520	15 036	13 929	1 107	8%
Omandatud varad ja üüritulu	145 730	8 101	828	7 273	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	326 250	23 137	14 757	8 380	57%

Seisuga 31.12.2022 on kontsernil kokku 253 üürniku. Bilansipäeva seisuga sõlmitud üürilepingutest 51,5% moodustab 12 kliendi lepingujärgne tulu.

Üürnik	Osakaal üürilepingute järgsest tulust
Innovo logistika, UAB	8,9%
Do It SIA	8,0%
TRIALTO LATVIA SIA	7,7%
ARGINTA Group, UAB	4,6%
TEIKUMS SIA	4,4%
Tieto Latvia SIA	4,1%
Cabot Latvia SIA	3,1%
Maxima LT, UAB	2,3%
Orkla Latvija SIA	2,3%
DNB Bank ASA Latvijas filiäle	2,1%
Accenture Latvijas filiäle	2,1%
Norwegian Air Resources Latvia SIA	2,1%
Ülejäänud	48,5%

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

Kontsern hindab korralliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. Kontserni kinnisvarainvesteeringute hindaja on Colliers International Advisors OÜ. Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus kasvas 2022. aastal ümberhindamiste tulemusel 0,02% (2021: väärtus kasvas 3,3%) ning Kontsern sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kasumit 52 tuhat eurot (2021: kasum 8,174 miljonit eurot).

Kontserni 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. Võrreldes 2021. aasta hindamisega tõusis 2022. aastal EURIBORI muutuste toel hindamisarvutuste sisendina kõikide kinnisvarainvesteeringute diskontomäär 0,2 kuni 1,3 protsendipunkti, kuid samas on optimistlikum ka äritegevuse rahavoogude prognoos, mistõttu olulist muutust 2022. aastal kinnisvaraportfelli õiglasest väärtuses ei olnud.

Vara puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus on 31.12.2022 seisuga 175 100 tuhat eurot (31.12.2021: 163 957 tuhat eurot). Fond on 2022. aasta lõpu seisuga kaasanud kapitali kokku 147,4 miljonit eurot (31.12.2021: sama).

Fondil on kokku 33 investorit. Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2022
Swedbank Läti pensionifondid	21,7%
EBRD	20,0%
SEB pensionifondid	14,9%
LHV pensionifondid	13,6%
Swedbank Eesti pensionifondid	12,7%

Fond teeb investoritele väljamakseid ulatuses, mis vastab usaldusühingu lepingule. Perioodiliste maksete aluseks on tütarettevõtetest saadavad dividendid ning intressid. Tütarettevõtted maksavad dividende ja intresse nii, et peale väljamakseid vastaksid tütarettevõtete finantsnäitajad laenulepingute eritingimuste nõuetele ning tagatud oleks likviidsus nii käibekapitaliks kui ka täiendavate investeeringute tegemiseks. 2022. aastal tegi fond teenitud kasumist investoritele väljamakseid 2,855 miljonit eurot (2021: 4,971 miljonit eurot). 2022. aasta kasumist plaanib Fond teha investoritele väljamakseid kogusummas 7,67 miljonit eurot.

Muu informatsioon

Sõjategevusega seotud risk

2022. aasta veebruaris alustas Venemaa sõda Ukrainas. Sellega seoses kehtestas enamik riike sanktsioone, mis avaldavad Venemaa majandusele märkimisväärset negatiivset mõju. Meile teadaolevalt ei ole kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üüripindadel peamiselt Venemaa või Ukraina äritegevusega seotud üürnikke. Seetõttu on riski otsese ehk nn esimese ringi realiseerumise mõju kontserni finantstulemustele väike. Seoses kehtestatud sanktsioonidega võivad aja jooksul järk-järgult ilmuda riski nn. teise ringi realiseerumise mõjud, suurendades eelkõige tururiski, refinantseerimise- ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust.

Covid-19 mõju

2022. aastal Covid-19 pandeemial kontserni majandustulemustele olulist mõju ei olnud.

Finantsriskid

Kontserni finantsinstrumentide ja finantsriskide maandamise eesmärkide osas, samuti intressimäärade muutumisega seotud riskide osas on informatsioon esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 15.

Konsolideerimisgrupi struktuur on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 1.

Juhtimine

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 on äriregistris registreeritud 2018 oktoobris, misjärel fond alustas oma tegevust.

2022. aastal toimus üks investorite (korraline) üldkoosolek ja kinnitati 2021. majandusaasta aruanne. Erakorralisi investorite koosolekuid 2022. aastal ei toimunud.

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi ühingulepingule on fondi fondivalitseja EFTEN Capital AS. EFTEN Capital AS-le on Finantsinspektsiooni poolt väljastatud alternatiivfondi valitseja tegevusluba.

Fondi täisosaniku (EFTEN Neljas GP OÜ) juhatus on 2-liikmeline: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu ning 2022. aastal muudatusi juhatuses ei ole toimunud. Fondi täisosaniku juhatus teeb valitsemislepingus ettenähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle ning depolepingus ettenähtud ulatuses ja korras järelevalvet depositooriumi tegevuse üle, samuti täidab muid ühingulepingust tulenevaid ülesandeid seonduvalt fondi tegevusega.

Jätkusuutlikkuse põhimõtete rakendamine investeerimisel

Info SFDR regulatsiooni täitmise osas on avalikustatud käesoleva aruande Lisas lk 41 ning fondi jätkusuutliku investeerimise põhimõtted on avalikustatud Fondi kodulehel www.eften.ee.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	23 961	15 104
Müüdid teenuste kulu	6	-696	-564
Turustuskulud	7	-336	-195
Puhas üüritulu	4	22 929	14 345
Üldhalduskulud	8	-2 760	-1 763
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	11	52	8 174
Edukustasukohustuse muutus	14	-433	-1 604
Muud äritulud ja -kulud		258	38
Ärikasum		20 046	19 190
Intressikulud		-3 642	-1 965
Kasum enne tulumaksu		16 404	17 225
Tulumaksukulu	9	-2 406	-2 712
Aruandeperioodi puhaskasum		13 998	14 513
Aruandeaasta koondkasum	4	13 998	14 513

Lisad lehekülgedel 10-35 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	15	19 926	62 946
Nõuded ja viitlaekumised	10	2 217	1 038
Ettemakstud kulud		21	55
Käibevara kokku		22 164	64 039
Pikaajalised nõuded	10	1 152	87
Kinnisvarainvesteeringud	4,11	326 250	198 260
Materiaalne põhivara		208	197
Immateriaalne põhivara		4	9
Põhivara kokku		327 614	198 553
VARAD KOKKU		349 778	262 592
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS			
Laenukohustused	12	48 307	11 959
Võlad ja ettemaksed	13	2 536	1 183
Lühiajalised kohustised kokku		50 843	13 142
Laenukohustused	12	104 271	70 606
Muud pikaajalised võlad	13	6 396	3 827
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	13 168	11 060
Pikaajalised kohustised kokku		123 835	85 493
Kohustised kokku		174 678	98 635
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku		175 100	163 957
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU		349 778	262 592

Lisad lehekülgedel 10-35 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2022	2021
€ tuhandetes			
Puhaskasum		13 998	14 513
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Intressikulud		3 642	1 965
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum	11	-52	-8 174
Edukustasu kohustuse muutus	14	433	1 604
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,8	81	84
Tulumaksukulu	9	2 406	2 712
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		6 510	-1 809
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		20 508	12 704
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		446	-746
Rahavood äritegevusest kokku		20 954	11 958
Materiaalse põhivara soetus		-91	-10
Kinnisvarainvesteeringute soetus	11	-594	-5 607
Tütarettevõtete soetus	3	-126 780	-4 933
Saadud intressid		0	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-127 465	-10 549
Saadud laenud	12	75 000	464
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	12	-5 033	-3 494
Makstud pangalaenude intressid		-3 566	-2 201
Makstud intressid investoritele	15	0	-965
Kapitali sissemaksud		0	63 938
Makstud dividendid	15	-2 855	-4 006
Makstud dividendide tulumaks	9	-55	-45
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		63 491	53 691
RAHAVOOD KOKKU		-43 020	55 100
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15	62 946	7 846
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-43 020	55 100
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15	19 926	62 946

Lisad lehekülgedel 10-35 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	163 957	90 476
Kapitali sissemaksed	0	63 938
Netomuutus kapitalis	0	63 938
Dividendide ja intresside edasikandmine fondi investoritele	-2 855	-4 971
Aruandeaasta koondkasum	13 998	14 513
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	175 100	163 957

Kapitali sissemaksete kohta on täiendavat informatsiooni toodud lisas 16.

Lisad lehekülgedel 10-35 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 (edaspidi ka 'Fond') on 2018. aasta oktoobris asutatud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond.

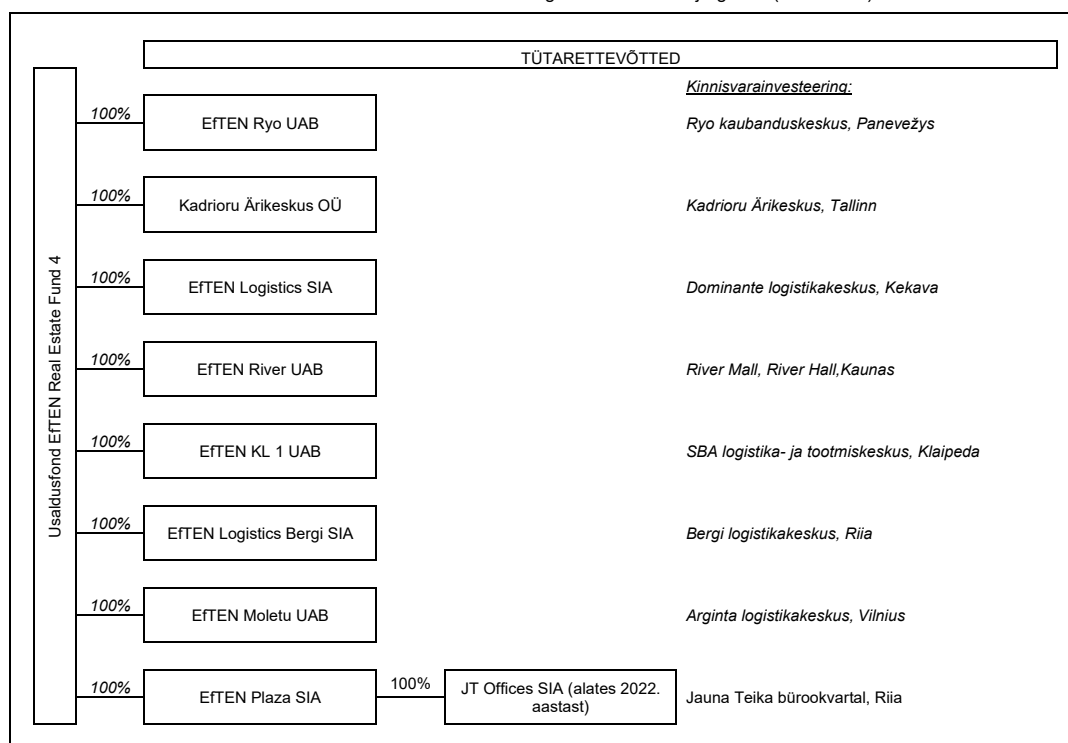
Fond on kinnine, alternatiivne investeerimisfond. Fond juhindub oma tegevuses *core ja core plus* investeerimisstrateegiast. Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 investeringute regiooniks on Balti riigid.

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

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 31.12.2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 10. märtsil 2023.a.

Fond on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 kontserni struktuur seisuga 31.12.2022 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused

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

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

Konsolideeritud finantsaruannete koostamisel on lähtunud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

1.2.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Kontsernile muutusid alates 1. jaanuarist 2022 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused:

„Tulu enne otstarbekohast kasutamist, kahjulikud lepingud - lepingu täitmise kulud, viide kontseptuaalsele raamistikule” - IAS 16, IAS 37 ja IFRS 3 piiratud ulatusega muudatused ning parandused IFRS-ides 2018-2020 - IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 ja IAS 41 muudatused

IAS 16 „Materiaalne põhivara” muudatus keelab ettevõttel põhivara soetusmaksumusest maha arvata põhivara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimise aja jooksul toodetud toodangu müügist saadud tulu. Sellise toodangu müügist saadud tulu koos tootmiskuludega, kajastatakse nüüd kasumiaruandes. Ettevõtte hakkab kasutama IAS 2 standardit sellise toodangu kulude mõõtmiseks. Kulud ei sisalda testitava vara amortisatsiooni kuna ta ei ole valmis otstarbekohaseks kasutamiseks. IAS 16 muudatus selgitab samuti, et ettevõtte peab 'testima vara korralikku töökorda' kui ta hindab vara tehnilist ja füüsilist taset. Vara finantstulemused ei ole sellisel hindamisel asjakohased. Seega võib vara olla viidud juhtkonna poolt ette nähtud tööseisundisse ning selle suhtes võib kohaldada kulumit enne kui ta saavutab juhtkonna poolt eeldatavat põhitegevuse tulemust.

IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustused ja tingimuslikud varad” muudatus selgitab mõistet 'lepingu täitmise kulud'. Muudatus selgitab, et lepingu täitmise otsesed kulud sisaldavad lepingu täitmise lisakulusid; ning muude kulude jaotamise, mis on otseselt seotud selle täitmisega. Muudatus selgitab samuti, et enne kahjumlikust lepingust tuleneva eraldise moodustamist, peab ettevõtte kajastama väärtuse langusest tulenevat kahjumit, mis on tekkinud lepingu täitmiseks kasutatud varade, mitte selle lepinguga seotud varade puhul.

IFRS 3 „Äriühendused” muudatus viitavad 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule, et määrata kindlaks, mis on äriühenduse mõistes vara ja kohustus. Enne muudatust viitas IFRS 3 2001. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Lisaks, IFRS 3 standardis on lisatud uus erand kohustuste ja tingimuslike kohustuste osas. Erand täpsustab, et mõnede kohustuste ja tingimuslike kohustuste liikide kajastamisel peab ettevõtte IFRS 3 standardi kohaselt viitama hoopis IAS 37 või IFRIC 21 standardile, mitte 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Ilma uue erandita, kajastaks ettevõtte mõned kohustused äriühenduses, mida ta ei kajastaks vastavalt IAS 37 standardile. Seega, oleks pidanud ettevõtte kohe pärast ühinemist lõpetama kohustuse kajastamise ning kajastama kasumit, mis ei tekitaks majanduslikku kasu. Samuti selgitati, et omandaja ei pea kajastama tingimuslike varasid omandamise kuupäeva seisuga nagu on määratletud IAS 37-s.

IFRS 9 „Finantsinstrumendid” muudatus käsitleb, millised tasud tuleb arvesse võtta finantskohustuste kajastamise lõpetamise hindamisel, kasutades 10% testi. Kulud või tasud võivad olla makstud kas kolmandatele osapooltele või laenuandjale. Muudatuste kohaselt, kolmandatele osapooltele makstud kulud või tasud ei arvestata 10% testi.

IFRS 16 „Rendilepingud” kaasnev illustreeriv näide 13 on muudetud, et eemaldada rendileandja renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjeldus. Muudatuse põhjuseks on kõrvaldada kõik võimalikud segadused rendi stiimulite käsitlemisel.

IFRS 1 „Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite esmakordne rakendamine” lubab vabastuse teha, kui tütarettevõttest saab esmakordne IFRS-i kasutuselevõtja hiljem kui tema emaeettevõtte. Tütarettevõtte saab mõõta oma varasid ja kohustusi bilansilistes (jäak)maksumustes, mida oleks kasutatud emaeettevõtte konsolideeritud finantsaruannetes emaeettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga, kui seoses konsolideerimisprotseduuridega ja äriühenduse, mille raames emaeettevõtte tütarettevõtte omandas, mõjude arvestamisega ei ole tehtud mingeid korrigeerimisi. IFRS 1 on muudetud, et IFRS 1 vabastuse kasutavad ettevõtted saaksid mõõta kumulatiivseid kursivahesid kasutades emaeettevõttes kajastatud summasid emaeettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga. IFRS 1 muudatus laiendab eelnimetatud vabastuse kumulatiivsetele kursivahedele, et esmakordsetele kasutuselevõtjatele kulud vähendada. Muudatus kehtib ka sidusettevõttele või ühisettevõtmisele, kes kasutavad sama IFRS 1 vabastust.

Nõue, mille kohaselt ettevõtteid elimineerivad rahavood maksustamisest IAS 41 õiglase väärtuse mõõtmisel on nüüd tühistatud. Selle muudatuse eesmärk on viia standard vastavusse nõudega diskonteerida rahavooge maksujärgselt.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid

IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused: „Arvestuspõhimõtete avalikustamine”

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohik varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 “Olulisuse otsuste tegemine”, et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste”

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtteid peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

„Varade ja kohustustega seotud edasilükkunud tulumaks, mis tuleneb ühest tehingust” - IAS 12 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 12 muudatused täpsustavad, kuidas kajastada edasilükkunud tulumaksu tehingutelt nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused. Teatud tingimustel on ettevõtteid varade või kohustuste esmakordsel kajastamisel vabastatud edasilükkunud tulumaksu kajastamisest. Varasemalt ei olnud selge, kas vabastus rakendub selliste tehingute suhtes nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused - tehingud, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustus. Muudatused selgitavad, et vabastust ei rakendata ning ettevõtetele on kohustus kajastada vastavalt tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtelt edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

Veel vastuvõtmata standardid

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttele on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimisnõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

„Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral” – IFRS 16 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Muudatused puudutavad müügi-tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

“Investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine” – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; 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.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

2.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsippiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud 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.

2.2.1 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) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Alates asutamisest hindab kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulo, 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. Võrreldes 2021. aasta hindamisega tõusis 2022. aastal EURIBOR-i muutuste toel hindamisarvutuste sisendina kõikide kinnisvarainvesteeringute diskontomäär 0,2 kuni 1,3 protsendipunkti, kuid samas on optimistlikum ka äritegevuse rahavoogude prognoos, mistõttu olulist muutust 2022. aastal kinnisvarareportelli õiglases väärtuses ei olnud.

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

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

Kontsernile kuulub kõikidest tütarettevõtetest 100%-line osalus ning tütarettevõtete kontrollorganitesse kuuluvad ainult kontserni ematettevõtte juhatuse liikmed. Seega on kontsernil nii kasumi jagamisel kui juhtimisotsuste vastuvõtmisel täielik kontroll oma tütarettevõtete üle.

c) Äriühendused ja varade soetused

Üldjuhul käsitletakse kinnisvarade oste varade soetusena. Juhtkonna hinnangul ei ole tegemist äriühendustega, kui kinnisvaraobjektil on üksikud rentnikud, kontsern ei omanda muid varasid ega õigusi lisaks kinnisvaraobjektile ning ei palka varasemaid töötajaid. Kontsern ei omanda kinnisvaraobjekti äriprotsesside juhtimise oskusteavet, vaid juhib kõiki omandatud objekte tsentraalselt.

2.2.2 Investeeringusettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringusettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Real Estate Fund 4 ei vasta investeeringusettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringusühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Real Estate Fund 4

investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab kontsern oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeerimisühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõttesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. Kontserni emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub EFTEN Real Estate Fund 4 tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse kontserni majandustegevust üüritulu, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Real Estate Fund 4 ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju enam ei ole.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglasele väärtusele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse kohe selles ulatuses perioodi tuluna.

Segmentiaruandlus

Kontsern allokeerib kaasatud kapitali ning vabu vahendeid investeeringutele vastavalt kontserni investeerimispoliitika, analüüsides mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektorite lõikes.

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemise arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispoliitikat. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üüritavate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritulu m² kohta, ühe m² hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

Kontserni kolm ärisegmenti ning kolm geograafilist segmenti on toodud alljärgnevas tabelis:

	Eesti	Läti	Leedu
Büroo	Kadrioru Ärikeskus, Tallinn	Jauna Teika bürookvartal, Riia	River Hall ärikeskus, Kaunas
Logistika		Dominante logistikakeskus, Kekava	SBA logistika- ja tootmiskeskus, Klaipeda
		Bergi logistikakeskus, Riia	Arginta logistikakeskus, Vilnius
Kaubandus			Ryo kaubanduskeskus, Panevėžys
			River Mall kaubanduskeskus, Kaunas

Peamised näitajad, mida juhtkond kasutab äriotsuste tegemisel, on müügitulu, neto äritegevuse tulu (müügitulu miinus müügikulu ja turustuskulud), EBITDA ning ärikasum. Samuti on oluline jälgida kinnisvarainvesteeringute mahtu segmentide kaupa. Kontsern analüüsib kõiki näitajaid igakuiselt.

Investeering tütarettevõttesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 18) on investeeringud tütarettevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Tulu kajastamine

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

Kontserni müügitulu sisaldab üüritulu, haldustasusid, turundustasusid ning kasumeid kommunaal- ja halduskulude vahendamisest.

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui kontsern lepib üürnikega kokku rendivabastusperioodid, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulu.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontrolli teenuste üle läheb üle kliendile, s.t. teenuse osutamise perioodil.

Mõned haldustasud võivad sisaldada erinevaid teenuste komponente. Sellisel juhul kontsern hindab, kas need toovad kaasa mitu teostamiskohustust. Juhul kui sellised erinevad teostamiskohustused eksisteerivad, siis jaotatakse tehingu kogutasu igale teostamiskohustusele eraldiseisva müügihinna alusel. Juhul kui eraldiseisvat müügihinda ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

Kommunaal- ja halduskulude edasimüügil tegutseb kontsern kui agent, mistõttu selliseid tulusid ei näidata brutomeetodil, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

Finantseerimise komponent

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

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast 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

Kontsern klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

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

Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 ei olnud kontsernil selliseid finantsvarasid, mida kajastatakse õiglasel väärtuses.

Klassifitseerimine sõltub kontserni ettevõtete ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

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

iii) Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub kontsern ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest.

Kontsern 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 2022 ja 31. detsember 2021 olid kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud järgmistesse kategooriates:

- raha ja raha ekvivalendid;
- nõuded ostjate vastu;
- lepingulised varad;
- muud finantsvarad.

Varad, mis ei vasta soetusmaksumuse või õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumi kriteeriumile, kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Kasum või kahjum võlainstrumentidelt muutustega läbi kasumiaruande kajastatakse vastava perioodi, mil õiglase väärtuse muutus on toimunud, kasumiaruandes finantstulude ja –kulude koosseisus. Sellised õiglase väärtuse kasumid ja kahjumid sisaldavad ka vastavalt instrumentidelt teenitud lepingulisi intresse.

Omakapitaliinstrumendid

Kontsernil ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

iv) väärtuse langus

Kontsern hindab korrigeeritud soetusmaksumuses ja õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju 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 kontsern IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Kontsern kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituludid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulud), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäär 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 kontsernil 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

EFTEN Real Estate Fund 4, EFTEN Capital AS ning EFTEN Neljas GP OÜ (EFTEN Capital AS 100%-line tütarettevõtte) vahel on sõlmitud leping, mille kohaselt on EFTEN Capital AS-l õigus saada edukustasu summadel, mis ületavad investorite sisse makseid ning eelistootlust (8% sisse maksetelt aastas). Investorite sisse maksete ja eelistootluse määra ületavatelt väljamaksetelt makstakse 80% investoritele ning 20% EFTEN Capital AS-le. Fond kajastab potentsiaalset eelduslikku edukustasukohustust igal bilansipäeval, arvestades bilansipäevaks kontserni tehtud sisse makseid, teenitud kasumit ning kontserni puhasväärtust. Edukustasukohustuse potentsiaalse arvestuse aluseks on eeldus, et Fond koos oma tütarettevõtetega on võimalik müüa vähemalt kontserni puhasväärtuse suuruse summa eest. Edukustasukohustus makstakse Fondivalitsejale välja pärast seda kui Fondi investoritele on tagastatud kogu algselt sisse makstud kapital ning eelistootlus.

Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse kontserni äri kasumi koosseisus (vt ka lisa 14).

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõttel 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.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Tulumaks

Emaettevõtte

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.

Eesti tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80). Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamakse kohustuse tekkimisel).

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõttel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustis ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse ning filiaalidesse.

Läti tütarettevõtted

Lätis maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Alates 2018. aastast kehtiva tulumaksuseaduse rakendumise tulemusena ei ole Lätis enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja –kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

Leedu tütarettevõtted

Leedus on ettevõtte puhaskasum 15% tulumaksumääraga maksustatav. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Leedu tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis tekib nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse.

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis investeringutelt Eesti ja Läti tütar- ja sidusettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõeldakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada. Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad.

Sissemakstud kapital

Fondi investorite poolt on võetud investeerimiskohustus Fondi ees ning võetud kohustuste maksimaalne summa on toodud lisas 16. 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.

3 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohta -maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Emaettevõtte						
Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4	Eesti					
Tütarettevõtted						
EFTEN Ryo UAB	Leedu	Ryo kaubanduskeskus, Panevežys	30 568	27 235	100	100
Kadrioru Ärikeskus OÜ	Eesti	Kadrioru Ärikeskus, Tallinn	1 729	2 209	100	100
EFTEN River UAB	Leedu	River Mall, River Hall, Kaunas	18 225	16 517	100	100
EFTEN Logistics SIA	Läti	Dominante logistikakeskus, Kekava	4 643	4 556	100	100
EFTEN KL 1 UAB	Leedu	SBA logistika- ja tootmiskeskus, Klaipeda	7 272	9 626	100	100
EFTEN Logistics Bergi SIA	Läti	Bergi logistikakeskus, Riia	5 875	6 493	100	-
EFTEN Moletu UAB	Leedu	Arginta logistikakeskus, Vilnius	7 856	6 885	100	-
EFTEN Plaza SIA	Läti	-	17 655	14 314	100	-
JT Offices SIA	Läti	Jauna Teika bürookvartal, Riia	137 341	-	100	-

Kõik tütarettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Tütarettevõtete soetused 2022. aastal

2021. aasta juunis asutas Fond ühe 100%-lise osalusega tütarettevõtte Lätis (EFTEN Plaza SIA), makstes tütarettevõtte osakapitali 4 tuhat eurot. 2021. aasta novembris maksis Fond tütarettevõtte omakapitali lisaks 14 500 tuhat eurot ning andis tütarettevõttele laenu 42 675 tuhat eurot. 2022. aasta veebruaris, soetas EFTEN Plaza SIA 100% osalusega tütarettevõtte JT Offices SIA, kellele kuulub Jauna Teika bürookompleksi Lätis. EFTEN Plaza SIA on seisuga 31.12.2022 seisuga tütarettevõtte soetuse eest tasunud kokku 130 862 tuhat eurot (s.h 2021. aastal 1 500 tuhat eurot). Tütarettevõtte pangakontodel oli soetuse hetkel raha summas 2 581 tuhat eurot.

Lisaks on EFTEN Plaza SIA ja JT Offices SIA müüja vahel rendigarantii kokkulepe kogusummas 2 000 tuhat eurot vakantsete pindade väljaüürimiseks, mille kohaselt on JT Offices SIA müüja kohustatud kahe aasta jooksul leidma büroohoone vakantsetele pindadele üüriks (kokku 9 087 m², 15% üüripinna kogumahust). Juhul kui JT Offices SIA müüja vakantsetele pindadele üüriks ei leia, on müüja kohustatud EFTEN Plaza SIA-le tasuma 1 152 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2022 on müüja täitnud kokkuleppe kohased kohustused osaliselt ning fondi juhtkond ei pea tõenäoliseks müüja poolt ülejäänud vakantsetele pindadele üüriks leidmist. Seetõttu tasutakse rendigarantii jääk tõenäoliselt kokkuleppe lõppedes EFTEN Plaza SIA-le summas 1 152 tuhat eurot.

Tütarettevõtte õiglane väärtus soetushetkel oli järgmine:

21.02.2022	Õiglane väärtus
€ tuhandetes	
Raha	2 581
Nõuded ja ettemaksed	808
Kinnisvarainvesteeringud	128 844
Muud kohustused	-2 524
Netovara õiglane väärtus	129 709
Osaluse soetusmaksumus	129 709
Firmaväärtus	0

Tütarettevõtete soetused 2021. aastal

2021. aasta jaanuaris soetas EFTEN Real Estate Fund 4 100% Bergi SIA osadest. Bergi SIA-le kuulub logistikakeskus Riias.

Bergi SIA õiglane väärtus soetuse hetkel on toodud allolevas tabelis.

01.01.2021	Õiglane väärtus
€ tuhandetes	
Raha	1 153
Nõuded ja ettemaksed	32
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 11)	26 750
Pangalaenud (lisa 12)	-14 000
Omaniklaenud ja omaniklaenude intressikohustised	-7 962
Muud kohustused	-34
Netovara õiglane väärtus	5 939
Osaluse soetusmaksumus	5 939
Omaniklaenude ülevõtmine	7 962
Firmaväärtus	0

2021. aasta märtsis soetas Fond ühe 100%-lise osalusega tütarettevõtte Leedus (EFTEN Moletu UAB). Tütarettevõtte soetusmaksumuseks kujunes kokku 6 099 tuhat eurot. Tütarettevõttele kuulub Arginta logistikakeskus Vilniuses, Leedus.

31.03.2021	Õiglane väärtus
€ tuhandetes	
Raha	31
Nõuded ja ettemaksed	1 076
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 11)	15 440
Muud pikaajalised varad	100
Pangalaenud (lisa 12)	-8 500
Omaniklaenud ja omaniklaenude intressikohustised	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus (lisa 9)	-761
Muud kohustused	-1 287
Netovara õiglane väärtus	6 099
Osaluse soetusmaksumus	6 099
Firmaväärtus	0

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>										
Müügitulu (lisa 5), s.h	9 710	2 051	7 288	7 131	6 963	5 922	0	0	23 961	15 104
Eesti	1 069	1 034	0	0	0	0	0	0	1 069	1 034
Läti	7 508	0	3 966	4 157	0	0	0	0	11 474	4 157
Leedu	1 133	1 017	3 322	2 974	6 963	5 922	0	0	11 418	9 913
Puhas üüritud, s.h	9 475	1 941	7 056	6 914	6 398	5 490	0	0	22 929	14 345
Eesti	862	967	0	0	0	0	0	0	862	967
Läti	7 503	0	3 738	3 945	0	0	0	0	11 241	3 945
Leedu	1 110	974	3 318	2 969	6 398	5 490	0	0	10 826	9 433
Ärikasum, s.h	8 584	1 920	4 567	9 982	7 496	9 040	-601	-1 752	20 046	19 190
Eesti	128	697	0	0	0	0	-601	-1 752	-473	-1 055
Läti	7 210	-83	916	4 180	0	0	0	0	8 126	4 097
Leedu	1 246	1 306	3 651	5 802	7 496	9 040	0	0	12 393	16 148
EBITDA, s.h	8 320	1 623	6 394	6 146	5 962	5 083	-168	-148	20 508	12 704
Eesti	723	827	0	0	0	0	-168	-148	555	679
Läti	6 594	-83	3 357	3 520	0	0	0	0	9 951	3 437
Leedu	1 003	879	3 037	2 626	5 962	5 083	0	0	10 002	8 588
Ärikasum									20 046	19 190
Neto finantskulu									-3 642	-1 965
Kasum enne tulumaksukulu									16 404	17 225
Tulumaksukulu (lisa 9)									-2 406	-2 712
ARUANDEAASTA PUHASKASUM									13 998	14 513

SEGMENTI VARAD

Aasta lõpu seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>								
Kinnisvarainvesteeringud								
Eesti	15 760	16 350	0	0	0	0	15 760	16 350
Läti	129 460	1 500	44 430	46 440	0	0	173 890	47 940
Leedu	15 390	15 000	47 850	47 210	73 360	71 760	136 600	133 970
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 11)	160 610	32 850	92 280	93 650	73 360	71 760	326 250	198 260
Muud pikaajalised varad							1 364	293
Netovõlg (kohustused miinus raha)							-154 752	-35 689
Muud lühiajalised varad							2 238	1 093
NETOVARA							175 100	163 957

2022. ja 2021. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni konsolideeritud üüritudust 8,9% on 2022. aastal saadud Innovo Logistika UAB-ilt (monouürnik SBA logistikakeskuses Leedus) 8,0% Do It SIA-ilt (ankurüürnik Bergi logistikakeskuses Lätis) ja 7,7% Trialto Latvia SIA-ilt (ankurüürnik Dominante logistikakeskuses Kekavas). Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%-i.

5 Müügitulu

Tegevusalad	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüritud büroopindadelt (lisa 11)	9 172	2 052
Üüritud kaubanduspindadelt (lisa 11)	6 698	5 588
Üüritud logistikapindadelt (lisa 11)	7 267	7 117
Muud müügitulud	824	347
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4)	23 961	15 104

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Eesti	1 069	1 034
Läti	11 474	4 157
Leedu	11 418	9 913
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 4)	23 961	15 104

6 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus	-252	-239
Vara kindlustus	-10	-9
Maamaks ja kinnisvaramaks	-92	-93
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-80	-44
Amortisatsioonikulud	-6	-8
Parenduskulud	-71	-7
Palgakulud, s.h maksud (lisa 17)	-169	-149
Muud kulud	-12	-14
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-4	-1
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 11)	-696	-564

7 Turustuskulud

Turustuskulud	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade vahendustasud	-61	-26
Reklaam, reklaamüritused	-275	-169
Turustuskulud kokku	-336	-195

8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 17)	-1 989	-1 185
Bürookulud	-71	-14
Palgakulud, s.h maksud (lisa 17)	-37	-17
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus, audit	-481	-402
Regulaatori kulud	-86	-52
Muud üldhalduskulud	-21	-17
Amortisatsioonikulud	-75	-76
Üldhalduskulud kokku	-2 760	-1 763

9 Tulumaks

	2022	2021
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-817	-474
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-1346	-2 072
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-243	-166
Tulumaksukulu kokku (lisa 4)	-2 406	-2 712

Kontsernil on seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summades:

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
Saldo 31.12.2020	7 738	60	7 798
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2021. aastal	2 072	474	2 546
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-45	-45
Edasilükkunud tulumaksukohustus äriühendustest (lisa 3)	761	0	761
Saldo 31.12.2021	10 571	489	11 060
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2022. aastal	1 346	817	2 163
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-55	-55
Saldo 31.12.2022	11 917	1 251	13 168

10 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	2 052	976
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-4	-1
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 15)	2 048	975
Muud lühiajalised nõuded	4	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	4	0
Muud viitlaekumised	165	63
Viitlaekumised kokku	165	63
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 15)	2 217	1 038

Pikaajalised nõuded

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	1 152	87
Pikaajalised nõuded kokku	1 152	87

11 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2022 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 31.12.2022	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
Kadrioru Ärikeskus	Tallinn, Eesti	6 527	2015	12.2018	16 859	15 760	-7%	5%
Ryo kaubanduskeskus	Panevėžys, Leedu	23 709	2005/2015	12.2018	48 099	54 100	12%	17%
River Hall ärikeskus	Kaunas, Leedu	8 786	2018	08.2019	14 370	15 390	7%	5%
River Mall kaubanduskeskus	Kaunas, Leedu	9 793	2012/2019	08.2019	18 326	19 260	5%	6%
Dominante logistikakeskus	Riia, Läti	37 665	2007	01.2020	16 986	16 190	-5%	5%
SBA logistika- ja tootmiskeskus	Klaipeda, Leedu	44 048	2020	12.2020	28 571	31 580	11%	10%
Bergi logistikakeskus	Riia, Läti	49 978	2008	01.2021	29 845	28 240	-5%	9%
Arginta logistikakeskus	Vilnius, Leedu	16 301	2007/2018	03.2021	15 441	16 270	5%	5%
Jauna Teika bürookvartal	Riia, Läti	59 097	2008/2016/ 2017/2019	02.2022	128 844	129 460	0%	40%
Kokku		255 904			317 339	326 250	3%	100%

Aruandeperioodidel 2022. aastal ning 2021.aastal on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvara- investeeringud	Ettemaksed kinnisvara- investeeringute eest	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2020	142 229	0	142 229
Soetused ja arendused 2021. aastal	4 167	0	4 167
Soetused äriühendustest 2021. aastal (lisa 3)	42 190	1 500	43 690
Kasum õiglase väärtuse muutusest 2021. aastal	8 174	0	8 174
Saldo seisuga 31.12.2021 (lisa 4)	196 760	1 500	198 260
Soetused äriühendustest 2022. aastal (lisa 3)	127 344	0	127 344
Kapitaliseeritud parendused 2022. aastal	594	0	594
Kasum õiglase väärtuse muutusest 2022. aastal	52	0	52
Saldo seisuga 31.12.2022 (lisa 4)	324 750	1 500	326 250

Kontserni kasumiaruandes ja bilansis kajastuvad muuhulgas alljärgnevad kinnisvarainvesteeringutega seotud tulud ja kulud ning saldod:

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	23 137	14 757
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-696	-564
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed	0	1 500
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 12)	310 060	180 410

Kõik kontserni üüritulu tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks, v.a Dominante logistikakeskus, mille soetuseks laenu ei võetud.

Kontserni tütarettevõtete ning üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	21 307	13 018
2-5 aastat	43 031	28 319
Üle 5 aasta	39 052	32 536
Kokku	103 390	73 873

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kontserni aruannetes seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

2022. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroo	160 610	Diskonteeritud rahavood	14 082	8,0%-8,8%	6,6%-7,0%	16,2
Logistika	92 280	Diskonteeritud rahavood	6 874	8,8%-10,25%	6,75%-8,0%	3,9
Kaubandus	73 360	Diskonteeritud rahavood	6 641	8,8%-9,6%	7,75%-8,5%	16,9
Kokku	326 250		27 597			

2021. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroo	32 850	Diskonteeritud rahavood	2 160	7,8%-8,2%	6,8%-7,0%	13,2
Logistika	93 650	Diskonteeritud rahavood	7 078	8,2%-9,3%	6,75%-8,0%	4,0
Kaubandus	71 760	Diskonteeritud rahavood	6 186	8,2%-9,0%	7,75%-8,5%	15,7
Kokku	198 260		15 424			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid;
- Vakantsus: kinnisvarainvesteeringu tegelik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske;
- Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal;
- Väljumistootlikkus: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turulokorda ja objektiga seotud riske.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2022 kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglase väärtus	Hinnangu sensitiivsus		Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroo	160 610	22 320	-22 320	-3 320	3 430	-8 690	10 110
Logistika	92 280	10 260	-10 280	-1 880	1 910	-4 530	5 210
Kaubandus	73 360	8 470	-8 480	-1 430	1 470	-2 860	3 210
KOKKU	326 250	41 050	-41 080	-6 630	6 810	-16 080	18 530

Seisuga 31.12.2021

Sektor	Õiglase väärtus	Hinnangu sensitiivsus		Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroo	32 850	3 320	-3 340	-650	650	-1 580	1 800
Logistika	93 650	10 100	-10 100	-1 880	1 940	-4 520	5 230
Kaubandus	71 760	8 020	-8 030	-1 370	1 490	-2 810	3 220
KOKKU	198 260	21 440	-21 470	-3 900	4 080	-8 910	10 250

Kõikide kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid.

12 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2022 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 31.12.2022, € tuhandetes	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2022	Laenu tagatis	Tagatise väärtus, € tuhandetes	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Eesti	9 200	8 211	25.11.23	3,51%	Hüpoteek - Kadrioru Ärikeskus	15 760	4,7%
Swedbank	Leedu	24 500	20 936	28.11.23	4,05%	Hüpoteek - RYO kaubanduskeskus	54 100	12,0%
Luminor	Leedu	17 160	16 110	06.12.23	4,53%	Hüpoteek- SBA logistika- ja tootmiskeskus	31 580	9,2%
SEB	Läti	14 000	12 743	04.11.25	4,10%	Hüpoteek - Bergi logistikakeskus	28 240	7,3%
Luminor	Leedu	8 500	7 933	30.03.24	4,85%	Hüpoteek - Arginta logistikakeskus	16 270	4,5%
SEB	Läti	75 000	73 675	11.10.26	3,24%	Hüpoteek-Jauna Teika bürookvartal	129 460	42,1%
Swedbank	Leedu	16 100	13 257	17.07.24	3,91%	Hüpoteek - River kaubanduskeskus	34 650	7,6%
Kokku		164 460	152 865				310 060	87,3%

Seisuga 31.12.2021 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 31.12.2021, € tuhandetes	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2021	Laenu tagatis	Tagatise väärtus, € tuhandetes	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Eesti	9 200	8 487	25.11.23	1,60%	Hüpoteek - Kadrioru Ärikeskus	16 350	5,2%
Swedbank	Leedu	24 500	21 981	28.11.23	2,10%	Hüpoteek - RYO kaubanduskeskus	53 000	13,4%
Luminor	Leedu	17 160	16 623	06.12.23	2,55%	Hüpoteek- SBA logistika- ja tootmiskeskus	31 340	10,1%
SEB	Läti	14 000	13 399	04.11.25	2,20%	Hüpoteek - Bergi logistikakeskus	30 090	8,2%
Luminor	Leedu	8 500	8 273	30.03.24	2,65%	Hüpoteek - Arginta logistikakeskus	15 870	5,0%
Swedbank	Leedu	16 100	14 135	17.07.24	2,45%	Hüpoteek - River kaubanduskeskus	33 760	8,6%
Kokku		89 460	82 898				180 410	50,6%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenude pikaajalise osa kajastamine lühiajalisena ¹	0	8 211
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	48 400	3 776
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-93	-28
Lühiajalised laenukohustused kokku	48 307	11 959

¹Kontsern kajastas 31.12.2021 seisuga lühiajalisena tütarettevõtte Kadrioru Ärikeskus OÜ laenukohustuse, mille lõppemise tähtaeg 25.11.2023. Laen kajastati lühiajalisena EBITDA langemise tõttu alla lepingu eritingimustes lubatud määra.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku	152 578	82 565
sh. kohustuste lühiajaline osa	48 307	11 959
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	104 271	70 606
<i>Pangalaenud</i>	<i>104 465</i>	<i>70 911</i>
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-194</i>	<i>-305</i>

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	48 400	11 987
2-5 aastat	104 465	70 911
Pangalaenude tagasimaksed kokku	152 865	82 898

Laenukohustuste rahavood	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	82 565	63 368
Saadud pangalaenud äriühendustel ning osaluste soetusel	0	22 500
Saadud pangalaenud	75 000	464
Pangalaenude annuiteetmaksed	-5 033	-3 494
Diskonteeritud lepingutasude muutus	46	-273
Saldo perioodi lõpus	152 578	82 565

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisas 15.

13 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Muud võlad tarnijatele	760	329
Võlad tarnijatele kokku (lisa 15)	760	329
Võlad väärtpaberitehingutest	14	14
Muud võlad	54	59
Muud võlad kokku	68	73
Käibemaks	482	295
Ettevõtte tulumaks	118	71
Sotsiaalmaks	1	0
Maamaks, kinnisvaramaks	88	87
Muud maksuvõlad	3	5
Maksuvõlad kokku	692	458
Võlad töövõtjatele	4	3
Intressivõlad (lisa 15)	37	6
Üürnike tagatisrahad (lisa 15)	711	220
Muud viitvõlad (lisa 15)	163	70
Viitvõlad kokku	915	299
Muud ettemakstud tulud	101	24
Ettemaksed kokku	101	24
Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 15)	2 536	1 183

Pikaajalised võlad

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad (lisa 15)	3 811	1 675
Edukustasukohustused (lisa 14)	2 585	2 152
Muud pikaajalised võlad kokku	6 396	3 827

14 Edukustasukohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2022 arvestanud edukustasukohustust alljärgnevalt:

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	2 152	548
Edukustasukohustuse suurenemine	433	1 604
Saldo perioodi lõpus (lisa 13)	2 585	2 152

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 summadelt, mis ületavad investorite sissemakseid ning eelistootlust (8% sissemaksetelt aastas). Investorite sissemaksete ja eelistootluse määra ületavatel väljamaksetelt makstakse 80% investoritele ning 20% EFTEN Capital AS-le. Fond kajastab potentsiaalset eelduslikku edukustasukohustust igal bilansipäeval, arvestades bilansipäevaks kontserni tehtud sissemakseid, teenitud kasumit ning kontserni puhasväärtust. Edukustasukohustuse potentsiaalse arvestuse aluseks on eeldus, et Fond koos oma tütarettevõtetega on võimalik müüa vähemalt kontserni puhasväärtuse suuruse summa eest. Edukustasukohustus makstakse Fondivalitsejale välja pärast seda kui Fondi investoritele on tagastatud kogu algselt sissemakstud kapital ning eelistootlus.

Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse kontserni ärikasumi koosseisus.

15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenu ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid		19 926	62 946
Nõuded ostjate vastu	10	2 048	975
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		21 974	63 921
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	12	152 578	82 565
Võlad tarnijatele	13	760	329
Üürnike tagatisrahad	13	4 522	1 895
Intressivõlad	13	37	6
Viitvõlad	13	167	73
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		158 064	84 868
Finantskohustused kokku		158 064	84 868

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

Kontserni riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades kontserni poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, mis läbi saavutatakse kontserni stabiilne kasumlikkus ja fondi osanike vara väärtuse kasv. Uute investimisotsuste tegemisel hinnatakse hoolikalt tulevaste klientide maksevõimet, üürilepingute pikkust, üürnike asendatavuse võimalikkust ning intresside kallinemise riske. Finantseerimislepingute tingimused sobitatakse vastavaks konkreetse kinnisvaraobjekti netorahavoole, mis tagab kontserni piisava vaba raha säilimise ning kasvu ka peale finantskohustuste täitmist.

Kontserni vara investeerimisel on aluseks kontserni investorite riskihood, mistõttu on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

Kontsern loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt kinnisvarainvesteeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, kahandades seeläbi ettevõtte finantsvõimekust või vähendades investeeringute väärtust.

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt kontserni pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi.

Seisuga 31.12.2022 on kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 95% (31.12.2021: 90%) on seotud 3-kuu EURIBOR'ga ning 5% 1-kuu EURIBOR'ga (31.12.2021: 10%). 3-kuu Euribor kõikus 2022. aastal tasemel -0,576% kuni 2,202%. Laenulepingute marginaalid jäävad 2022. aasta lõpus vahemikku 3,24% kuni 4,85% (31.12.2021: 1,6% kuni 2,65%) Kontserni laenuportfelliist on negatiivse EURIBORI kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORI korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Seisuga 31.12.2022 oli kontserni laenuportfelli kaalutud keskmine intressimäär 3,72% (31.12.2021: 2,27%). Ühegi laenulepingu eritingimused ei olnud intressimäärade kasvuga seoses 2022. aastal rikutud.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektset oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Üüritulo vähenemine või volatiilsus, mis vähendab kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktivite turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2022 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulo tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 47% (31.12.2021: 42%) ning võla kattekordaja 2,4 (2021: 2,3).

Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. All olev tabel koondab info kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.12.2022	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5-12 kuud	2-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	389	1 175	46 839	104 462	0	152 865
Intressimaksud	489	1 460	3 741	8 012	0	13 702
Intressikohustused	37	0	0	0	0	37
Võlad tarnijatele	760	0	0	0	0	760
Üürmike tagatisrahad	64	77	570	2 219	1 592	4 522
Viitvõlad	167	0	0	0	0	167
Finantskohustused kokku	1 906	2 712	51 150	114 693	1 592	172 053

Seisuga 31.12.2021	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5-12 kuud	2-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	312	939	2 525	79 122	0	82 898
Intressimaksud	162	483	1 259	2 494	0	4 398
Intressikohustused	6	0	0	0	0	6
Võlad tarnijatele	329	0	0	0	0	329
Üürmike tagatisrahad	30	41	148	1 213	462	1 895
Viitvõlad	73	0	0	0	0	73
Finantskohustused kokku	912	1 463	3 932	82 829	462	89 599

Käibekapitali aruanne

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	19 926	62 946
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 10)	2 214	1 038
Ettemakstud kulud	21	55
Käibevara kokku	22 164	64 039
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 12)	-48 307	-11 959
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 13)	-2 536	-1 183
Lühiajalised kohustused kokku	-50 843	-13 142
Käibekapital kokku	-28 679	50 897

Kontserni käibekapital on 31.12.2022 seisuga negatiivne kolme 2023. aastal lõppeva laenu tõttu kogusummas 45 258 tuhat eurot. Kõikide lõppevate laenude tagatiseks on tugeva üürirahavooga kinnisvarainvesteeringud ning laenude LTV jääb vahemikku 39% - 52%, mistõttu fondi juhtkond ei näe takistusi laenude pikendamiseks nende lõppemisel.

Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi kontserni ees. Kontsern on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, s.h kontodel oleva raha ning depositide kaudu.

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Enamikes üürilepingutes on sätestatud tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõbulikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimeks muutumiseks, hindab kontsern iga nõuet individuaalselt ning otsustab nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmise. Üldiselt hinnatakse maksetähtaega üle 180-päeva ületanud nõuded ebatõenäoliselt laekuvaks, v.a juhul, kui kontsernil on piisavalt kindlust nõude laekumise osas või on nõuete laekumiseks sõlmitud maksegraafik.

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2022	31.12.2021
Aegumata	1 373	831
Aegunud, s.h	679	145
<i>Kuni 30 päeva</i>	651	144
<i>30-60 päeva</i>	17	0
<i>Üle 60 päeva</i>	11	1
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-4	-1
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 10)	2 048	975

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	19 926	62 946
Nõuded ostjate vastu (lisa 10)	2 048	975
Maksimaalse krediidirisk kokku	21 974	63 921

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

Reiting	31.12.2022	31.12.2021
Aa2	17 968	61 515
Aa3	0	1 101
Baa1	1 957	330
Kokku	19 925	62 946

Kapitalijuhtimine

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada investoritele investeeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri. Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning usaldus- ja täisosanikele kuuluvat Fondi vara puhasväärtust.

Kontsern investeerib tütarettevõttesse, kelle peamine rahavoog tuleneb kinnisvarainvesteeringutest ning kaasab investeeringute tegemiseks uut kapitali. Kontsern investeerib nii otse tütarettevõtete omakapitali kui annab tütarettevõtetele investeeringute tegemiseks laenu. Vajalik kapitali maht arvutatakse iga investeeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeringu netorahavoogude mahtu. Kontsern 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.

Fond maksis 2022. aastal investoritele edasi tütarettevõtelt saadud dividende summas 2 855 tuhat eurot (2021: 4 006 tuhat eurot). Intresse aruandeperioodil investoritele ei makstud (2021: 965 tuhat eurot).

Fondi juhtkonna hinnangul lubab olemasolev investeerimisportfell teha investoritele 2022. aastal teenitud kasumi arvelt väljamakseid kokku summas 7 673 tuhat eurot.

Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtusest 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.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2022 ega 31.12.2021 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtapaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

16 Sissemakstud kapital

Kontserni ja Kontserni investorite vahel on sõlmitud rahalise vastutuse lepingud, mille kohaselt maksavad investorid investeeringute tegemiseks Kontsernile kokku 147 438 tuhat eurot kapitali sissemakseid. 2022. aasta lõpu seisuga on investoritelt investeeringute tegemiseks kogu kapital kaasatud. Investoritele tehti 2022. aastal tütarettevõtete teenitud kasumi arvel 2 855 tuhande euro (2021: 4 006 tuhande euro) ulatuses väljamakseid. Kontserni konsolideeritud jaotamata kasum oli 31.12.2022 seisuga 27 663 tuhat eurot (31.12.2021: 16 519 tuhat eurot).

Kontserni üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2022	31.12.2021
Swedbank Läti pensionifondid	21,7%	21,7%
EBRD	20,0%	20,0%
SEB pensionifondid	14,9%	14,9%
LHV pensionifondid	13,6%	13,6%
Swedbank Eesti pensionifondid	12,7%	12,7%

17 Tehingud seotud osapooltega

Kontsern loeb seotud osapoolteks:

- Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 juhatusel liikmeid ning juhatusel liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- Täisosanik EFTEN Neljas GP OÜ;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-ilt 2022. aastal valitsemisteenust summas 1 989 tuhat eurot (2021: 1 185 tuhat eurot), (vt lisa 8). Kontsern ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2022. ega 2021. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2022. aastal 9 töötajat (2021: 8 töötajat), kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 206 tuhande euro ulatuses (2021: 166 tuhande euro ulatuses), (vt lisa 6,8). Kontserni juhatusel liikmetele 2022. ega ka 2021. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatusel liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatusel liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

18 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Tütarettevõtete kajastamist käsitlevaid arvestuspõhimõtteid on emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisana, muudetud vastavalt IAS 27 „Konsolideeritud ja eraldiseisvad raamatupidamise aruanded“ nõuetele.

Emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande lisadena, on investeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

KOONDKASUMIARUANNE

	2022	2021
€ tuhandetes		
Müügitulu	1 989	1 185
Brutokasum	1 989	1 185
Üldhalduskulud	-2 590	-2 938
Ärikasum	-601	-1 753
Kasum tütarettevõtetest	11 545	14 752
Muud finantstulud	3 054	1 514
Kasum enne tulumaksu	13 998	14 513
Aruandeaasta puhaskasum	13 998	14 513
Aruandeaasta koondkasum	13 998	14 513

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	1 751	28 095
Nõuded ja viitlaekumised	10 868	3 924
Käibevara kokku	12 619	32 019
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	93 824	85 135
Pikaajalised nõuded	71 263	48 977
Põhivara kokku	165 087	134 112
VARAD KOKKU	177 706	166 131
Võlad	21	22
Lühiajalised kohustused kokku	21	22
Edukustasukohustus	2 585	2 152
Pikaajalised kohustused kokku	2 585	2 152
Kohustused kokku	2 606	2 174
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku	175 100	163 957
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU	177 706	166 131

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2022	2021
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	13 998	14 513
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud	-3 054	-1 514
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-8 689	-10 745
Saadud dividendid	-2 855	-4 006
Edukustasu kohustuse muutus	433	1 604
Korrigeerimine kokku	-14 165	-14 661
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-167	-148
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-1	-1
Rahavood äritegevusest kokku	-168	-149
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus	0	-20 621
Antud laenud	-26 176	-16 192
Saadud dividendid	2 855	4 006
Saadud intressid	0	965
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-23 321	-31 842
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	0	-965
Kapitali sissemaksed	0	63 938
Makstud dividendid	-2 855	-4 006
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-2 855	58 967
RAHAVOOD KOKKU	-26 344	26 976
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 095	1 119
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-26 344	26 976
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 751	28 095

FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	163 957	90 474
Kapitali sissemaksed	0	63 938
Netomuutus kapitalis	0	63 938
Dividendide ja intresside edasikandmine	-2 855	-4 971
Aruandeaasta puhaskasum	13 998	14 513
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	175 100	163 957

Fondi korrigeeritud konsolideerimata puhasväärtuse muutuste aruanne (äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	175 100	163 957
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-93 824	-85 135
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	93 824	85 135
Kokku	175 100	163 957

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4 osakuomanikele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4 ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsember 2022 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud fondi puhasväärtuse muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, müügitulu jaotust vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile ja lisa keskkonnavalased ja/või sotsiaalsed omadused (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes ja muus informatsioonis, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;

- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivald antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas 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 Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud 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 Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

AS PricewaterhouseCoopers



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617



Anna Belaja
Vandeaudiitor, litsents nr 723

10. märts 2023
Tallinn, Eesti

Juhatus *allkirjad 2022. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele*

Käesolevaga kinnitame Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 31. detsembril 2022 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

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2022	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	1 989	100%	jah

LISA: Fondi keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused

Toote nimetus: EfTEN Real Estate Fund 4 usaldusfond

Juriidilise isiku tunnus (LEI): N/A

Keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused

Kas sellel finantstootel on kestliku investeerimise eesmärk?

Jah

Sellega tehti **keskkonnaalase eesmärgiga kestlikke investeringuid**: ____%

majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

Sellega tehti **kestlikke investeringuid, millel oli sotsiaalne eesmärk**: ____%

Ei

Sellega **edendati keskkonnaalaseid/sotsiaalseid omadusi** kuigi selle eesmärgiks ei olnud kestlik investeerimine, oli 95% selle investeringutest kestlikud investeringud,

millel oli keskkonnaalane eesmärk ja mida tehti majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

millel oli keskkonnaalane eesmärk ja mida tehti majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

millel oli sotsiaalne eesmärk

Sellega edendati keskkonnaalaseid/sotsiaalseid omadusi, kuid **ei tehtud kestlikke investeringuid**

Kestlik investering on investering majandustegevusse, mis aitab saavutada mõnda keskkonnaalast või sotsiaalset eesmärki, tingimusel, et investering ei kahjusta oluliselt ühtegi keskkonnaalast või sotsiaalset eesmärki ning et investeerimisobjektiks olevad äriühingud järgivad häid iuhtimistavasid.

ELi Taksonoomia on klassifitseerimissüsteem, mis on sätestatud määruses (EL) 2020/852 ning millega kehtestatakse **keskkonnakestlike majandustegevuste** loetelu. Nimetatud määruses ei sätestata sotsiaalselt kestlike majandustegevuste loetelu. Keskkonnanäitajate kestlikud investeringud võivad olla taksonoomiaga kooskõlas või mitte.



Mil määral saavutati selle finantstootega edendatud keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused?

EfTEN Real Estate Fund 4 usaldusfondi (edaspidi Fond) dokumentides on kirjeldatud mitmed tegevuste tulemuslikkuse indikaatorid ja mõõdikud. Need hõlmavad ostueelset jätkusuutlikkuse analüüsi, kestlikku portfelli juhtimist omandatud ja/või (ümber)arendatud varade suhtes ning investoritele raporteerimist. Täpsemalt on Fond fookuseeritud pikas perspektiivis jätkusuutlike põhimõtete üürilepingute (nn *green lease*) kasutamisele ning kuluefektiivsele jätkusuutlikkusega seotud tulemuslikkuse tõstmisele, mida mõõdetakse investeringute eluaja jooksul läbi EPC ja BREAAAM sertifikaatide tasemete tõusmise. Käesolevaga vastab Fondi kogu portfelli Fondi dokumentides edendatavatele keskkonnaalastele omadustele.

● **Kuidas kestlikkuse näitajad toimisid?**

Fondi investeerimisfaas on lõppenud ning peale ühe vara on Fondil täielik jätkusuutlikkusega seotud teabega kaetus. Fondi jätkusuutlikkusega seotud mõõdikute tulemuslikkust mõõdetakse iga-aastaselt Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) hindamise käigus. 2022 aasta andmeid hinnatakse 2023 kolmandas kvartalis ja hinnangu tulemused avaldatakse Fondi investoritele. Käesoleva

Kestlikkuse näitajatega mõõdetakse, kuidas saavutatakse finantstootega edendatavad keskkonnaalased või sotsiaalsed omadused.

seisuga on Fondi portfelli 100% kaetud energiatõhusussertifikaatidega (EPC; keskmine: B klass) ja 100% kaetud „BREAAAM In Use“ või „BREAAAM New Construction“ sertifikaatidega (keskmine: „Very Good“/“Good“) ja Fondi GRESB skoor on 86/100st.

● **Millised olid finantstoote osaliselt tehtud kestlike investeeringute eesmärgid ja kuidas aitas kestlik investeering kaasa nende eesmärkide saavutamisele?**

Fondi eesmärgiks on Fondi tähtaja jooksul varade keskkonnavalase ja kestlikkusega seotud tulemuslikkuse kuluefektiivne tõstmine varades, kus see on asjakohane. Seejuures panustab Fond võimalikult maksimaalselt kliimamuutuste leevendamisesse ja nendega kohanemisesse. Eesmärgi täitmise mõõtmiseks kasutatakse kestlikkusmõõdikuid ning jätkusuutlikkuse ja energiatõhususe sertifikaatide tasemeid.

● **Kuidas kestlikud investeeringud, mida finantstoote osaliselt tehti, ei kahjustanud oluliselt ühtegi keskkonnavalast või sotsiaalset kestliku investeerimise eesmärki?**

Võimaliku keskkonnavalase või sotsiaalse olulise kahju hindamiseks tugineb Fond ELi taksonoomia „ei kahjusta oluliselt“ kinnisvarainvesteeringutele sätestatud hindamisalusetele. Sellistel alustel hindab Fond „ei kahjusta oluliselt“ tingimused täidetuks kui investeerimisobjekti kliimamuutuste leevendamise meetmed olulisel osas kattuvad ELi taksonoomia põhimõtetega.

— **Kuidas võeti arvesse kestlikkusteguritele avalduva negatiivse mõju näitajaid?**

Fond ei võta käesolevaga arvesse kestlikkusteguritele avalduva negatiivse mõju näitajaid investeeringute andmete ebapiisavuse tõttu. Fondi portfelli täienedes ja andmete kättesaadavuse paranedes kaalub Fond negatiivse mõju näitajaid uuesti ning arvestab nendega.

— **Kas kestlikud investeeringud olid kooskõlas OECD suunistega hargmaistele ettevõtetele ning ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtetega?**

Kõik Fondi investeeringud on kinnisvarainvesteeringud, mis on Fondi ja selle fondivalitseja otsese kontrolli all.

ELi taksonoomias on sätestatud põhimõte „ei kahjusta oluliselt“, mille kohaselt ei tohiks taksonoomiaga kooskõlas olevad investeeringud oluliselt kahjustada ELi taksonoomia eesmärke, ning sellega kaasnevad konkreetset liidu kriteeriumid.

Põhimõtet „ei kahjusta oluliselt“ kohaldatakse üksnes selliste finantstoote aluseks olevate investeeringute suhtes, mille puhul võetakse arvesse liidu kriteeriume keskkonnakestliku majandustegevuse kohta. Selle finantstoote ülejäänud osa aluseks olevate investeeringute puhul ei võeta arvesse liidu kriteeriume keskkonnakestliku majandustegevuse kohta.

Mis tahes muud kestlikud investeeringud ei tohi samuti oluliselt kahjustada keskkonnavalaseid ega sotsiaalseid eesmärke.

Põhiline negatiivne mõju on investeerimisotsuste kõige suurem negatiivne mõju kestlikkusteguritele, mis on seotud keskkonnavalaste, sotsiaalsete ja töötajatega seotud küsimuste, inimõiguste austamise ning korrupsiooni- ja altkäemaksuvastase võitlusega.



Millised olid selle finantstoote suurimad investeeringud?

Suurimad investeeringud	Sektor	Varade %	Riik
Jauna Teika	Kinnisvara	37%	Läti
Ryo Kaubanduskeskus	Kinnisvara	15,5%	Leedu
SBA Logistikakeskus	Kinnisvara	9%	Leedu
Bergi Logistikakeskus	Kinnisvara	8%	Läti
River Mall Kaubanduskeskus	Kinnisvara	5,5%	Leedu

Loetelu sisaldab investeeringuid, mis moodustavad **suurima osa finantstoote investeeringutest** aruandlusperioodil, milleks on: 01.01.2022-31.12.2022

Moletu Logistikakeskus	Kinnisvara	4,7%	Leedu
Dominante Logistikakeskus	Kinnisvara	4,6%	Läti
Kadrioru Büroohoone	Kinnisvara	4,5%	Eesti
River Hall Büroohoone	Kinnisvara	4,4%	Leedu

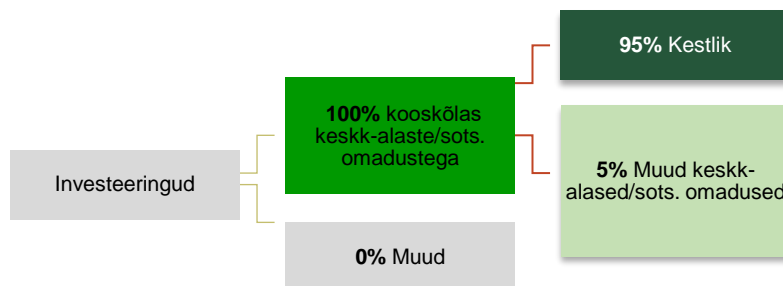
Fondil on käesoleva seisuga 9 investeringut.



Kui suur oli kestlikkusega seotud investeringute osakaal?

Kõik Fondi investeringud vastavad Fondi dokumentides sätestatud kriteeriumitele, sealhulgas nende asjakohasus edendatavate keskkonnakestlikkusega seotud tegevusteks. Fondil ei ole minimaalset kohustuslikku osakaalu määra kestlikkusega seotud investeringuteks.

● Milline oli varade jaotus?



Kategooria “**Kooskõlas keskkonnaalaste/sotsiaalsete omadustega**” hõlmab finantstoote investeringuid, mida kasutatakse finantstoote edendatavate keskkonnaalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks.

Kategooria “**Muud**” hõlmab finantstoote ülejäänud investeringuid, mis ei ole kooskõlas keskkonnaalaste või sotsiaalsete omadustega ega kvalifitseeru kestlikuks investeringuks.

Kategooria “**Kooskõlas keskkonnaalaste/sotsiaalsete omadustega**” hõlmab järgmist:
 - allkategooria “**Kestlik**” hõlmab kestlikke investeringuid, millel on keskkonnaalased või sotsiaalsed eesmärgid.
 - allkategooria “**Muud keskkonnaalased/sotsiaalsed omadused**” hõlmab investeringuid, mis on kooskõlas keskkonnaalaste või sotsiaalsete omadustega, kuid mis ei kvalifitseeru kestlikuks investeringuks.

● Millistesse majandussektoritesse investeringuid tehti?

100% Fondi investeringutest on tehtud ärikinnisvarasse jaotudes büroohoneteks ning kaubandus- ja logistikakeskusteks.

Mil määral olid keskkonnamääriga kestlikud investeringud kooskõlas ELi taksonoomiaga?

Käesolevaga on 0% Fondi investeringutest täiel määral EL taksonoomiaga kooskõlas ja seeläbi 0% Fondi investeringute käibest, kapitali- ja tegevuskuludest on seostatavad ELi taksonoomiaga kooskõlas tegevustega.

● Kui suur oli ülemineku- ja toetavatesse tegevustesse tehtavate investeringute osakaal?

Ülemineku ja toetavatesse tegevustesse Fond investeringuid ei ole teinud.

● Kuidas oli investeringute osakaal kooskõlas ELi taksonoomiaga võrreldes eelmiste aruandlusperioodidega?

Fondil puudub eelnev aruandlusperiood ELi taksonoomiaga kooskõla taseme võrdluseks.

Varade jaotus
kirjeldab konkreetsetesse varadesse tehtud investeringute osakaalu.

Toetav tegevus –
võimaldab teistel tegevustel otseselt anda olulise panuse keskkonnamääriga saavutamisse.

Üleminekutegevus -
tegevus, millel ei ole veel vähesed CO2 heitega alternatiiv ja mille kasvuhooonegaaside heite tase vastab muu hulgas parimatele näitajatele.

Taksonoomiaga kooskõlas olevat tegevust väljendatakse osana järgmisest:

- **käive** kajastab investeerimisobjektiks olevate äriühingute praegust keskkonnakestlikkust;
- **kapitalkulud** (CapEx), mis näitavad investeerimisobjektiks olevate äriühingute tehtud keskkonnakestlike investeringuid, nt üleminekuks rohelisele majandusele;
- **tegevuskulud** (OpEx), mis kajastavad investeerimisobjektiks olevate äriühingute keskkonnakestlikku tegevust.



on keskkonnanäesmärgiga kestlikud investeeringud, mille puhul ei võeta arvesse määruse (EL) 2020/852 kohaseid keskkonnakestliku majandustegevuse kriteeriume.



Kui suur oli nende keskkonnanäesmärgiga kestlike investeeringute osakaal, mis ei olnud kooskõlas ELi taksonoomiaga?

Käesolevaga on 95% Fondi investeeringutest kestlikud investeeringud, mille keskkonnanäesmärk ei ole kooskõlas ELi taksonoomiaga. Kuivõrd ELi taksonoomiaga kooskõla ei olnud investeeringute eeltingimusteks, on eesmärgiks varade hindamine ja aja jooksul parendamine taksonoomiaga kooskõlas saavutamiseks tulevikus.



Millised investeeringud kuulusid kategooriasse “Muud”, mis oli nende eesmärk ja kas olid olemas minimaalsed keskkonnanäelased või sotsiaalsed kaitsemeetmed?

Fond ei ole teinud muid investeeringuid.



Milliseid meetmeid on aruandlusperioodil võetud keskkonnanäelaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks?

Fondi uusim investeering – Jauna Teika – inkorporeeriti portfelli. Hoone üürnike koosseisu muutmise kõrval on Fondi prioriteet luua valmidus jätkusuutlikkusega seotud andmete kogumiseks samal tasemel Fondi teiste varadega. Metoodika muudatustest tulenevalt uuendati varade füüsiliste riskide hinnanguid. Kus asjakohane, vaadati üle ja uuendati hoonete jätkusuutlikkusega seotud sertifikaate. Täpsustati juhtimisprotsesse, et tagada asjakohane üürnike kaasamise tase. 2021. aasta jätkusuutlikkuse andmeid hinnati GRESBi kaudu ning Fond saavutas skoori 86/100 (4 täрни). 2022. aasta prioriteet oli GRESB skoori tõstmise järgmisel hindamisel. Fond avalikustab eraldiseisva detailse ESG raporti 2023. aasta esimesel poolaastal.