



Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2022

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond

Registrikood: 16363147

Aruandeaasta algus: 11.11.2021

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: info@eften.ee

Veebilehe address: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE	7
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	8
1 Üldine informatsioon	8
2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused	8
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	8
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	10
3 Tütarettevõtted	15
4 Segmentiaruandlus	15
5 Müügitulu	16
6 Müüüdud teenuste kulud	16
7 Turustuskulud	16
8 Üldhalduskulud	17
9 Tulumaks	17
10 Raha ja raha ekvivalendid	17
11 Nõuded ja viitlaekumised	17
12 Kinnisvarainvesteeringud	18
13 Laenukohustused	19
14 Võlad ja ettemaksud	20
15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	20
16 Fondi kapitali sissemaksed	23
17 Tehingud seotud osapooltega	23
18 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	24
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	27
Juhatuse allkirjad 2022. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele	30
LISA KESKKONNAALASED JA/VÕI SOTSIAALSED OMADUSED	31

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar EFTEN Real Estate Fund 5 esimese majandusaasta aruande kohta

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond on 2021. aasta novembris asutatud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond. 2021. aasta detsembris soetas Fondi Leedu tütarettevõtte EFTEN Saltoniskiu UAB büroohoone Vilniuses soetusmaksumusega 25,037 miljonit eurot. Fond on sõlminud kapitali kaasamiseks siduvaid lepinguid kogusummas 32,9 miljonit eurot, millest on Fondile investeeringute tegemiseks 31.12.2022 seisuga laekunud 13,0 miljonit eurot. 2022. aasta novembris refinantseeris fondi tütarettevõtte oma pangalaenu ning maksis investoritele kapitali tagasi kogusummas 1,6 miljonit eurot.

Finantsülevaade

Perioodil november 2021 kuni 31.12.2022 teenis Fond konsolideeritud üüritulu 2,0 miljonit eurot ning neto üüritulu (NOI) 1,7 miljonit eurot. Fondi esimese tegevusaasta konsolideeritud puhaskasum on kokku 2,8 miljonit eurot, sisaldades kasumit kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusest summas 2,18 miljonit eurot.

	11.11.2021-31.12.2022
<i>€ miljonites</i>	
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	2,027
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,334
Neto üüritulu	1,693
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	<i>84%</i>
Intressikulud ja -tulud	-0,273
Neto üüritulu miinus intressikulud ja -tulud	1,420
Valitsemistasud	-0,201
Muud tulud ja -kulud	-0,070
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust ja tulumaksukulu	1,149

EFTEN Real Estate Fund 5 konsolideeritud varade maht oli 31.12.2022 seisuga 28,3 miljonit eurot ning varadest 96% moodustavad kinnisvarainvesteeringud.

	31.12.2022
<i>€ miljonites</i>	
Kinnisvarainvesteeringud	27,220
Muud pikaajalised varad	0,065
Käibevara, v.a raha	0,062
Varad kokku	28,308
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-12,184
Puhasväärtus (NAV)	14,245
Kapitali sissemaksed, kumuleeruvalt	13,000
Kapitali tagastused, kumuleeruvalt	-1,600
Kaasamata kapital	21,500

Peamised finantssuhtarvud

12 kuu kohta	31.12.2022
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine vara puhasväärtus) * 100	20,8
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	10,7
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	21,9
Müügitulu (€ tuhandetes)	2 027
Üüritulu (€ tuhandetes)	2 005
EBITDA (€ tuhandetes)	1 429
EBITDA marginaal, %	70,5
EBIT (€ tuhandetes)	3 605
Koondkasum (€ tuhandetes)	2 845
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	1,8
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed))	2,2

Kinnisvaraportfell

Fondi tütaretevõtte on seisuga 31.12.2022 teinud järgmise kinnisvarainvesteeringu:

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2022	Kontserni osalus, %	Soetusmaksumus € tuhandetes	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus € tuhandetes	Üüri netopind	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
Saltoniskiu büroohoone Vilniuses	100	25 037	27 220	8 449	89	3,5	13

Vara puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus on 31.12.2022 seisuga 14,25 miljonit eurot. Fondi on tehtud tema esimesel tegevusaastal kapitali sissemakseid kokku 13 miljonit eurot ning fond maksis investoritele 2022. aasta detsembris kapitali tagasi kogusummas 1,6 miljonit eurot.

Fondil on seisuga 31.12.2022 kokku 16 investorit. Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2022
EFTEN United Property Fund	36,47%
LHV pensionifondid	27,96%
Swedbank pensionifondid	16,11%

Juhtimine

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond äriregistris registreeritud 2021 novembris, misjärel fond alustas oma tegevust.

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 Viies GP OÜ) juhatus on 2-liikmeline: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu ning aruandeperioodil 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 depositeoriumi 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 31 ning fondi jätkusuutliku investeerimise põhimõtted on avalikustatud Fondi kodulehel www.eften.ee.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	11.11.2021-31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	4,5	2 027
Müüdud teenuste kulu	6	-166
Turustuskulud	7	-168
Puhas üüritulud	4	1 693
Üldhalduskulud	8	-272
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	2 183
Muud äritulud		1
Ärikasum	4	3 605
Intressikulud	13	-273
Kasum enne tulumaksu	4	3 332
Tulumaksukulu	9	-487
Aruandeperioodi puhaskasum		2 845
Aruandeperioodi koondkasum	4	2 845

Lisad lehekülgedel 8-26 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2022
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	10	961
Nõuded ja viitlaekumised	11	62
Käibevara kokku		1 023
Kinnisvarainvesteeringud	4,12	27 220
Materiaalne põhivara		65
Põhivara kokku		27 285
VARAD KOKKU		28 308
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS		
Laenukohustused	13	434
Võlad ja ettemaksed	14	124
Lühiajalised kohustised kokku		558
Laenukohustused	13	12 703
Muud pikaajalised võlad	14	321
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	481
Pikaajalised kohustised kokku		13 505
Kohustised kokku (v.a usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus)		14 063
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku	16	14 245
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU		28 308

Lisad lehekülgedel 8-26 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	11.11.2021-31.12.2022
€ tuhandetes		
Puhaskasum		2 845
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressikulud	13	273
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum	12	-2 183
Põhivara kulum ja väärtuse langus		8
Tulumaksukulu	9	487
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-1 415
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		1 430
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		377
Rahavood äritegevusest kokku		1 807
Materiaalse põhivara soetus		-73
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-25 037
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-25 110
Saadud laenud	13	13 500
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	13	-355
Makstud pangalaenude intressid		-281
Kapitali sissemaksed	16	13 000
Kapitali tagastused	16	-1 600
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		24 264
RAHAVOOD KOKKU		961
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		961
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10	961

Lisad lehekülgedel 8-26 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	Lisad	11.11.2021-31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses		0
Kapitali sissemaksed	16	13 000
Kapitali tagastused	16	-1 600
Netomuutus kapitalis	16	11 400
Aruandeperioodi koondkasum		2 845
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus		14 245

Lisad lehekülgedel 8-26 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond (edaspidi ka "Fond") on 2021. aasta novembris asutatud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond.

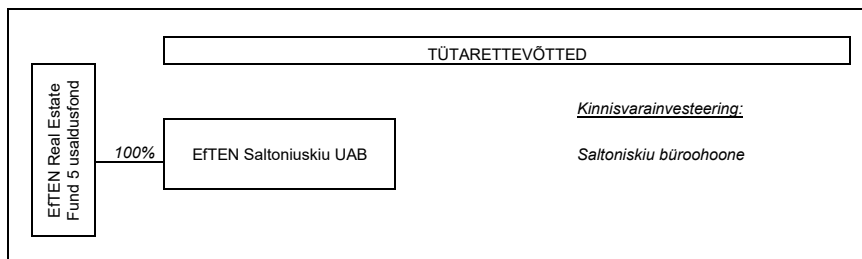
Fond on kinnine, alternatiivne investeerimisfond ja investeringute regiooniks on Balti riigid.

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

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond pikendatud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne perioodi 11.11.2021 kuni 31.12.2022 kohta on allkirjastatud juhatause poolt 10. märtsil 2023.a. Fondi esimene konsolideeritud aastaaruanne on koostatud pikendatud perioodi kohta.

Fond on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond kontserni struktuur seisuga 31.12.2022 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused

Vastavalt Investeerimisfondide 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 rahvusvaheliste finantsaruandluse standardites (edaspidi IFRS) sätestatud arvestuspõhimõtteid ja informatsiooni esitusviise, võttes arvesse Investeerimisfondide seaduse § 54 lõike 11 alusel kehtestatud määruses sätestatud fondi vara puhasväärtuse määramise korda ning eelpool mainitud määruses toodud muid erisusi. Arvesse on võetud ka raamatupidamise seaduses sätestatud nõudeid.

Fond on oma konsolideeritud aruande koostamisel lähtunud IFRS-i nõuetest ulatuses, mis ei ole vastuolus Investeerimisfondide seaduse ja Rahandusministri määruse nr. 8 nõuetega. Vastuolu korral on Fond lähtunud Investeerimisfondide seaduses ja Rahandusministri määruses nr. 8 (Nõuded avalikustamisele kuuluvate fondi aruannetele) sätestatud nõuetest. 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 täimisega. 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“ muudatused 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 tekita 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 tütarettvõttest saab esmakordne IFRS-i kasutuselevõtja hiljem kui tema emaettevõtte. Tütarettevõtte saab mõõta oma varasid ja kohustusi bilansilistes (jääk)maksumustes, mida oleks kasutatud emaettevõtte konsolideeritud finantsaruannetes emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga, kui seoses konsolideerimisprotseduuridega ja äriühenduse, mille raames emaettevõtte tütarettvõtte omandas, mõjude arvestamisega ei ole tehtud mingeid korrigeerimisi. IFRS 1 on muudetud, et IFRS 1 vabastuse kasutavad ettevõtted saaksid mõõta kumulatiivseid kursivahesid kasutades emaettevõttes kajastatud summasid emaettevõtte 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 ettevõtted 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 ettevõtetelt 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 tohiks 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 ettevõtted 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 ettevõtted 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 vastust ei rakendata ning ettevõtetel on kohustus kajastada vastavate tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtetelt 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 ettevõtetel 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. Kohustus 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 omakapitaliinstrumentidiks 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 Kokkuvõtte 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.

Ekki 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 õiglasest 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.

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 12.

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

Kontsernile kuulub kõikidest tütarettevõtetest 100%-line osalus ning tütarettevõtete kontrollorganitesse kuuluvad ainult kontserni emaettevõtte 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 kinnisvaraobjektile 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 Investeeringuettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringuettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond ei vasta investeeringuettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond oma investeeringutes olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele.

Samuti peaks investeeringuühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglasest väärtuses hinnatakse vara, mis asub EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse kontserni majandustegevust üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtete iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond 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 õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumus, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

Segmendiaruandlus

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

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimis põhimõtetest. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üürivate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritud m² kohta, ühe m² hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

Kontsernil on seisuga 31.12.2022 üks ärisegment (büroo) ning üks geograafiline segment (Leedu).

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 tüürettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

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

Tulu kajastamine

Müügitulu on tulu, mis tekib Kontserni 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 üüritud, haldustasusid, turundustasusid ning kasumeid kommunaal- ja halduskulude vahendamisest.

Kasutusrendilepingute üüritud kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui kontsern lepib üürnikuga kokku rendivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritud.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontroll 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 müügihinna 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 õiglases väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Seisuga 31.12.2022 ei olnud kontsernil selliseid finantsvarasid, mida kajastatakse õiglases väärtuses.

Klassifitseerimine sõltub kontserni ettevõtete ärimudelitest 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 õiglases väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumendid

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

Kontsern kõik võlainstrumendid 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 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 investeeringuid 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 nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv

diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära 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 laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui 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.

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

Emettevõtte

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.

Leedu tütarettevõtted

Leedus on ettevõtte puhaskasum 15% tulumaksuäärana 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 tulumaksukohustus tekib Leedus asuvate äriühingute puhul.

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	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes	Kontserni osalus, %
			31.12.2022	31.12.2022
Emaettevõtte				
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN Saltoniskiu UAB	Leedu	Saltoniskiu büroohoone	12 738	100

Tütarettevõtte tegeleb kinnisvarainvesteeringute tegemise, arendamise ja üürile andmisega. Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

2021. aasta detsembris asutas Fond 100%-lise osaluse ettevõttes EFTEN Saltoniskiu UAB OÜ, makstes tütarettevõtte osakapitali 9 978 tuhat eurot. Asutamise järgselt soetas tütarettevõtte büroohoone Vilniuses.

4 Segmendiaruandlus**SEGMENTI TULEM**

11.11.2021 - 31.12.2022	Büroo	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes			
Müügitulu (lisa 5), s.h	2 027	0	2 027
Leedu	2 027	0	2 027
Puhas üüritulu, s.h	1 693	0	1 693
Leedu	1 693	0	1 693
Ärikasum, s.h	3 626	-21	3 605
Leedu	3 626	0	3 626
EBITDA, s.h	1 450	-21	1 429
Leedu	1 450	0	1 450
Ärikasum			3 605
Neto finantskulu			-273
Kasum enne tulumaksukulu			3 332
Tulumaksukulu (lisa 9)			-487
ARUANDEAASTA PUHASKASUM			2 845

SEGMENTI VARAD

	Büroo	Kokku
Seisuga 31.12.2022		
€ tuhandetes		
Kinnisvarainvesteeringud		
Leedu	27 220	27 220
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 12)	27 220	27 220
Muud pikaajalised varad		65
Netovõlg (kohustused miinus raha)		-13 102
Muud lühiajalised varad		62
NETOVARA		14 245

Aruandeperioodil ärisegmentide vahelisi tehinguid ei olnud. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

5 Müügitulu

Tegevusalad	11.11.2021-31.12.2022
€ tuhandetes	
Üüritulu büroopindadelt (lisa 12)	2 005
Muud müügitulud	22
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4)	2 027

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	11.11.2021-31.12.2022
€ tuhandetes	
Leedu	2 027
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 4)	2 027

6 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	11.11.2021-31.12.2022
€ tuhandetes	
Üüripindade remont ja hooldus	-114
Maamaks ja kinnisvaramaks	-27
Parenduskulud	-2
Muud kulud	-23
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 12)	-166

7 Turustuskulud

Turustuskulud	11.11.2021-31.12.2022
€ tuhandetes	
Üüripindade vahendustasud	-168
Turustuskulud kokku	-168

8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	11.11.2021-31.12.2022
€ tuhandetes	
Valitsemisteenus (lisa 17)	-201
Bürookulud	-1
Palgakulud, s.h maksud	-1
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus, audit	-48
Regulaatori kulud	-13
Amortisatsioonikulud	-8
Üldhalduskulud kokku	-272

9 Tulumaks

	11.11.2021-31.12.2022
€ tuhandetes	
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-481
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-6
Tulumaksukulu kokku (lisa 4)	-487

Kontsernil on seisuga 31.12.2022 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summades:

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvarainvesteeringutega
€ tuhandetes	
Edasilükkunud tulumaksukohustus	481
Saldo 31.12.2022	481

10 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2022
€ tuhandetes	
Nõudmiseni hoiused	961
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 15)	961

11 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2022
€ tuhandetes	
Ostjate tasumata summad	56
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 15)	56
Muude maksude ettemaksud	6
Viitlaekumised kokku	6
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 15)	62

12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2022 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärts 31.12.2022	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
Saltoniskiu büroohoone	Vilnius, Leedu	8 449	2007	dets. 21	25 037	27 220	9%	96%
Kokku		8 449			25 037	27 220	9%	96%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 4 'Segmendiaruandlus'.

Aruandeperioodil on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Soetused ja arendused perioodil 11.11.2021-31.12.2022	25 037	25 037
Kasum õiglase väärtuse muutusest perioodil 11.11.2021-31.12.2022	2 183	2 183
Saldo seisuga 31.12.2022 (lisa 4)	27 220	27 220

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	11.11.2021-31.12.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	2 005
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-166
Laenukohustuste tagamiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 13)	27 220

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>	
kuni 1 aasta	1 657
2-5 aastat	3 967
Üle 5 aasta	0
Kokku	5 624

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

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

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind, €
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	27 220	Diskonteeritud rahavood	1 707	8,4%	6,0%	18,2
Kokku	27 220		1 707			

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 turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2022 kontserni bilansis kajastatud diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud 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	27 220	2 870	-2 870	-570	590	-1 640	1 950
KOKKU	27 220	2 870	-2 870	-570	590	-1 640	1 950

Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud tase kolm sisendeid.

13 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2022 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritolu	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	Leedu	13 500	13 145	06.12.25	4,34%	Hüpoteek - Saltoniskiu büroohoone	27 220	92,3%

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisas 12.

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>	
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	437
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-3
Lühiajalised laenukohustused kokku	434

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>	
Pikaajalised laenukohustused kokku	13 137
sh. kohustuste lühiajaline osa	434
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	12 703
<i>Pangalaenuid</i>	12 708
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-5

Pangalaenu jaguneb tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>	
Alla 1 aasta	437
2-5 aastat	12 708
Pangalaenude tagasimaksed kokku	13 145

Laenukohustuste rahavood	11.11.2021-31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>	
Saldo perioodi alguses	0
Saadud pangalaenuid	13 500
Pangalaenude annuiteetmaksed	-355
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-8
Saldo perioodi lõpus	13 137

Pangalaenude intressikulu on aruandeperioodil kokku 273 tuhat eurot.

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisas 15.

14 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>	
Muud võlad tarnijatele	81
Võlad tarnijatele kokku	81
Käibemaks	24
Maamaks, kinnisvaramaks	16
Maksuvõlad kokku	40
Muud viitvõlad	3
Viitvõlad kokku	3
Võlad ja ettemaksed kokku	124

Pikaajalised võlad

	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>	
Üürnike tagatisrahad	321
Muud pikaajalised võlad kokku	321

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 15.

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
<i>€ tuhandetes</i>		
Finantsvarad - laenu ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses		
Raha ja raha ekvivalendid	10	961
Nõuded ostjate vastu	11	56
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		1 017
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses		
Laenukohustused	13	13 137
Võlad tarnijatele	14	81
Üürnike tagatisrahad	14	321
Viitvõlad	14	3
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		13 542
Finantskohustused kokku		13 542

Ülaltoodud tabelis esitatud selliste finantsvarade ja finantskohustuste õiglane 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 riskiootused, 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 Fondi tütarettevõtete poolt võetud pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi, kus intressimäärade kallinemise tulemusel võivad väheneda tütarettevõttest saadavad tulud.

Seisuga 31.12.2022 on kontserni laenuleping sõlmitud ujuva intressi baasil 6 kuuse EURIBOR'ga. 6 kuu EURIBOR kõikus 2022. aastal vahemikus miinus 0,539% kuni 2,693%.

Likviidsusrisk

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

- Üüritulu 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 60% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,3. Seisuga 31.12.2022 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 48% ja võla kattekordaja tasemel 2,2.

Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega.

Allolev tabel koondab info kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.12.2022	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Intressikandvad võlakohustused	36	108	294	12 707	13 145
Intressimaksud	49	147	385	1 101	1 682
Võlad tarnijatele	81	0	0	0	81
Üümike tagatisrahad	0	0	0	321	321
Viitvõlad	3	0	0	0	3
Finantskohustused kokku	169	255	679	14 129	15 232

Käibekapitali aruanne

	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>	
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 10)	961
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)	62
Käibevara kokku	1 023
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 14)	-124
Lühiajalised kohustused kokku	-558
Käibekapital kokku	465

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 deposiitide 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 üürimaskete 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 tunnustatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõime tuks 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
Aegumata nõuded	56
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11)	56

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>	
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 10)	961
Nõuded ostjate vastu (lisa 11)	56
Maksimaalse krediidirisk kokku	1 017

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

Reiting	31.12.2022
Aa2	961
Kokku (lisa 10)	961

Kapitalijuhtimine

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

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

omakapitali või annab tütarettevõttele omaniklaenu mitte vähem kui 40% tütarettevõtte varade väärtusest. Peale investeringu tegemist ei tohi ühegi tütarettevõtte rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti EBITDA olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest (s.h intress).

Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtuses kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2022 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

16 Fondi kapitali sissemaksed

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond asutati 11.11.2021. Kontserni esimesed sissemaksed tehti asutamisele järgnevalt, mistõttu kontserni algbilansi koostamisel (11.11.2021) ei ole bilansis sissemaksud kapitali veel kajastatud.

Aruandeperioodil tegid Kontserni investorid uute kinnisvarainvesteeringute soetamiseks sissemaksed kokku 13 000 tuhande euro ulatuses ning investoritele tagastati kapitali 1 600 tuhande euro ulatuses. Kontserni sissemaksud kapitali saldo seisuga 31.12.2022 oli 11 400 tuhat eurot.

Kontserni ja kontserni investorite vahel on seisuga 31.12.2022 sõlmitud rahalise vastutuse lepingud, mille kohaselt maksavad investorid tütarettevõtete soetamiseks kontsernile kokku 32 900 tuhat eurot, s.t aruandeperioodi lõpu seisuga on investoritelt võimalik kaasata veel 21 500 tuhat eurot kapitali.

Kontserni üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2022
EFTEN United Property Fund	36,47%
LHV pensionifondid	27,96%
Swedbank pensionifondid	16,11%

17 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- Täisosanik EFTEN Viies GP OÜ;
- isikuid, kellele kuulub üle 10% Fondi sissemaksud kapitalist
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-It aruandeperioodil valitsemisteenust summas 201 tuhat eurot (vt lisa 8). EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil aruandeperioodil töötajaid polnud. Kontserni juhatuse liikmetele aruandeperioodil tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse 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 investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

KOONDKASUMIARUANNE

	11.11.2021-31.12.2022
€ tuhandetes	
Üldhalduskulud	-21
Ärikasum	-21
Kasum tütarettevõtetest	2 760
Muud finantstulud	106
Kasum enne tulumaksu	2 845
Aruandeaasta puhaskasum	2 845
Aruandeaasta koondkasum	2 845

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2022
€ tuhandetes	
VARAD	
Raha ja raha ekvivalendid	454
Nõuded ja viitlaekumised	104
Käibevara kokku	558
Põhivara	
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	12 738
Pikaajalised nõuded	950
Põhivara kokku	13 688
VARAD KOKKU	14 246
Võlad	1
Lühiajalised kohustused kokku	1
Kohustused kokku	1
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku	14 245
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU	14 246

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	11.11.2021-31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>	
Rahavood äritegevusest	
Puhaskasum	2 845
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>	
Intressitulud	-106
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-2 760
Korrigeerimine kokku	-2 866
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-21
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	1
Rahavood äritegevusest kokku	-20
Rahavood investeerimistegevusest	
Tütarettevõtete soetus	-9 978
Antud laenud	-2 550
Antud laenude tagasimaksed	1 600
Saadud intressid	2
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-10 926
Rahavood finantseerimistegevusest	
Kapitali tagastused	-1 600
Kapitali sissemaksed	13 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	11 400
RAHAVOOD KOKKU	454
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	454
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	454

FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	11.11.2021-31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>	
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	0
Kapitali sissemaksed	13 000
Kapitali tagastused	-1 600
Netomuutus kapitalis	11 400
Aruandeaasta koondkasum	2 845
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	14 245

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

	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>	
Emaettevõtte usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	14 245
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-12 738
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	12 738
Kokku	14 245

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi osakuomanikele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi ja selle tütarettevõtte (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta (11. november 2021 kuni 31. detsember 2022) 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 ja lisa keskkonnaalased 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 audiitoritegevuse 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 auditiprotseduurid 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 sobivalt 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 aastaaruanne 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

Juhatuse allkirjad 2022. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond 31 detsembril 2022 lõppenud majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

EFTEN Viies GP OÜ juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Uustalu

EFTEN Viies GP OÜ juhatuse liige

LISA: Fondi keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused

Toote nimetus: EfTEN Real Estate Fund 5 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 100% 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 5 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?**

Fond on investeerimisfaasis ja seetõttu mittelõpliku varade portfelliga, mis ei põhjenda hetkel kõikehõlmavat tulemuslikkuse mõõtmist. Ettevalmistused asjakohaste detailsete mõõdikute valideerimiseks ja mõõtmiseks käivad kuni portfelli täieliku moodustumiseni. Käesoleva seisuga on Fondi

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

portfell 100% kaetud energiatõhusussertifikaatidega (EPC; keskmine: C klass) ja 100% kaetud „BREAAM In Use“ sertifikaatidega (keskmine: „Very Good“).

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

Fondi eesmärgiks on Fondi tähtaja jooksul varade keskkonnaalase 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 kestlikkumõõdikuid ning jätkusuutlikkuse ja energiatõhususe sertifikaatide tasemeid.

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

Võimaliku keskkonnaalase 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 olulises 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 eesmäärke, 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 keskkonnaalaseid ega sotsiaalseid eesmäärke.

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



Millised olid selle finantstoote suurimad investeeringud?

Suurimad investeeringud	Sektor	Varade %	Riik
<i>EFTEN Saltoniskiu UAB</i>	<i>Kinnisvara</i>	<i>96%</i>	<i>Leedu</i>

Fondil on käesoleva seisuga üks investeering – EFTEN Saltoniskiu UAB (Danske büroohoone).

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



Kui suur oli kestlikkusega seotud investeeringute osakaal?

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

● Milline oli varade jaotus?

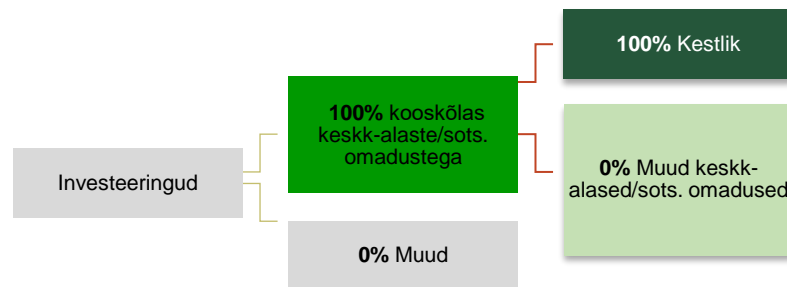
Varade jaotus kirjeldab konkreetsetesse varadesse tehtud investeeringute osakaalu.

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

Üleminekutegevus - tegevus, millel ei ole veel vähese CO₂ heitega alternative ja mille kasvuhoonegaaside heite tase vastab muu hulgas parimatele näitajatele.

Taksonoomiaga kooskõlas olevat tegevust väljendatakse osana järgmisest:

- **käive** kajastab investimisobjektiks olevate äriühingute praegust keskkonnakestlikkust;
- **kapitalikulud** (CapEx), mis näitavad investimisobjektiks olevate äriühingute tehtud keskkonnakestlikke investeeringuid, nt üleminekuks rohelisele majandusele;
- **tegevuskulud** (OpEx), mis kajastavad investimisobjektiks olevate äriühingute keskkonnakestlikku tegevust.



Kategooria “**Kooskõlas keskkonnanäesmärgidega**” hõlmab finantstoote investeeringuid, mida kasutatakse finantstoote edendatavate keskkonnanäesmärgide või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks.

Kategooria “**Muud**” hõlmab finantstoote ülejäänud investeeringuid, mis ei ole kooskõlas keskkonnanäesmärgidega ega kvalifitseeru kestlikuks investeeringuks.

Kategooria “**Kooskõlas keskkonnanäesmärgidega**” hõlmab järgmist:

- allkategooria “**Kestlik**” hõlmab kestlikke investeeringuid, millel on keskkonnanäesmärgide või sotsiaalsed eesmärgid.
- allkategooria “**Muud keskkonnanäesmärgidega**” hõlmab investeeringuid, mis on kooskõlas keskkonnanäesmärgidega, kuid mis ei kvalifitseeru kestlikuks investeeringuks.

● Millistesse majandussektoritesse investeeringuid tehti?

100% Fondi investeeringutest on tehtud ärikinnisvarasse, täpsemalt büroohoonesse.

Mil määral olid keskkonnanäesmärgiga kestlikud investeeringud kooskõlas ELi taksonoomiaga?

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

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

Ülemineku ja toetavatesse tegevustesse Fondi investeeringuid ei ole teinud.

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

Fondil puudub eelnev aruandlusperiood ELi taksonoomiaga kooskõla taseme võrdluseks.



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



on

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



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

Fond ei ole teinud muid investeeringuid.



Milliseid meetmeid on aruandlusperioodil võetud keskkonnanäalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks?

Fond on käesolevaga investeerimisfaasis ja on seetõttu fokuseeritud potentsiaalsete uute investeeringute leidmisele eesmärgiga täita Fondi mandaat. Investeerimisfaasis hinnatakse iga soetatud vara ning kui asjakohane, tehakse esmased kapitalikulutused investeeringu parendamiseks või muudetakse üürnike portfelli. Aastal 2022 oli fookus vakantsuse nulltasemele viimisel, sealhulgas hõlmata uus üürnike koosseis uute lepingutega, mis sisaldavad jätkusuutlikke põhimõtteid. Tehtud said täiendavad tegevused tulevikus jätkusuutlikkusega seotud andmete kättesaadavuseks analüüsi ja raporteerimise eesmärgil, sh ELi taksonoomiaga kooskõla hindamiseks.