



Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2023

Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4

Registrikood: 14588404

Aruandeaasta algus: 01.01.2023

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	16
4 Segmentiaruandlus	17
5 Müügitulu	17
6 Müüdüd teenuste kulud	18
7 Turustuskulud	18
8 Üldhalduskulud	19
9 Muud finantskulud	19
10 Tulumaks	19
11 Raha ja raha ekvivalendid	20
12 Nõuded ja viitlaekumised	20
13 Kinnisvarainvesteeringud	21
14 Laenukohustused	24
15 Võlad ja ettemaksed	25
16 Edukustasukohustus	25
17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	26
18 Sissemakstud kapital	29
19 Tehingud seotud osapooltega	30
20 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	30
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	34
Juhatuse allkirjad 2023. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele	37
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	38
LISA KESKKONNAALASED JA/VÕI SOTSIAALSED OMADUSED	39

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar EFTEN Real Estate Fund 4 majandusaasta aruande kohta

EFTEN Real Estate Fund 4 kapital on täies mahus investeeritud ning 2023. aastal keskendus fond olemasolevate hoonete haldamisele. Suurima fookuse all oli uute rentnike leidmine Lätis asuvasse Jauna Teika bürookompleksi ja Bergi laohoonesse. Balti riikide pealinnadest on büroopindade nõudlus kõige madalam Riias ning erilise surve all on suurematele rentnikele keskenduvad hooned. Üürnikega seotud tegevuste paremaks fokuseerimiseks otsustas fondivalitseja Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute haldamisega tegelev sidusettevõtte sõlmida üürilepingu Jauna Teika SIA-ga. Bergi laohoones toimuvad peale Jyski lahkumist läbirääkimised nii era- kui ka avaliku sektori võimalike üürnikega.

2023. a suvel paigaldas fond Kaunases paiknevate varade River Hall ja River Mall katusele kaks suurt (600 kW ja 100 kW) päikeseparki, mis katavad ca 20% nende hoonete energiatarbimisest.

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund 4 (edaspidi „Fond“) konsolideeritud 2023. aasta müügitulu oli kokku 25,945 miljonit eurot (2022: 23,961 miljonit eurot), kasvades võrreldes 2022. aastaga 8%. Neto üüritulu (NOI) oli 2023. aastal kokku 24,785 miljonit eurot (2022: 22,929 miljonit eurot), kasvades aastaga samuti 8%.

	2023	2022
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	25,945	23,961
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-1,160	-1,032
Neto üüritulu	24,785	22,929
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	96%	96%
Intressikulud ja intressitulud	-7,976	-3,642
Neto üüritulu miinus intressikulud ja -tulud	16,809	19,287
Valitsemistasud	-2,062	-1,989
Muud tulud ja -kulud	-0,664	-0,513
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasukohustuse muutust ja tulumaksukulu	14,083	16,785

Seoses EURIBOR'i järsu kasvuga 2023. aastal kasvasid kontserni intressikulud võrreldes 2022. aastaga oluliselt, mõjutades otseselt kontserni kinnisvarainvesteeringute kasumit ning rahavoogu. Kontserni pangalaenude kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2023 seisuga 5,68% (31.12.2022: 3,72%). Laenuportfelli laenuteeninduse kattekordaja (DSCR) oli 2023. aasta lõpus 1,7 (2022: 2,4).

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2023 oli 335,650 miljonit eurot (31.12.2022: 349,778 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 93% (31.12.2022: sama).

	31.12.23	31.12.2022
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	313,600	326,250
Muud pikaajalised varad	0,245	1,364
Käibevara, v.a raha	3,625	2,238
Varad kokku	335,650	349,778
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-136,173	-132,939
Puhasväärtus (NAV)	162,350	175,100

Peamised finantssuhtarvud

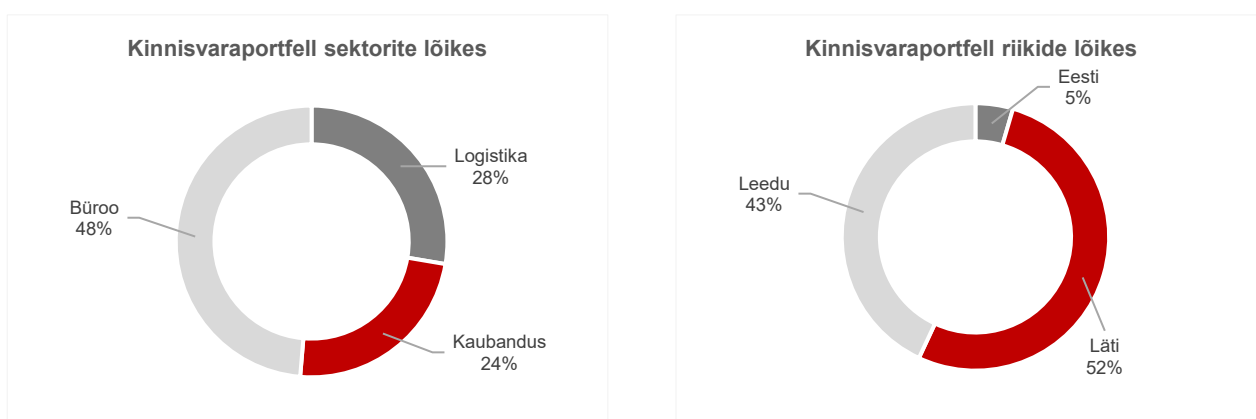
12 kuu kohta	31.12.2023	31.12.2022
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	0,9	8,3
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine varad) * 100	0,4	4,6
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital ¹) * 100	1,0	9,4
Müügitulu (€ tuhandetes)	25 945	23 961
Üüritulud (€ tuhandetes)	25 304	23 137
EBITDA (€ tuhandetes)	22 140	20 508
EBITDA marginaal, %	85%	86%
EBIT (€ tuhandetes)	10 220	20 046
Koondkasum (€ tuhandetes)	1 454	13 998
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,9	0,4
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,7	2,4

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

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2023. aasta lõpu seisuga on kontsernil 9 (31.12.2022: sama) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 313,600 miljonit eurot (2022: 326,250 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 319,113 miljonit eurot (2022: 317,339 miljonit eurot).

Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb 31.12.2023 seisuga riikide ja sektorite lõikes alljärgnevalt:



Kinnisvarainvesteering	Asukoht	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes	Õiglase väärtus, € tuhandetes ¹	Üüri netopind	Prognoositav aastane neto üüritulud, € tuhandetes	Otsene tootlus ¹	Esmane puhastootlus ²	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
Dominante logistikakeskus	Riia, Läti	100	17 119	15 420	37 666	1 654	9,7%	10,7%	99	2,1	5
SBA logistika- ja tootmiskeskus	Klaipeda, Leedu	100	28 556	30 270	44 048	2 230	7,8%	7,4%	100	11,9	1
Bergi logistikakeskus	Riia, Läti	100	29 946	25 390	49 978	615	2,1%	2,4%	29	4,1	3
Arginta logistikakeskus	Vilnius, Leedu	100	15 440	15 680	16 301	1 154	7,5%	7,4%	100	7,3	1
Logistika kokku			91 061	86 760	147 992	5 653	6,2%	6,5%	76	7,1	10
Ryo kaubanduskeskus	Panevėžys, Leedu	100	48 333	55 810	23 716	4 596	9,5%	8,2%	100	3,7	102
River Mall kaubanduskeskus	Kaunas, Leedu	100	18 328	18 440	9 793	1 462	8,0%	7,9%	100	7,4	31
Kaubandus kokku			66 661	74 250	33 509	6 058	9,1%	8,2%	100	4,7	133
Kadrioru Ärikeskus	Tallinn, Eesti	100	16 872	14 240	6 530	1086	6,4%	7,6%	100	1,8	26
River Hall ärikeskus	Kaunas, Leedu	100	14 372	14 790	8 786	997	6,9%	6,7%	100	2,5	16
Jauna Teika bürookvartal	Riia, Läti	100	130 147	123 560	59 096	5 136	3,9%	4,2%	76	3,5	73
Büroo kokku	Büroo		161 391	152 590	74 411	7 219	4,5%	4,7%	81	3,0	115
Kinnisvaraportfell kokku			319 113	313 600	255 913	18 930	5,9%	6,0%	81	4,6	258

¹ Kinnisvarainvesteeringute otsene tootlus on tegeliku neto üüritulu (arvestatud 12 kuu kohta) suhe kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusse ning hilisematesse kapitaliseeritud kulutustesse seisuga 31.12.2023.

² Kinnisvarainvesteeringute esmane puhastootlus on tegeliku neto üüritulu (arvestatud 12 kuu kohta) suhe kinnisvarainvesteeringute õiglasesse väärtusesse seisuga 31.12.2023.

Kontserni võrreldavatel alustel arvestatud üüritulu ning kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sektorite ning riikide lõikes on toodud allolevas tabelis:

€ tuhandetes	Õiglase väärtus 31.12.2023	Üüritulu 2023	Üüritulu 2022	Muutus	Muutus, %
Büroo	29 030	2 375	2 203	172	8%
Logistika	86 760	7 237	7 267	-30	0%
Kaubandus	74 250	7 291	6 698	593	9%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	190 040	16 903	16 168	735	5%
Omandatud varad ja üüritulu ¹	123 560	8 401	6 969	1 432	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	313 600	25 304	23 137	2 167	9%

€ tuhandetes	Õiglase väärtus 31.12.2023	Üüritulu 2023	Üüritulu 2022	Muutus	Muutus, %
Eesti	14 240	1 168	1 070	98	9%
Läti	40 810	3 845	3 947	-102	-3%
Leedu	134 990	11 890	11 151	739	7%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	190 040	16 903	16 168	735	5%
Omandatud varad ja üüritulu ¹	123 560	8 401	6 969	1 432	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	313 600	25 304	23 137	2 167	9%

¹ Omandatud varade ja üüritulu hulgas on Jauna Teika bürookompleks, mis soetati 2022. aasta veebruaris.

Seisuga 31.12.2023 on kontsernil kokku 258 üürniku. Bilansipäeva seisuga sõlmitud üürilepingutest 50,5% moodustab 15 kliendi lepingujärgne tulu.

Üürnik	Osakaal kogu üüritulust
Innovo logistika, UAB	9,7%
TRIALTO LATVIA SIA	5,8%
ARGINTA Group, UAB	5,0%
TEIKUMS SIA	4,8%
Cabot Latvia SIA	3,4%
Tietoevry Latvia SIA	3,1%
Maxima LT, UAB	2,9%
Orkla Latvija SIA	2,6%
DNB Bank ASA Latvijas filiāle	2,4%
Norwegian Air Resources Latvia SIA	2,4%
Hakonlita, UAB	2,1%
HALLGRUPPEN BALTICS SIA	1,6%
Felit, UAB	1,5%
Hurtigruten Estonia OÜ	1,5%
Hostinger operations, UAB	1,5%
Ülejäänud	49,5%

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

Kontsern hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. Kontserni kinnisvarainvesteeringute hindaja on Colliers International Advisors OÜ. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse 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.

Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus langes 2023. aastal ümberhindamiste tulemusel 4,6% (2022: väärtus kasvas 0,02%) ning kontsern sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kahjumit 14,424 miljonit eurot (2022: kasum 52 tuhat eurot). Enim langes 2023. aastal väärtus büroohoonete segmendis (9,338 miljonit eurot, 5,8%), kus prognoosid büroopindade täituvusele on konservatiivsemad. Logistika segmendis langes kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku 6,2% ning kontsern sai allahindlusest kahjumit kokku 5,754 miljonit eurot. Olulise osa allahindlusest logistika sektoris moodustas Bergi logistikahoone väärtuse langus, kus oktoobris lõppes üürileping ankurüürnikuga. Vakantsete üüripindade täitmine on kontserni juhtkonna peamine eesmärk 2024. aasta esimeses pooles.

Kõikide kinnisvarainvesteeringute väärtuse langust mõjutas hindamise sisendina 2023. aastal oluliselt nii väljumistootlikkuse ning diskontomäärade tõus. Kui 2022. aastal olid diskontomäärad vahemikus 8,0%-10,25%, siis 2023. aastal vahemikus 8,3%-10,5%. Hindamistes kasutatud väljumistootlikkused olid 2023. aastal

vahemikus 7,0%-8,5% (2022: 6,6%-8,5%). Iga 0,5 protsendipunkti suurune diskontomäär tõus vähendab Fondi kinnisvaraportfelli väärtust 2,0% võrra ning iga 0,5 protsendipunktiline väljumistootlikkuse tõus vähendab Fondi kinnisvaraportfelli väärtust 4,7% võrra.

Vara puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus on 31.12.2023 seisuga 162,350 miljonit eurot (31.12.2022: 17,100 miljonit eurot). Fond on 2023. aasta lõpu seisuga kaasanud kapitali kokku 141,002 miljonit eurot (31.12.2022: 147,438 miljonit eurot). Fond tagastas 2023. aasta novembris seoses Dominante logistikakeskuse vakantsete pindade täitmise ning omaniklaenude refinantseerimisega investoritele kapitali summas 6,435 miljonit eurot.

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

Investor	31.12.2023
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 investeringute tegemiseks. 2023. aastal tegi fond teenitud kasumist investoritele väljamakseid 7,768 miljonit eurot (2022: 2,855 miljonit eurot). 2023. aasta kasumist plaanib Fond teha investoritele väljamakseid kogusummas 12,798 miljonit eurot.

Muu informatsioon

Sõjategevusega seotud risk

2022. aasta veebruaris alustas Venemaa sõda Ukrainas. Sellega seoses kehtestasid enamik riike ulatuslikud sanktsioonid, mis avaldavad Venemaa majandusele märkimisväärset negatiivset mõju. Fondivalitsejale teadaolevalt ei ole fondile kuuluvate kinnisvaraobjektide üüripindadel peamiselt Venemaa või Ukraina äritegevusega seotud üüri risk. Seetõttu on riski otsese ehk nn esimese ringi realiseerumise mõju fondi finantstulemustele väike. Seoses kehtestatud sanktsioonidega võivad aja jooksul järk-järgult ilmneda riski nn teise ringi realiseerumise mõjud – eelkõige võivad need fondi mõjutada läbi investorite usaldusväärse languse Balti riikide majanduste suhtes (suurendades seeläbi eelkõige tururiski, refinantseerimise ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust).

Finantsriskid

Kontserni finantsinstrumentide ja finantsriskide maandamise eesmärkide osas, samuti intressimäärade muutumisega seotud riskide osas on informatsioon esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 17.

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.

2023. aastal toimus üks investorite (korraline) üldkoosolek ja kinnitati 2022. majandusaasta aruanne. Erakorralisi investorite koosolekuid 2023. 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 2023. 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 deposiitoriumi 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 39 ning fondi jätkusuutliku investeerimise põhimõtted on avalikustatud Fondi kodulehel www.eften.ee.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	25 945	23 961
Müüdnud teenuste kulu	6	-744	-696
Turustuskulud	7	-416	-336
Puhas üüritulu	4	24 785	22 929
Üldhalduskulud	8	-2 858	-2 760
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	13	-14 424	52
Edukustasukohustuse muutus	16	2 585	-433
Muud äritulud ja -kulud		132	258
Ärikasum	4	10 220	20 046
Intressitulud		162	0
Intressikulud	9	-8 138	-3 642
Kasum enne tulumaksu		2 244	16 404
Tulumaksukulu	10	-790	-2 406
Aruandeperioodi puhaskasum		1 454	13 998
Aruandeperioodi koondkasum	4	1 454	13 998

Lisad lehekülgedel 10-33 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	18 180	19 926
Nõuded ja viitlaekumised	12	3 493	2 217
Ettemakstud kulud		132	21
Käibevara kokku		21 805	22 164
Pikaajalised nõuded	12	63	1 152
Kinnisvarainvesteeringud	4,13	313 600	326 250
Materiaalne põhivara		181	208
Immateriaalne põhivara		1	4
Põhivara kokku		313 845	327 614
VARAD KOKKU		335 650	349 778
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS			
Laenukohustused	14	22 512	48 307
Võlad ja ettemaksed	15	2 247	2 536
Lühiajalised kohustised kokku		24 759	50 843
Laenukohustised	14	131 514	104 271
Muud pikaajalised võlad	15	3 987	6 396
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	13 040	13 168
Pikaajalised kohustised kokku		148 541	123 835
KOHUSTISED KOKKU		173 300	174 678
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku		162 350	175 100
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU		335 650	349 778

Lisad lehekülgedel 10-33 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		1 454	13 998
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Intressitulud		-162	0
Intressikulud		8 138	3 642
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	13	14 424	-52
Edukustasu kohustuse muutus	16	-2 585	433
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,8	81	81
Tulumaksukulu	10	790	2 406
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		20 686	6 510
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		22 140	20 508
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-795	-1 055
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-455	1 501
Rahavood äritegevusest kokku		20 890	20 954
Materiaalse põhivara soetus		-51	-91
Kinnisvarainvesteeringute soetus	13	-1 644	-594
Tütarettevõtete soetus	3	656	-126 780
Muude investeeringute soetus		-247	0
Saadud intressid		145	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 141	-127 465
Saadud laenud	14	6 500	75 000
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	14	-5 013	-5 033
Makstud intressid		-8 873	-3 566
Kapitali vähendamine	18	-6 435	0
Makstud dividendid	18	-6 954	-2 855
Makstud dividendide tulumaks	10	-720	-55
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-21 495	63 491
RAHAVOOD KOKKU		-1 746	-43 020
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	19 926	62 946
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 746	-43 020
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	18 180	19 926

Lisad lehekülgedel 10-33 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	175 100	163 957
Kapitali tagastused	-6 435	0
Netomuutus kapitalis	-6 435	0
Dividendide ja intresside edasikandmine fondi investoritele	-7 769	-2 855
Aruandeaasta koondkasum	1 454	13 998
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	162 350	175 100

Kapitali sissemaksete kohta on täiendavat informatsiooni toodud lisas 18.

Lisad lehekülgedel 10-33 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.

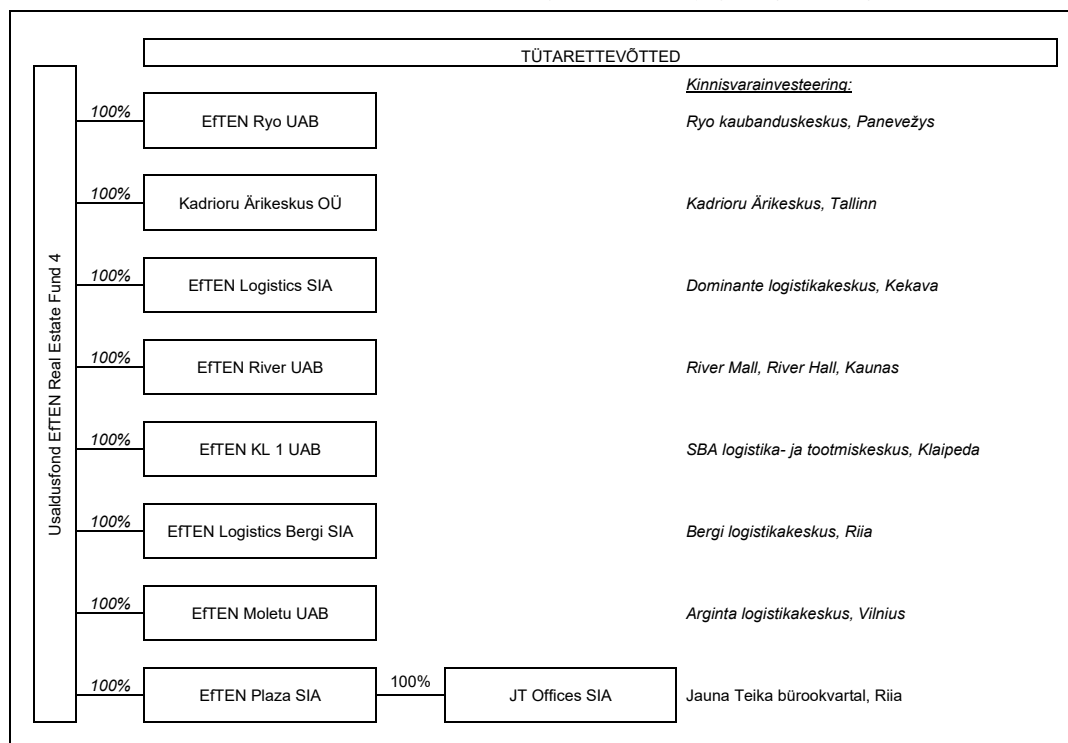
Fond on kinnine, alternatiivne investeerimisfond. Fond juhindub oma tegevuses *core ja core plus* investeerimisstrateegiast. Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 investeringute regiooniks on Balti riigid.

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

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 31.12.2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 8. märtsil 2024. a.

Fond on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 kontserni struktuur seisuga 31.12.2023 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 rahvusvahelistes finantsaruandluse standardites (edaspidi IFRS) sätestatud arvestuspõhimõtteid ja informatsiooni esitlusviise, võttes arvesse Investeeringufondide 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

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (International Financial Reporting Standards – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

Aruande koostamisel on lähtutud tegevuse jätkuvuse printsiibist.

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

1.2.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Kontsernile muutusid alates 1. jaanuarist 2023 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused:

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 rakendusjuhendi nr 2 “Olulisuse otsuste tegemine”, et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Kontsern on võtnud uued nõuded arvesse käesoleva aastaruande koostamisel.

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.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

„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 vabastust ei rakendata ning ettevõtetel on kohustus kajastada vastavalt tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtetelt edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid ning 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 ettevõtte on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2023. 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.

Muudatused standardis IAS 7 Rahavoogude aruanne ja IFRS 7 Finantsinstrumendid: Avalikustatav teave: Tarnija finantskokkulepped

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

Vastuseks finantsaruannete kasutajate murele rahastamiskokkulepete ebapiisava või eksitava avalikustamise pärast andis IASB 2023. aasta mais välja IAS 7 ja IFRS 7 muudatused, et nõuda avalikustamist ettevõtte tarnijate finantskokkulepete (supplier finance arrangement) kohta. Need muudatused nõuavad ettevõtete tarnijate finantskokkulepete avalikustamist, mis võimaldaks finantsaruannete kasutajatel hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustustele ja rahavoogudele ning ettevõtte likviidsusriskile. Täiendavate avalikustamismõnede eesmärk on suurendada tarnijate finantskokkulepete läbipaistvust. Muudatused ei mõjuta kajastamise ega mõõtmise põhimõtteid, vaid ainult avalikustamismõnedeid. Uued avalikustamismõnedeid jõustuvad 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatel aruandeperioodidel.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

“Investori ja tema sidus- või ühisettevõtte 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 ühisettevõtte 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.

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. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab 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 eelmise aastaga on EURIBORi tõusu ning kinnisvaratehingute turuolukorraga seoses kasvanud nii fondi kinnisvaraportfelli hindamistes kasutatud diskontomäärad kui ka väljumistootlikkused. Kui 2022. aastal olid diskontomäärad vahemikus 8,0%-10,25%, siis 2023. aastal vahemikus 8,3%-10,5%. Hindamistes kasutatud väljumistootlikkused olid 2023. aastal vahemikus 7,0%-8,5% (2022: 6,6%-8,5%). Iga 0,5 protsendipunkti suurune diskontomäära tõus vähendab Fondi kinnisvaraportfelli väärtust 2,0% võrra ning iga 0,5 protsendipunkti väljumistootlikkuse tõus vähendab Fondi kinnisvaraportfelli väärtust 4,7% võrra.

b) Äriühendused ja varade soetused

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

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 investeeringusühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. Kontserni emaeettevõtte 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 üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Segmentiaruandlus

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

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimisühimõtetest. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üürivate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritulo 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, Panevežys
			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 tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 20) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Tulu kajastamine

Kontserni müügitulu sisaldab üüritulu, haldustasusid, turundustasusid ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise kasumit (tulud saldeeritakse kaasneva kuluga).

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui kontsern lepib üürnikega kokku rendivabastusperioodis, 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 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.

Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

Kontsern hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediitrikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediitriisk on oluliselt suurenenud.

Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Kontsern IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediitrikahjumina nõuete esmasel kajastamisel.

Seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud kategoorias:

- raha ja raha ekvivalendid;
- lühiajalised hoiused;
- nõuded ostjate vastu.

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 kasutuseesmärke.

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 tegelikust 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 renditulused (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. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Finantskohustused

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

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 sissemakseid ning eelistootlust (8% sissemaksetelt aastas). Investorite sissemaksete ja eelistootluse määra ületavatelt väljamaksetelt makstakse 80% investoritele ning 20% EFTEN Capital AS-le. Fond kajastab potentsiaalset eelduslikku edukustasukohustust igal bilansipäeval, arvestades bilansipäevaks 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 (vt ka lisa 16).

Tulumaks

Eestis registreeritud 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 (väljamaksekohustuse 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 ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustis ettevõtte investeringutelt tütar-, sidus- ja ühissetevõtetesse 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 tulumaksukohustus 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, mõõdetakse 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 lisa 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	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Emaettevõtte						
Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4	Eesti					
Tütarettevõtted						
EFTEN Ryo UAB	Leedu	Ryo kaubanduskeskus, Panevežys	32 724	30 568	100	100
Kadrioru Ärikeskus OÜ	Eesti	Kadrioru Ärikeskus, Tallinn	521	1 729	100	100
EFTEN River UAB	Leedu	River Mall, River Hall, Kaunas	17 704	18 225	100	100
EFTEN Logistics SIA	Läti	Dominante logistikakeskus, Kekava	4 653	4 643	100	100
EFTEN KL 1 UAB	Leedu	SBA logistika- ja tootmiskeskus, Klaipeda	6 391	7 272	100	100
EFTEN Logistics Bergi SIA	Läti	Bergi logistikakeskus, Riia	3 572	5 875	100	100
EFTEN Moletu UAB	Leedu	Arginta logistikakeskus, Vilnius	7 486	7 856	100	100
EFTEN Plaza SIA	Läti	-	9 736	17 655	100	100
JT Offices SIA	Läti	Jauna Teika bürookvartal, Riia	134 447	137 341	100	100

Kõik tütarettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud. 2023. aastal Fond uusi tütarettevõtteid ei soetanud.

Tütarettevõtete soetused 2022. aastal

2022. aasta veebruaris, soetas EFTEN Plaza SIA 100% osalusega tütarettevõtte JT Offices SIA, kellele kuulub Jauna Teika bürookompleksi Lätis.

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

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
€ tuhandetes										
Müügitulu (lisa 5), s.h	11 034	9 710	7 300	7 288	7 611	6 963	0	0	25 945	23 961
Eesti	1 168	1 069	0	0	0	0	0	0	1 168	1 069
Läti	8 646	7 508	3 906	3 966	0	0	0	0	12 552	11 474
Leedu	1 220	1 133	3 394	3 322	7 611	6 963	0	0	12 225	11 418
Puhas üüritulu, s.h	10 820	9 475	6 985	7 056	6 980	6 398	0	0	24 785	22 929
Eesti	1 082	862	0	0	0	0	0	0	1 082	862
Läti	8 537	7 503	3 591	3 738	0	0	0	0	12 128	11 241
Leedu	1 201	1 110	3 394	3 318	6 980	6 398	0	0	11 575	10 826
Ärikasum, s.h	206	8 584	490	4 567	7 137	7 496	2 387	-601	10 220	20 046
Eesti	-596	128	0	0	0	0	2 387	-601	1 791	-473
Läti	321	7 210	-708	916	0	0	0	0	-387	8 126
Leedu	481	1 246	1 198	3 651	7 137	7 496	0	0	8 816	12 393
EBITDA, s.h	9 551	8 320	6 252	6 394	6 535	5 962	-198	-168	22 140	20 508
Eesti	936	723	0	0	0	0	-198	-168	738	555
Läti	7 525	6 594	3 148	3 357	0	0	0	0	10 673	9 951
Leedu	1 090	1 003	3 104	3 037	6 535	5 962	0	0	10 729	10 002
Ärikasum									10 220	20 046
Neto finantskulu (lisa 9)									-7 976	-3 642
Kasum ette tulumaksukulu									2 244	16 404
Tulumaksukulu (lisa 10)									-790	-2 406
ARUANDEAASTA PUHASKASUM									1 454	13 998

SEGMENTI VARAD

Aasta lõpu seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
€ tuhandetes								
Kinnisvarainvesteeringud								
Eesti	14 240	15 760	0	0	0	0	14 240	15 760
Läti	123 560	129 460	40 810	44 430	0	0	164 370	173 890
Leedu	14 790	15 390	45 950	47 850	74 250	73 360	134 990	136 600
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 13)	152 590	160 610	86 760	92 280	74 250	73 360	313 600	326 250
Muud pikaajalised varad							245	1 364
Netovõlg (kohustused miinus raha)							-155 120	-154 752
Muud lühiajalised varad							3 625	2 238
NETOVARA							162 350	175 100

2023. ja 2022. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni konsolideeritud üüritulust 9,7% on 2023. aastal saadud Innovo Logistika UAB-lt (monoüürnik SBA logistikakeskuses Leedus), 5,8% Trialto Latvia SIA-lt (ankurüürnik Dominante logistikakeskuses Kekavas) ja 5,0% Arginta Group UAB-lt (monoüürnik Agrinta logistikakeskus Vilniuses). Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%-i.

5 Müügitulu

Tegevusalad	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 13)	10 776	9 172
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 13)	7 291	6 698
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 13)	7 237	7 267
Muud müügitulud	641	824
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4)	25 945	23 961

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2023	2022
€ tuhandetes		
Eesti	1 168	1 069
Läti	12 552	11 474
Leedu	12 225	11 418
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 4)	25 945	23 961

6 Müüdüd teenuste kulud

Müüdüd teenuste kulu	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-407	-252
Vara kindlustus	-14	-10
Maamaks ja kinnisvaramaks	-93	-92
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-8	-80
Amortisatsioonikulud	-4	-6
Parenduskulud	-6	-71
Palgakulud, s.h maksud (lisa 19)	-205	-169
Muud müügikulud	-7	-12
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	0	-4
Müüdüd teenuste kulu kokku (lisa 13)	-744	-696

7 Turustuskulud

Turustuskulud	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-56	-61
Reklaam, reklaamüritused	-360	-275
Turustuskulud kokku	-416	-336

8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2023	2022
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 19)	-2 062	-1 989
Bürookulud	-58	-71
Palgakulud, s.h maksud (lisa 19)	-71	-37
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus, audit	-469	-481
Regulaatori kulud	-87	-86
Muud üldhalduskulud	-34	-21
Amortisatsioonikulud	-77	-75
Üldhalduskulud kokku	-2 858	-2 760

9 Muud finantskulud

Muud finantskulud	2023	2022
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-8 138	-3 642
Intressikulud laenudelt	-8 138	-3 642
Muud finantskulud kokku (lisad 4,17)	-8 138	-3 642

10 Tulumaks

	2023	2022
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	0	-817
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-592	-1 346
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-198	-243
Tulumaksukulu kokku (lisa 4)	-790	-2 406

Kontsernil on seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summades:

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
€ tuhandetes			
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
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2023. aastal	592	0	592
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-720	-720
Saldo 31.12.2023	12 509	531	13 040

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	14 616	19 925
Üleöödeposiidid ¹	2 263	0
Alla 3 kuu tähtajaga hoiused ²	1 300	0
Sularaha	1	1
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 17)	18 180	19 926

¹Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 31.12.2023 oli intressimäär 3,7% aastas.

²Alla 3 kuu tähtajaga hoiuse intressimäär 31.12.2023 seisuga oli 3,1% aastas tähtajaga 05.03.2024.

12 Nõuded ja viitlaekumised**Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised**

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	2 535	2 052
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	-4
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 17)	2 535	2 048
Muud lühiajalised nõuded	689	4
Muud lühiajalised nõuded kokku	689	4
Intressid	3	0
Muud viitlaekumised	266	165
Viitlaekumised kokku	269	165
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 17)	3 493	2 217

Pikaajalised nõuded

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	63	1 152
Pikaajalised nõuded kokku	63	1 152

13 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2023 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 31.12.2023	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
Bürood								
Kadrioru Ärikeskus	Tallinn, Eesti	6 530	2015	12.2018	16 872	14 240	-16%	4%
River Hall ärikeskus	Kaunas, Leedu	8 786	2018	08.2019	14 371	14 790	3%	4%
Jauna Teika bürookvartal	Riia, Läti	59 096	2008/2016 2017/2019	02.2022	130 147	123 560	-5%	32%
Bürood kokku		74 412			161 390	152 590	-5%	40%
Logistika								
Dominante logistikakeskus	Riia, Läti	37 666	2007	01.2020	17 119	15 420	-10%	4%
SBA logistika- ja tootmiskeskus	Klaipeda, Leedu	44 048	2020	12.2020	28 556	30 270	6%	8%
Bergi logistikakeskus	Riia, Läti	49 978	2008	01.2021	29 946	25 390	-15%	7%
Arginta logistikakeskus	Vilnius, Leedu	16 301	2007/2018	03.2021	15 441	15 680	2%	4%
Logistika kokku		147 992			91 062	86 760	-5%	23%
Kaubandus								
Ryo kaubanduskeskus	Panevėžys, Leedu	23 716	2005/2015	12.2018	48 333	55 810	15%	14%
River Mall kaubanduskeskus	Kaunas, Leedu	9 793	2012/2019	08.2019	18 328	18 440	1%	5%
Kaubandus kokku		33 509			66 661	74 250	11%	19%
Kokku		255 913			319 113	313 600	-2%	81%

Aruandeperioodidel 2023. aastal ning 2022.aastal on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvara- investeeringud	Ettemaksed kinnisvara- investeeringute eest	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2021	196 760	1 500	198 260
Soetused äriühendustest	127 344	0	127 344
Kapitaliseeritud parendused	594	0	594
Ümberklassifitseerimised	1 500	-1 500	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	52	0	52
Saldo seisuga 31.12.2022 (lisa 4)	326 250	0	326 250
Kapitaliseeritud parendused	1 774	0	1 774
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-14 424	0	-14 424
Saldo seisuga 31.12.2023 (lisa 4)	313 600	0	313 600

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulo (lisa 5)	25 304	23 137
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-744	-696
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 15) ¹	53	0
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 14)	313 600	310 060

¹Seisuga 31.12.2023 oli Kontsernil kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata hankijatele EFTEN Logistics SIA ehitustööde eest summas 53 tuhat eurot.

Kõik kontserni üüritulo tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks.

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	21 810	21 307
2-5 aastat	52 706	43 031
Üle 5 aasta	35 471	39 052
Kokku	109 987	103 390

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kontserni aruannetes seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

2023. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroo	152 590	Diskonteeritud rahavood	12 719	8,3%-9,7%	7,0%-7,25%	14,6
Logistika	86 760	Diskonteeritud rahavood	6 484	9,7%-10,5%	7,0%-8,5%	3,7
Kaubandus	74 250	Diskonteeritud rahavood	6 991	10,1%	8,0%-8,5%	17,8
Kokku	313 600		26 194			

2022. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	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			

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 31.12.2023 kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroo	152 590	20 510	-20 500	-3 190	3 290	-7 800	9 090
Logistika	86 760	9 510	-9 500	-1 720	1 770	-3 920	4 500
Kaubandus	74 250	8 570	-8 570	-1 440	1 460	-2 840	3 190
KOKKU	313 600	38 590	-38 570	-6 350	6 520	-14 560	16 780

Seisuga 31.12.2022

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

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus		
		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

14 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2023 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.23	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.23	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Eesti	9 200	7 941	25.02.25	5,47%	Hüpoteek - Kadrioru Ärikeskus	14 240	4,9%
Swedbank	Leedu	24 048	19 888	27.11.28	5,97%	Hüpoteek - RYO kaubanduskeskus	55 810	12,3%
Citadele	Leedu	15 000	15 000	01.11.26	6,60%	Hüpoteek- SBA logistika- ja tootmiskeskus	30 270	9,2%
SEB	Läti	14 000	12 377	04.11.25	6,16%	Hüpoteek - Bergi logistikakeskus	25 390	7,6%
Luminor	Leedu	7 848	7 593	30.03.24	6,49%	Hüpoteek - Arginta logistikakeskus	15 680	4,7%
SEB	Läti	75 000	72 711	11.10.26	5,66%	Hüpoteek-Jauna Teika bürookvartal	123 560	44,8%
Rietumu	Läti	6 500	6 486	14.08.28	6,00%	Hüpoteek-Dominante logistikahoone	15 420	4,0%
Swedbank	Leedu	16 100	12 357	17.07.24	6,42%	Hüpoteek - River kaubanduskeskus	33 230	7,6%
Kokku		167 696	154 353				313 600	95,1%

Seisuga 31.12.2022 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.22	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.22	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	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%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ¹	22 626	48 400
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-114	-93
Lühiajalised laenukohustused kokku	22 512	48 307

¹Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2023 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõpeva kahe tüürettevõtte laenukohustuse jääki summas 19 950 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 37% ja 48% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üürihavoogu, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	154 026	152 578
sh. kohustuste lühiajaline osa	22 512	48 307
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	131 514	104 271
Pangalaenud	131 727	104 465
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-213	-194

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	22 626	48 400
2-5 aastat	131 727	104 465
Pangalaenude tagasimaksed kokku	154 353	152 865

Laenukohustiste rahavood	2023	2022
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	152 578	82 565
Saadud pangalaenud	6 500	75 000
Pangalaenude annuiteetmaksed	-5 013	-5 033
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-39	46
Saldo perioodi lõpus	154 026	152 578

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisa 17.

15 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 13)	53	0
Muud võlad tarnijatele	430	760
Võlad tarnijatele kokku (lisa 17)	483	760
Võlad väärtpaperitehingutest	0	14
Muud võlad	38	54
Muud võlad kokku	38	68
Käibemaks	482	482
Ettevõtte tulumaks	23	118
Üksikisiku tulumaks	1	0
Sotsiaalmaks	2	1
Maamaks, kinnisvaramaks	74	88
Muud maksuvõlad	4	3
Maksuvõlad kokku	586	692
Võlad töövõtjatele	8	4
Intressivõlad (lisa 17)	141	37
Üürnike tagatisrahad (lisa 17)	503	711
Muud viitvõlad (lisa 17)	287	163
Viitvõlad kokku	939	915
Muud ettemakstud tulud	201	101
Ettemaksed kokku	201	101
Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 17)	2 247	2 536

Pikaajalised võlad

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad (lisa 17)	3 987	3 811
Edukustasukohustused (lisa 16)	0	2 585
Muud pikaajalised võlad kokku	3 987	6 396

16 Edukustasukohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2023 arvestanud edukustasukohustust alljärgnevalt:

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	2 585	2 152
Edukustasukohustuse muutus	-2 585	433
Saldo perioodi lõpus (lisa 15)	0	2 585

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 ületavatelt 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.

17 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	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenu ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	11	18 180	19 926
Nõuded ostjate vastu	12	2 535	2 048
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		20 715	21 974
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	14	154 026	152 578
Võlad tarnijatele	15	483	760
Üürnike tagatisrahad	15	4 490	4 522
Intressivõlad	15	141	37
Viitvõlad	15	295	167
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		159 435	158 064
Finantskohustused kokku		159 435	158 064

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 investeerimisotsuste 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 riskikootused, 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 31.12.2023 on kontserni laenulepingud 96% sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 73% (31.12.2022: 95%) on seotud 3-kuu EURIBOR'ga ning 23% 1-kuu EURIBOR'ga (31.12.2022: 5%) ning 4% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi 6%. 3-kuu EURIBOR kõikus 2023. aastal tasemel 2,132% kuni 4,002%. Ujuva intressi baasil laenulepingute marginaalid jäävad 2023. aasta lõpus vahemikku 1,6% kuni 2,65% (31.12.2022: 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 31.12.2023 oli kontserni laenuportfelli kaalutud keskmine intressimäär 5,68% (31.12.2022: 3,72%). Ühegi laenulepingu eritingimused ei olnud intressimäära kasvuga seoses 2023. aastal rikutud.

Likviidsusrisk

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

- Üüritulude vähenemine või volatiilsus, mis vähendab kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktive 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 31.12.2023 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulude tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 49% (31.12.2022: 47%) ning võla kattekordaja 1,7 (2022: 2,4).

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 31.12.2023	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	288	8 435	13 904	131 726	0	154 353
Intressimaksed	789	2 316	5 558	15 799		24 462
Intressikohustused	141	0	0	0	0	141
Võlad tarnijatele	483	0	0	0	0	483
Üürnike tagatisrahad	54	136	314	2 358	1 629	4 490
Viitvõlad	295	0	0	0	0	295
Finantskohustused kokku	2 050	10 887	19 776	149 883	1 629	184 224

Seisuga 31.12.2022	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	389	1 175	46 839	104 462	0	152 865
Intressimaksed	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
Üürnike 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

Käibekapitali aruanne

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	18 180	19 926
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)	3 493	2 217
Ettemakstud kulud	132	21
Käibevara kokku	21 805	22 164
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 14)	-22 512	-48 307
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 15)	-2 247	-2 536
Lühiajalised kohustused kokku	-24 759	-50 843
Käibekapital kokku	-2 954	-28 679

Kontserni käibekapital on 31.12.2023 seisuga negatiivne kahe 2024. aastal lõppeva laenu tõttu kogusummas 19 950 tuhat eurot. Lõppevate laenude tagatiseks on tugeva üürirahavooga kinnisvarainvesteeringud ning laenude LTV on 37% ja 48%, 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 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 üürimaksete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Enamikes üürilepingutes on sätestatud tagatistrahade maksmise kohustus, mille arvelt on kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõlblikuks tunnistatud 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:

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Aegumata	1 773	1 373
Aegunud, s.h	762	679
Kuni 30 päeva	522	651
30-60 päeva	194	17
Üle 60 päeva	46	11
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-4
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)	2 535	2 048

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	18 180	19 926
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	2 535	2 048
Maksimaalne krediidirisk kokku	20 715	21 974

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

Reiting	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Aa3	15 464	17 968
A3	940	1 957
Baa2	116	0
Reitinguta	1 659	0
Kokku	18 179	19 925

Kapitalijuhtimine

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada investoritele investeringu 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 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 investeeringu tegemist ei tohi ühegi tütarettevõtte rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti EBITDA olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Fond maksis 2023. aastal investoritele edasi tütarettevõtetele saadud dividende summas 6 954 tuhat eurot (2022: 2 855 tuhat eurot) ja intresse 814 tuhat eurot (2022: ei makstud).

Fondi juhtkonna hinnangul lubab olemasolev investeerimisportfell teha investoritele 2023. aastal teenitud kasumi arvelt väljamakseid kokku summas 8 798 tuhat eurot ning lisaks olemasolevate pangalaenude refinantseerimise kaudu 4 000 miljonit eurot.

Õiglase väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2023 ega 31.12.2022 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

18 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. 2023. aasta lõpu seisuga on investoritelt investeeringute tegemiseks kogu kapital kaasatud. Investoritele tehti 2023. aastal tütarettevõtete teenitud kasumi arvel 7 768 tuhande euro (2022: 2 855 tuhande euro) ulatuses väljamakseid. Fondi investoritele tagastati kapitali 6 435 tuhande euro ulatuses. Kontserni konsolideeritud jaotamata kasum oli 31.12.2023 seisuga 21 348 tuhat eurot (31.12.2022: 27 662 tuhat eurot).

Kontserni üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2023	31.12.2022
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%

19 Tehingud seotud osapooltega

Kontsern loeb seotud osapoolteks:

- Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 juhatuse liikmeid ning juhatuse 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-lt 2023. aastal valitsemisteenust summas 2 062 tuhat eurot (2022: 1 989 tuhat eurot), (vt lisa 8). Kontsern ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2023. ega 2022. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2023. aastal 12 töötajat (2022: 9 töötajat), kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 276 tuhande euro ulatuses (2022: 206 tuhande euro ulatuses), (vt lisa 6,8). Kontserni juhatuse liikmetele 2023. ega ka 2022. aastal 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.

20 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

	2023	2022
€ tuhandetes		
Müügitulu	2 062	1 989
Brutokasum	2 062	1 989
Üldhalduskulud	-2 260	-2 157
Edukustasukohustuse muutus	2 585	-433
Äriksaum	2 387	-601
Kasum/kahjum tütarettevõtetest	-11 023	11 545
Finantstulud	10 090	3 054
Kasum enne tulumaksu	1 454	13 998
Aruandeaasta puhaskasum	1 454	13 998
Aruandeaasta koondkasum	1 454	13 998

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	1 595	1 751
Nõuded ja viitlaekumised	11 801	10 868
Käibevara kokku	13 396	12 619
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	82 787	93 824
Pikaajalised nõuded	66 175	71 263
Põhivara kokku	148 962	165 087
VARAD KOKKU	162 358	177 706
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS		
Lühiajalised kohustused		
Võlad	8	21
Lühiajalised kohustused kokku	8	21
Pikaajalised kohustused		
Edukustasu kohustus	0	2 585
Pikaajalised kohustused kokku	0	2 585
KOHUSTISED KOKKU	8	2 606
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku	162 350	175 100
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU	162 358	177 706

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2023	2022
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	1 454	13 998
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-3 137	-3 054
Kasum/kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	11 024	-8 689
Saadud dividendid	-6 954	-2 855
Edukustasu kohustuse muutus	-2 585	433
Korrigeerimine kokku	-1 652	-14 165
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-198	-167
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	0	-1
Rahavood äritegevusest kokku	-198	-168
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	0	-26 176
Antud laenude tagasimaksed	6 435	0
Saadud dividendid	6 954	2 855
Saadud intressid	856	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	14 245	-23 321
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	-814	0
Makstud dividendid	-6 954	-2 855
Kapitali tagastused	-6 435	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-14 203	-2 855
RAHAVOOD KOKKU	-156	-26 344
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 751	28 095
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-156	-26 344
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 595	1 751

FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	175 100	163 957
Kapitali tagastused	-6 435	0
Netomuutus kapitalis	-6 435	0
Dividendide ja intresside edasikandmine	-7 768	-2 855
Aruandeaasta koondkasum	1 454	13 998
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	162 350	175 100

Fondi korrigeeritud konsolideerimata puhasväärtuse muutuste aruanne (äriomadustikus 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	162 350	175 100
Tütaretevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-82 787	-93 824
Tütaretevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	82 787	93 824
Kokku	162 350	175 100

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4 osakuomanikele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4 ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 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 2023 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2023;
- 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 olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta 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 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



Signe Sokmann
Vandeaudiitor, litsents nr 719

8. märts 2024
Tallinn, Eesti

Juhatus allkirjad 2023. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 31. detsembril 2023 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	2023	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	2 062	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 investeerimine on investeerimine majandustegevusse, mis aitab saavutada mõnda keskkonnaalast või sotsiaalset eesmärki, tingimusel, et investeerimine 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 BREEAM sertifikaatide tasemete tõusmise. Käesolevaga vastab Fondi kogu portfelli Fondi dokumentides edendatavatele keskkonnaalastele omadustele.

● **Kuidas kestlikkuse näitajad toimisid?**

Fondi investeerimisfaas on lõppenud ning Fondi varadel on täielik jätkusuutlikkusega teabega seotud kaetus. Fondi jätkusuutlikkusega seotud mõõdikute tulemuslikkust mõõdetakse iga-aastaselt Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) hindamise käigus. 2023 aasta andmeid hinnatakse 2024 aasta kolmandas kvartalis ja hinnangu tulemused avaldatakse Fondi investoritele. Käesoleva seisuga

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

on Fondi portfelli 100% kaetud energiatõhususertifikaatidega (EPC; keskmine: A klass) ja 100% kaetud „BREEAM In Use“ või „BREEAM New Construction“ sertifikaatidega (keskmine: „Very Good“/„Good“) ja Fondi GRESB skoor on 88/100st ning Fond omab GRESB reitingus 5 tähti.

● **Millised olid finantstoote osaliselt tehtud kestlike investeeringute eesmärgid ja kuidas aitab 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 kestlikkumõõdikuid 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 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 kohta andmete kättesaadavuse täienes 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 eesmärgi, 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 eesmärgi.

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



Millised olid selle finantstoote suurimad investeeringud?

Loetelu sisaldab investeeringuid, mis moodustavad **suurima osa finantstoote investeeringutest** aruandlusperioodil, milleks on: 01.01.2023-31.12.2023

Suurimad investeeringud	Sektor	Varade %	Riik
Jauna Teika	Kinnisvara	39%	Läti
Ryo Kaubanduskeskus	Kinnisvara	18%	Leedu
SBA Logistikakeskus	Kinnisvara	10%	Leedu
Bergi Logistikakeskus	Kinnisvara	8%	Läti
River Mall Kaubanduskeskus	Kinnisvara	6%	Leedu

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

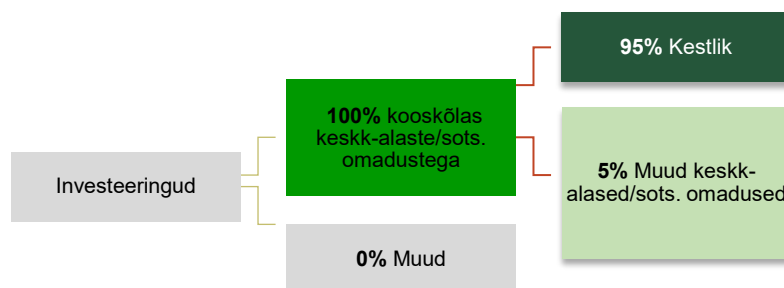
Fondil on käesoleva seisuga 9 investeringut.



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 keskkonnavalaste/sotsiaalsete omadustega**” hõlmab finantstoote investeringuid, mida kasutatakse finantstoote edendatavate keskkonnavalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks.

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

Kategooria “**Kooskõlas keskkonnavalaste/sotsiaalsete omadustega**” hõlmab järgmist:
 - allkategooria “**Kestlik**” hõlmab kestlike investeringuid, millel on keskkonnavalased või sotsiaalsed eesmärgid.
 - allkategooria “**Muud keskkonnavalased/sotsiaalsed omadused**” hõlmab investeringuid, mis on kooskõlas keskkonnavalaste 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 keskkonnavalastega seotud 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 keskkonnavalastega seotud tegevustesse.

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

Taksonoomiaga kooskõlas olevat tegevust väljendatakse osana järgmisest:

- **käive** kajastab investeerimisobjektiks olevate äriühingute praegust keskkonnavalastega seotud tegevust;
- **kapitalkulud** (CapEx), mis näitavad investeerimisobjektiks olevate äriühingute tehtud keskkonnavalastega seotud investeringuid, nt üleminekuks rohelisele majandusele;
- **tegevuskulud** (OpEx), mis kajastavad investeerimisobjektiks olevate äriühingute keskkonnavalastega seotud 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 olevas minimaalsed keskkonnaalased või sotsiaalsed kaitsemeetmed?

Fond ei ole teinud muid investeeringuid.



Milliseid meetmeid on aruandlusperioodil võetud keskkonnaalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks?

Fond paigaldas Kaunases paiknevate varade River Hall ja River Mall katusele kaks suur (600 KWp ja 100 KWp) päikeseparki, mis katavad ca 20% nende hoonete energiatarbimisest. Lisaks paigaldati River Hall ja River Mall hoonetesse tehisintellektil põhineva KVJ (küte, ventilatsioon, jahutus) reaajas mõõtmise ja kontrollisüsteem. Kus asjakohane, vaadati üle ja uuendati hoonete jätkusuutlikkusega seotud sertifikaate. 2022. aasta jätkusuutlikkuse andmeid hinnati GRESBi kaudu ning Fond saavutas skoori 88/100 (5 tähti). 2023. aasta prioriteet oli juba kõrge GRESB skoori säilitamine järgmisel hindamisel. Fond avalikustab eraldiseisva detailse ESG raporti 2024. aasta esimesel poolaastal.