



Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2023

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond

Registrikood: 16363147

Aruandeaasta algus: 01.01.2023

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: info@eften.ee

Veebilehe address: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
1 Üldine informatsioon	9
2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused	9
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	9
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	11
3 Tütarettevõtted	14
4 Segmendiaruandlus	14
5 Müügitulu	15
6 Müüüdud teenuste kulud	15
7 Turustuskulud	15
8 Üldhalduskulud	16
9 Muud finantskulud	16
10 Tulumaks	16
11 Raha ja raha ekvivalendid	17
12 Nõuded ja viitlaekumised	17
13 Kinnisvarainvesteeringud	17
14 Laenukohustused	19
15 Võlad ja ettemaksed	20
16 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	20
17 Fondi kapitali sissemaksed	23
18 Tehingud seotud osapooltega	23
19 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	24
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	27
Juhatuse allkirjad 2023. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele	30
LISA KESKKONNAALASED JA/VÕI SOTSIAALSED OMADUSED	31

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar EFTEN Real Estate Fund 5 majandusaasta aruande kohta

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond on 2021. aasta novembris asutatud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond. Fondil on seisuga 31.12.2023 üks tütarettevõtte Leedus, kellele kuulub Saltoniskiu büroohoone Vilniuses. Fond on sõlminud kapitali kaasamiseks siduvaid lepinguid kogusummas 32,9 miljonit eurot. Seisuga 31.12.2023 on Fondil investeringuteks võimalik kapitali kaasata kogusummas 19,9 miljonit eurot.

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund 5 (edaspidi „Fond“) konsolideeritud 2023. aasta müügitulu oli kokku 1,8 miljonit eurot (2022: 2,0 miljonit eurot). Neto üüritulu (NOI) oli 2023. aastal kokku 1,7 miljonit eurot (2022: sama). Fondi konsolideeritud puhaskahjum on kokku 0,2 miljonit eurot (2022: puhaskasum 2,8 miljonit eurot), sisaldades kahjumit kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusest summas 1,02 miljonit eurot (2022: kasumit 2,18 miljonit eurot).

	2023	11.11.2021-31.12.2022
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	1,765	2,027
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,072	-0,334
Neto üüritulu	1,693	1,693
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	96%	84%
Intressikulud ja -tulud	-0,668	-0,273
Neto üüritulu miinus intressikulud ja -tulud	1,025	1,420
Valitsemistasud	-0,162	-0,201
Muud tulud ja -kulud	-0,071	-0,070
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust ja tulumaksukulu	0,792	1,149

Fondi varade maht seisuga 31.12.2023 oli 27,6 miljonit eurot (31.12.2022: 28,3 miljonit eurot) sh kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 97% (31.12.2022: 96%).

	31.12.2023	31.12.2022
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	26,670	27,220
Muud pikaajalised varad	0,055	0,065
Käibevara, v.a raha	0,078	0,062
Varad kokku	27,630	28,308
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-11,881	-12,184
Puhasväärtus (NAV)	14,053	14,245
Kapitali sissemaksed, kumuleeruvalt	13,000	13,000
Kapitali tagastused, kumuleeruvalt	-1,600	-1,600
Kaasamata kapital	19,900	19,900

Peamised finantssuhtarvud

12 kuu kohta	31.12.2023	31.12.2022
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine vara puhasväärtus) * 100	-1,4	20,8
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	-0,7	10,7
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	-1,5	21,9
Müügitulu (€ tuhandetes)	1 765	2 027
Üüritulu (€ tuhandetes)	1 765	2 005
EBITDA (€ tuhandetes)	1 473	1 429
EBITDA marginaal	83,5	70,5
EBIT (€ tuhandetes)	441	3 605
Koondkasum/ -kahjum (€ tuhandetes)	-192	2 845
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	1,6	1,8
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed))	1,3	2,2

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse. 2023. aasta lõpu seisuga on kontsernil 1 (31.12.2022: sama) ärikinnisvarainvesteering, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 26,670 miljonit eurot (2022: 27,220 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 27,689 miljonit eurot (2022: 25,037 miljonit eurot). Kontsern hindab kinnisvarainvesteeringut korraliselt kaks korda aastas – juunis ja detsembris. Kontserni kinnisvarainvesteeringu hindaja on Colliers International Advisors OÜ.

Fondi tütarettevõtte on seisuga 31.12.2023 teinud järgmise kinnisvarainvesteeringu:

Kinnisvarainvesteering	Asukoht	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes	Õiglase väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind	Prognoositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus ¹	Esmane puhastootlus ²	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürike arv
Saltoniskiu büroohoone	Vilnius, Leedu	100	27 689	26 670	8 449	1 739	6,3%	6,5%	100	3,0	15
Kinnisvaraportfell kokku			27 689	26 670	8 449	1 739	6,3%	6,5%	100	3,9	15

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 sõltumatu hindaja, Colliers International, viis 2023. aasta detsembris läbi Saltoniskiu büroohoone tavapärase hindamisprotsessi. Võrreldes 2022. aastaga on hindamistes kasutatud diskontomäär tõusnud 8,4% pealt 9,3%-ni ning väljumistootlikkus 6,0% pealt 6,25%-ni. Diskontomäära tõus on seotud EURIBORI kasvuga 2023. aastal. Kontsern sai kinnisvarainvesteeringute väärtuse langusest 2023. aastal kahjumit kokku 1,019 miljonit eurot.

Vara puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus on 31.12.2023 seisuga 14,05 miljonit eurot (31.12.2022: 14,25 miljonit eurot). Fondi vara puhasväärtus langes 2023. aastal seoses kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse vähenemisega.

Fondil on seisuga 31.12.2023 kokku 16 investorit. Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2023
EFTEN United Property Fund	36,47%
LHV pensionifondid	27,96%
Swedbank pensionifondid	16,11%

Muu informatsioon**Sõjategevusega seotud risk**

2022. aasta veebruaris alustas Venemaa sõda Ukrainas. Sellega seoses kehtestas enamik riike sanktsioone, mis avaldavad Venemaa majandusele märkimisväärset negatiivset mõju. Meile teadaolevalt ei ole kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üüripindadel peamiselt Venemaa või Ukraina äritegevusega seotud üüriikke. Seetõttu on riski otsese ehk nn esimese ringi realiseerumise mõju kontserni finantstulemustele väike. Seoses kehtestatud

sanktsioonidega võivad aja jooksul järk-järgult ilmneda riski nn. teise ringi realiseerumise mõjud, suurendades 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 lisas 16.

Konsolideerimisgrupi struktuur on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 1.

Juhtimine

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

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

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

Jätkusuutlikkuse põhimõtete rakendamine investeerimisel

Info SFDR regulatsiooni täitmise osas on avalikustatud käesoleva aruande Lisas lk 31 ning fondi jätkusuutliku investeerimise põhimõtted on avalikustatud Fondi kodulehel www.eften.ee.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2023	11.11.2021- 31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	1 765	2 027
Müüdüd teenuste kulu	6	-36	-166
Turustuskulud	7	-36	-168
Puhas üüritulu	4	1 693	1 693
Üldhalduskulud	8	-233	-272
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	13	-1 019	2 183
Muud äritulud ja -kulud		0	1
Ärikasum	4	441	3 605
Intressitulud		1	0
Intressikulud	9	-669	-273
Kasum/kahjum enne tulumaksu	4	-227	3 332
Tulumaksukulu	10	35	-487
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		-192	2 845
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum	4	-192	2 845

Lisad lehekülgedel 9-26 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	827	961
Nõuded ja viitlaekumised	12	76	62
Ettemakstud kulud		2	0
Käibevara kokku		905	1 023
Pikaajalised nõuded		3	0
Kinnisvarainvesteeringud	4,13	26 670	27 220
Materiaalne põhivara		52	65
Põhivara kokku		26 725	27 285
VARAD KOKKU		27 630	28 308
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS			
Laenukohustused	14	442	434
Võlad ja ettemaksed	15	140	124
Lühiajalised kohustised kokku		582	558
Laenukohustused	14	12 261	12 703
Muud pikaajalised võlad	15	288	321
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	446	481
Pikaajalised kohustised kokku		12 995	13 505
KOHUSTISED KOKKU		13 577	14 063
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku		14 053	14 245
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU		27 630	28 308

Lisad lehekülgedel 9-26 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2023	11.11.2021-31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum/ -kahjum		-192	2 845
<i>Puhaskasumi/ -kahjumi korrigeerimised:</i>			
Intressitulud ja intressikulud		669	273
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	13	1 019	-2 183
Põhivara kulum ja väärtuse langus		12	8
Tulumaksukulu	10	-35	487
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		1 665	-1 415
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		1 473	1 430
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-36	377
Rahavood äritegevusest kokku		1 437	1 807
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		0	-73
Kinnisvarainvesteeringute soetus	13	-469	-25 037
Saadud intressid		1	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-468	-25 110
Saadud laenud	14	0	13 500
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	14	-437	-355
Makstud pangalaenude intressid		-666	-281
Kapitali sissemaksed	17	0	13 000
Kapitali tagastused	17	0	-1 600
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-1 103	24 264
RAHAVOOD KOKKU		-134	961
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	961	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-134	961
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	827	961

Lisad lehekülgedel 9-26 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	31.12.2023	11.11.2021- 31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	14 245	0
Kapitali sissemaksed	0	13 000
Kapitali tagastused	0	-1 600
Netomuutus kapitalis	0	11 400
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum	-192	2 845
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	14 053	14 245

Kapitali sissemaksete kohta on täiendavat informatsiooni toodud lisas 17.

Lisad lehekülgedel 9-26 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

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

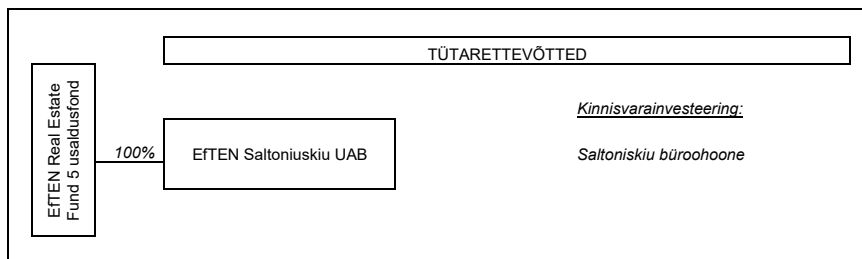
Fond on kinnine, alternatiivne investeerimisfond ja investeringute regiooniks on Balti riigid.

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

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond 31.12.2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatause poolt 8. märtsil 2024. a.

Fond on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond kontserni struktuur seisuga 31.12.2023 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused

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

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond ning tema tütaretevõtte 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 ettevõtte 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 ettevõtte 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 vastavatel 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 ettevõtte tarnijate finantskokkulepete avalikustamist, mis võimaldaks finantsaruannete kasutajatel hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustustele ja rahavoogudele ning ettevõtte likviidsusrisikile. Täiendavate avalikustamisnõuete eesmärk on suurendada tarnijate finantskokkulepete läbipaistvust. Muudatused ei mõjuta kajastamise ega mõõtmise põhimõtteid, vaid ainult avalikustamisnõudeid. Uued avalikustamisnõuded jõustuvad 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatel aruandeperioodidel.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

“Investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine” – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarettevõtte omad.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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. Alates asutamisest hindab kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulo, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest.

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 13.

b) Äriühendused ja varade soetused

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

Investeeringisettevõtte

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

Samuti peaks investeeringisühingu vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõttesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse kontserni majandustegevust üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude 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 investeerimispolüümõtetele, analüüsidest mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektorite lõikes.

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

Kontsernil on seisuga 31.12.2023 üks ärisegment (büroo) ning üks geograafiline segment (Leedu).

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

Investeering tütarettevõttesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 19) on investeeringud tütarettevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Tulu kajastamine

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

Kasutusrendilepingute üüritud kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui Kontsern lepib üürnikuga kokku üürivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti üüriperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritud.

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 brutosummas, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

Kontsern hindab korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediitkahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediitrisk 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 krediitkahjumina 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 renditud teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

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

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

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muu materiaalne põhivara 5-7 aastat

Mööbel 5-7 aastat

Kontoritehnika 3 aastat

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt.

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 õiglasest väärtuses).

Tulumaks

Emaettevõtte

Fond on registreeritud Investeeringufondide seaduse alusel usaldusfondina. Usaldusfond on Tulumaksuseaduse alusel maksuläbipaistev äriühing, mistõttu usaldusfondi tulumaksukohuslasena ei käsitleta. Maksuläbipaistvus tähendab, et Fondi tütarettevõtetest saadud tulu omistatakse otse Fondi investoritele ja maksustatakse nii, nagu nad oleksid tulu teeninud otse tütarettevõtetest. Fondi tütarettevõtete tulu maksustatakse vastavalt tütarettevõtte asukohariigi maksuseadustele.

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 tulumaksukohustus tekib Leedus asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse. 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	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Eesti					
Tütarettevõtted						
EFTEN Saltomiskiu UAB	Leedu	Saltoniskiu büroohoone	12 540	12 738	100	100

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

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

Perioodi kohta	Büroo		Allokeerimata		Kokku	
	2023	11.11.21- 31.12.22	2023	11.11.21- 31.12.22	2023	11.11.21- 31.12.22
<i>€ tuhandetes</i>						
Müügitulu (lisa 5), s.h	1 765	2 027	0	0	1 765	2 027
Eesti	0	0	0	0	0	0
Leedu	1 765	2 027	0	0	1 765	2 027
Puhas üüritul, s.h	1 693	1 693	0	0	1 693	1 693
Eesti	0	0	0	0	0	0
Leedu	1 693	1 693	0	0	1 693	1 693
Ärikasum, s.h	475	3 626	-34	-21	441	3 605
Eesti	0	0	-34	-21	-34	-21
Leedu	475	3 626	0	0	475	3 626
EBITDA, s.h	1 507	1 450	-34	-21	1 473	1 429
Eesti	0	0	-34	-21	-34	-21
Leedu	1 507	1 450	0	0	1 507	1 450
Ärikasum					441	3 605
Neto finantskulu (lisa 9)					-669	-273
Kasum enne tulumaksukulu					-227	3 332
Tulumaksukulu (lisa 10)					35	-487
ARUANDEAASTA PUHASKASUM					-192	2 845

SEGMENTI VARAD

Aasta lõpu seisuga	Büroo		Kokku	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<i>€ tuhandetes</i>				
Kinnisvarainvesteeringud				
Leedu	26 670	27 220	26 670	27 220
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 13)	26 670	27 220	26 670	27 220
Muud pikaajalised varad			55	65
Netovõlg (kohustused miinus raha)			-12 750	-13 102
Muud lühiajalised varad			78	62
NETOVARA			14 053	14 245

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

5 Müügitulu

Tegevusalad	31.12.2023	11.11.2021- 31.12.2022
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 13)	1 765	2 005
Muud müügitulud	0	22
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4)	1 765	2 027

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	31.12.2023	11.11.2021- 31.12.2022
€ tuhandetes		
Leedu	1 765	2 027
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 4)	1 765	2 027

6 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	31.12.2023	11.11.2021- 31.12.2022
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-9	-114
Maamaks ja kinnisvaramaks	0	-27
Parenduskulud	0	-2
Muud kulud	-27	-23
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 13)	-36	-166

7 Turustuskulud

Turustuskulud	31.12.2023	11.11.2021- 31.12.2022
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-36	-168
Turustuskulud kokku	-36	-168

8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	31.12.2023	11.11.2021- 31.12.2022
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 18)	-162	-201
Bürookulud	-2	-1
Palgakulud, s.h maksud	-1	-1
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus, audit	-42	-48
Regulaatori kulud	-12	-13
Muud üldhalduskulud	-1	0
Amortisatsioonikulud	-13	-8
Üldhalduskulud kokku	-233	-272

9 Muud finantskulud

Muud finantskulud	31.12.2023	11.11.2021- 31.12.2022
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-669	-273
Intressikulud laenudelt	-669	-273
Muud finantskulud kokku (lisa 4)	-669	-273

10 Tulumaks

	31.12.2023	11.11.2021- 31.12.2022
€ tuhandetes		
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	35	-481
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	0	-6
Tulumaksukulu kokku (lisa 4)	35	-487

Kontsernil on seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summades:

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvarainvesteeringutega
€ tuhandetes	
Saldo 31.12.2021	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus	481
Saldo 31.12.2022	481
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2023. aastal	-35
Saldo 31.12.2023	446

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoised	406	961
Üleöödeposiidid ¹	421	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 16)	827	961

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

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2022	31.12.2022
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	58	56
Ebatöenäoliselt laekuvad summad	-1	0
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 16)	57	56
Muude maksude ettemaksed	19	6
Viitlaekumised kokku	19	6
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 16)	76	62

13 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2023 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2023	Väärtuse muutus	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes								
Saltoniskiu büroohoone	Vilnius, Leedu	8 449	2007	dets. 21	27 689	26 670	-4%	97%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 4.

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

	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Soetused ja arendused perioodil 11.11.2021-31.12.2022	25 037	25 037
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodil 11.11.2021-31.12.2022	2 183	2 183
Saldo seisuga 31.12.2022 (lisa 4)	27 220	27 220
Kapitaliseeritud parendused	469	469
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1 019	-1 019
Saldo seisuga 31.12.2023 (lisa 4)	26 670	26 670

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	31.12.2023	11.11.2021-31.12.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	1 765	2 005
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-36	-166
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 14)	26 670	27 220

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	1 901	1 657
2-5 aastat	4 006	3 967
Kokku	5 907	5 624

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

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

2023. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind, €
€ tuhandetes						
Büroo	26 670	Diskonteeritud rahavood	1 866	9,3%	6,25%	18,9
Kokku	26 670		1 866			

2022. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind, €
€ tuhandetes						
Büroo	27 220	Diskonteeritud rahavood	1 707	8,4%	6,00%	18,2
Kokku	27 220		1 707			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 31.12.2023 kontserni bilansis kajastatud diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglase väärtus	Hinnangu sensitiivsus		Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	26 670	2 780	-2 830	-540	550	-1 480	1 690
KOKKU	26 670	2 780	-2 830	-540	550	-1 480	1 690

Seisuga 31.12.2022

Sektor	Õiglase väärtus	Hinnangu sensitiivsus		Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	27 220	2 870	-2 870	-570	590	-1 640	1 950
KOKKU	27 220	2 870	-2 870	-570	590	-1 640	1 950

Kontserni kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud tase kolm sisendeid.

14 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2023 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 31.12.2023, € tuhandetes	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2023	Laenu tagatis	Tagatise väärtus, € tuhandetes	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	13 500	12 708	06.12.25	5,85%	Hüpoteek - Saltoniskiu büroohoone	26 670	90,4%

Seisuga 31.12.2022 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 31.12.2022, € tuhandetes	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2022	Laenu tagatis	Tagatise väärtus, € tuhandetes	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	13 500	13 145	06.12.25	4,34%	Hüpoteek - Saltoniskiu büroohoone	27 220	92,3%

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisas 13.

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	444	437
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-2	-3
Lühiajalised laenukohustused kokku	442	434

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	12 703	13 137
sh. kohustuste lühiajaline osa	442	434
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	12 261	12 703
<i>Pangalaenud</i>	12 264	12 708
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-3	-5

Pangalaen jaguneb tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	444	437
2-5 aastat	12 264	12 708
Pangalaenude tagasimaksed kokku	12 708	13 145

Laenukohustuste rahavood	31.12.2023	11.11.2021-31.12.2022
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	13 137	0
Saadud pangalaenud	0	13 500
Pangalaenude annuiteetmaksed	-437	-355
Diskonteeritud lepingutasude muutus	3	-8
Saldo perioodi lõpus	12 703	13 137

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisas 16.

15 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Muud võlad tarnijatele	45	81
Võlad tarnijatele kokku	45	81
Käibemaks	37	24
Maamaks, kinnisvaramaks	16	16
Maksuvõlad kokku	53	40
Üürnike tagatisrahad	36	0
Muud viitvõlad	6	3
Viitvõlad kokku	42	3
Võlad ja ettemaksed kokku	140	124

Pikaajalised võlad

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	288	321
Muud pikaajalised võlad kokku	288	321

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 16.

16 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	827	961
Nõuded ostjate vastu	12	57	56
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		884	1 017
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	14	12 703	13 137
Võlad tarnijatele	15	45	81
Üürnike tagatisrahad	15	324	321
Viitvõlad	15	6	3
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		13 078	13 542
Finantskohustused kokku		13 078	13 542

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

Kontserni riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades kontserni poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, mis läbi saavutatakse kontserni stabiilne kasumlikkus ja fondi osanike vara väärtuse kasv. Uute 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 riskiootused, mistõttu on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 31.12.2023 on kontserni laenuleping sõlmitud ujuva intressi baasil 6 kuu EURIBOR'ga. 6 kuu EURIBOR kõikus 2023. aastal vahemikus 2,693% kuni 4,143%. Kõik laenulepingu eritingimused olid hoolimata intressimäärade kasvust 2023. aastal täidetud.

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 60% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,3. Seisuga 31.12.2023 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 48% (31.12.2022: sama) ja võla kattekordaja tasemel 1,3 (2022: 2,2).

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

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

Seisuga 31.12.2023	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Intressikandvad võlakohustused	36	111	297	12 264	12 708
Intressimaksud	64	191	501	729	1 485
Võlad tarnijatele	45	0	0	0	45
Üürmike tagatisrahad	0	0	36	288	324
Viitvõlad	6	0	0	0	6
Finantskohustused kokku	151	302	834	13 280	14 568

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

Käibekapitali aruanne

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	827	961
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)	76	62
Käibevara kokku	905	1 023
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 15)	-140	-124
Lühiajalised kohustused kokku	-582	-558
Käibekapital kokku	323	465

Krediidirisk

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

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

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõbulikuks tunnistanud 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
€ tuhandetes		
Aegumata	58	56
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-1	0
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)	57	56

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	827	961
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	57	56
Maksimaalse krediidirisk kokku	884	1 017

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
Aa3	827	961
Kokku (lisa 11)	827	961

Kapitalijuhtimine

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

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

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

Õiglase väärtus

Kontserni õiglase 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 ja 31.12.2022 õiglase väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglase väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

17 Fondi kapitali sissemaksed

Kontserni sissemakstud kapitali saldo seisuga 31.12.2023 oli 11 400 tuhat eurot (2022: sama). 2022. aasta detsembris tagastati investoritele kapitali 1 600 tuhande euro ulatuses.

Kontserni ja kontserni investorite vahel on seisuga 31.12.2023 sõlmitud rahalise vastutuse lepingud, mille kohaselt maksavad investorid tütarettevõtete soetamiseks kontsernile kokku 32 900 tuhat eurot, s.t aruandeperioodi lõpu seisuga on investoritelt võimalik kaasata veel 19 900 tuhat eurot kapitali. Kontserni konsolideeritud jaotamata kasum oli 31.12.2023 seisuga 2 653 tuhat eurot (31.12.2022: kasum 2 845 tuhat eurot).

Kontserni üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2023	31.12.2022
EFTEN United Property Fund	36,47%	36,47%
LHV pensionifondid	27,96%	27,96%
Swedbank pensionifondid	16,11%	16,11%

18 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt aruandeperioodil valitsemisteenust summas 162 tuhat eurot (2022: 201 tuhat eurot), (vt lisa 8). EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil aruandeperioodil töötajaid polnud. Kontserni juhatuse liikmetele aruandeperioodil tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

19 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	11.11.2021- 31.12.2022
€ tuhandetes		
Üldhalduskulud	-34	-21
Ärikahjum	-34	-21
Kasum/kahjum tütarettevõtetest	-198	2 760
Muud finantstulud ja -kulud	40	106
Kasum/kahjum enne tulumaksu	-192	2 845
Aruandeaasta puhaskasum/ -kahjum	-192	2 845
Aruandeaasta koondkasum/ -kahjum	-192	2 845

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	421	454
Nõuded ja viitlaekumised	143	104
Käibevara kokku	564	558
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	12 540	12 738
Pikaajalised nõuded	950	950
Põhivara kokku	13 490	13 688
VARAD KOKKU	14 054	14 246
Võlad	1	1
Lühiajalised kohustused kokku	1	1
KOHUSTISED KOKKU	1	1
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku	14 053	14 245
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU	14 054	14 246

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2023	11.11.2021- 31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum/ -kahjum	-192	2 845
<i>Puhaskasumi/ -kahjumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-40	-106
Kasum/kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	198	-2 760
Korrigeerimine kokku	158	-2 866
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-34	-21
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	0	1
Rahavood äritegevusest kokku	-34	-20
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus	0	-9 978
Antud laenud	0	-2 550
Antud laenude tagasimaksud	0	1 600
Saadud intressid	1	2
Rahavood investeerimistegevusest kokku	1	-10 926
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitali tagastused	0	-1 600
Kapitali sissemaksed	0	13 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	0	11 400
RAHAVOOD KOKKU	-33	454
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	454	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-33	454
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	421	454

FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	31.12.2023	11.11.2021- 31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	14 245	0
Kapitali sissemaksed	0	13 000
Kapitali tagastused	0	-1 600
Netomuutus kapitalis	0	11 400
Aruandeaasta koondkasum/ -kahjum	-192	2 845
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	14 053	14 245

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

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	14 053	14 245
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-12 540	-12 738
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	12 540	12 738
Kokku	14 053	14 245



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi osakuomanikele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond ja selle tütarettevõtte (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 ja lisa keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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

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

Tegevusaruande osas teostasime ka 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 arvamus. 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

Juhatuse allkirjad 2023. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond 31 detsembril 2023 lõppenud majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

EFTEN Viies GP OÜ juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Uustalu

EFTEN Viies GP OÜ juhatuse liige

LISA: Fondi keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused

Toote nimetus: EfTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond

Juriidilise isiku tunnus (LEI): N/A

Keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused

Kas sellel finantstootel on kestliku investeerimise eesmärk?

Jah

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

majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

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

Ei

Sellega **edendati keskkonnaalaseid/sotsiaalseid omadusi** kuigi selle eesmärgiks ei olnud kestlik investeerimine, oli 100% selle investeringutest kestlikud investeringud,

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

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

millel oli sotsiaalne eesmärk

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

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

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



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

EfTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi (edaspidi Fond) dokumentides on kirjeldatud mitmed tegevuste tulemuslikkuse indikaatorid ja mõõdikud. Need hõlmavad ostueelset jätkusuutlikkuse analüüsi, kestlikku portfelli juhtimist omandatud ja/või (ümber)arendatud varade suhtes ning investoritele raporteerimist. Täpsemalt on Fond fokusseeritud pikas perspektiivis jätkusuutlike põhimõtete üürilepingute (nn *green lease*) kasutamisele ning kuluefektiivsele jätkusuutlikkusega seotud tulemuslikkuse tõstmisele, mida mõõdetakse investeringute eluaja jooksul läbi EPC ja BREAAAM sertifikaatide tasemete tõusmise. Käesolevaga vastab Fondi kogu portfelli Fondi dokumentides edendatavatele keskkonnaalastele omadustele.

● **Kuidas kestlikkuse näitajad toimisid?**

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

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

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

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

Fondi eesmärgiks on Fondi tähtaja jooksul varade 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 olulisel osas kattuvad ELi taksonoomia põhimõtetega.

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

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

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

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

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

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



Millised olid selle finantstoote suurimad investeeringud?

Suurimad investeeringud	Sektor	Varade %	Riik
EFTEN Saltoniskiu UAB	Kinnisvara	100%	Leedu

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

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



Kui suur oli kestlikkusega seotud investeeringute osakaal?

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

● Milline oli varade jaotus?

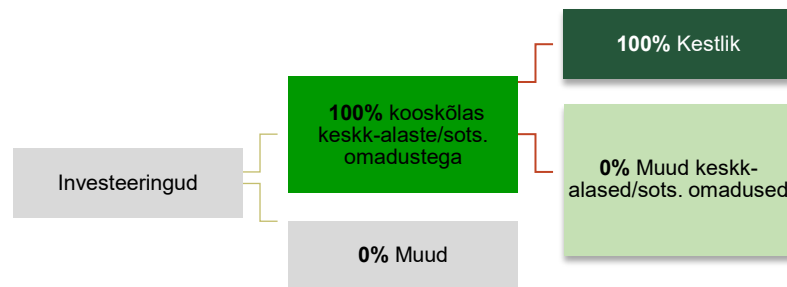
Varade jaotus kirjeldab konkreetsetesse varadesse tehtud investeeringute osakaalu.

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

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

Taksonoomiaga kooskõlas olevat tegevust väljendatakse osana järgmisest:

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



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

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

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

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

● Millistesse majandussektoritesse investeeringuid tehti?

100% Fondi investeeringutest on tehtud ärikinnisvarasse, täpsemalt büroohoonesse.

Mil määral olid keskkonnanäesmärgiga kestlikud investeeringud kooskõlas ELi taksonoomiaga?

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

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

Ülemineku ja toetavatesse tegevustesse Fondi investeeringuid ei ole teinud.

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

Fondil puudub eelnev aruandlusperiood ELi taksonoomiaga kooskõla taseme võrdluseks.



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 100% Fondi investeeringutest kestlikud investeeringud, mille keskkonnanäesmärk ei ole kooskõlas ELi taksonoomiaga. Kuivõrd ELi taksonoomiaga kooskõla ei olnud investeeringute eeltingimusteks, on eesmärgiks varade hindamine ja aja jooksul parendamine taksonoomiaga kooskõlas saavutamiseks tulevikus.



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

Fond ei ole teinud muid investeeringuid.



Milliseid meetmeid on aruandlusperioodil võetud keskkonnanäelaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks?

Fond on käesolevaga investeerimisfaasis ja on seetõttu fokuseeritud potentsiaalsete uute investeeringute leidmisele eesmärgiga täita Fondi mandaat. Investeerimisfaasis hinnatakse iga soetatud vara ning kui asjakohane, tehakse esmased kapitalikulutused investeeringu parendamiseks või muudetakse üürike portfelli. Aastal 2023 viis fond läbi oma ainsa hoone automaatikasüsteemi auditi ning tegi ettevalmistusi tehisintellektil põhineva KVJ (küte, ventilatsioon, jahutus) reaalajas mõõtmise ja kontrollisüsteemi paigaldamiseks.