



Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2024

Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4

Registrikood: 14588404

Aruandeaasta algus: 01.01.2024

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE	11
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	12
1 Üldine informatsioon	12
2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused	13
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	13
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	15
3 Tütarettevõtted	18
4 Segmentiaruandlus	19
5 Müügitulu	19
6 Müüdü teenuste kulud	20
7 Turustuskulud	20
8 Üldhalduskulud	20
9 Muud finantskulud	21
10 Tulumaks	21
11 Raha ja raha ekvivalendid	21
12 Nõuded ja viitlaekumised	22
13 Kinnisvarainvesteeringud	22
14 Laenukohustused	25
15 Võlad ja ettemaksed	26
16 Edukustasukohustus	26
17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	27
18 Sissemakstud kapital	30
19 Tehingud seotud osapooltega	31
20 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	31
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	35
Juhatuse allkirjad 2024. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele	38
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	39
LISA KESKKONNAALASED JA/VÕI SOTSIAALSED OMADUSED	40

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar EfTEN Real Estate Fund 4 majandusaasta aruande kohta

2024. 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.

Finantsülevaade

EfTEN Real Estate Fund 4 (edaspidi „Fond“) konsolideeritud 2024. aasta müügitulu oli kokku 25,482 miljonit eurot (2023: 25,945 miljonit eurot), vähenedes võrreldes 2023. aastaga 2%. Neto üüritulu (NOI) oli 2024. aastal kokku 24,006 miljonit eurot (2023: 24,785 miljonit eurot), vähenedes aastaga samuti 3%.

	2024	2023
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	25,482	25,945
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-1,476	-1,160
Neto üüritulu	24,006	24,785
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	<i>94%</i>	<i>96%</i>
Intressikulud ja intressitulud	-8,830	-7,976
Neto üüritulu miinus intressikulud ja -tulud	15,176	16,809
Valitsemistasud	-2,080	-2,062
Muud tulud ja -kulud	-0,683	-0,664
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasukohustuse muutust ja tulumaksukulu	12,413	14,083

Kontserni pangalaenude kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2024 seisuga 4,73% (31.12.2023: 5,68%). Laenuportfelli laenuteeninduse kattekordaja (DSCR) oli 2024. aasta lõpus 1,7 (2023: sama).

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2024 oli 338,152 miljonit eurot (31.12.2023: 335,650 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 94% (31.12.2023: 93%).

	31.12.24	31.12.2023
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	318,050	313,600
Muud pikaajalised varad	0,942	0,245
Käibevara, v.a raha	4,669	3,625
Varad kokku	338,152	335,650
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-138,523	-136,173
Puhasväärtus (NAV)	160,867	162,350

Peamised finantssuhtarvud

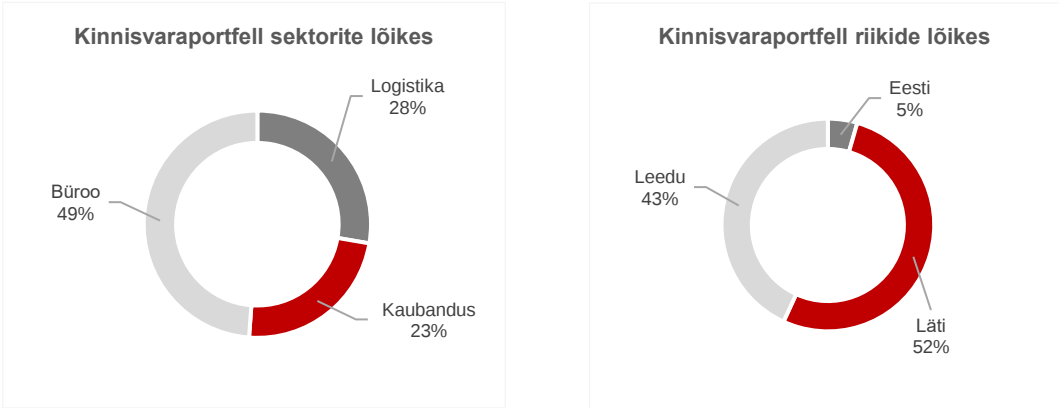
12 kuu kohta	31.12.2024	31.12.2023
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	7,0	0,9
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	3,4	0,4
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital¹) * 100	8,0	1,0
Müügitulu (€ tuhandetes)	25 482	25 945
Üüritulu (€ tuhandetes)	24 696	25 304
EBITDA (€ tuhandetes)	21 340	22 140
EBITDA marginaal, %	84%	85%
EBIT (€ tuhandetes)	22 970	10 220
Koondkasum (€ tuhandetes)	11 315	1 454
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,8	0,9
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,7	1,7

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. 2024. aasta lõpu seisuga on kontsernil 9 (31.12.2023: sama) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 318,050 miljonit eurot (2023: 313,600 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 321,836 miljonit eurot (2023: 319,113 miljonit eurot).

Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb 31.12.2024 seisuga riikide ja sektorite lõikes alljärgnevalt:



Kinnisvarainvesteering	Asukoht	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes	Õiglane väärtus, € tuhandetes¹	Üüri netopind	Proгноositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus¹	Esmane puhastootlus²	Täituvus, %	Keskmine üüri- lepingute pikkus	Üürike arv
Dominante logistikakeskus	Riia, Läti	100	17 376	15 480	37 698	1 566	9,0%	10,1%	99	3,4	6
SBA logistika- ja tootmiskeskus	Klaipeda, Leedu	100	28 556	31 000	44 048	2 274	8,0%	7,3%	100	10,9	1
Bergi logistikakeskus	Riia, Läti	100	30 221	25 370	49 978	1 250	4,1%	4,9%	64	2,8	3
Arginta logistikakeskus	Vilnius, Leedu	100	15 458	16 250	16 301	1 195	7,7%	7,4%	100	6,3	1
Logistika kokku			91 611	88 100	148 025	6 285	6,9%	7,1%	87	6,3	11
Ryo kaubanduskeskus	Panevėžys, Leedu	100	48 468	55 850	23 710	4 767	9,8%	8,5%	100	3,1	101
River Mall kaubanduskeskus	Kaunas, Leedu	100	18 348	18 800	9 818	1 584	8,6%	8,4%	100	6,5	35
Kaubandus kokku			66 816	74 650	33 528	6 351	9,5%	8,5%	100	4,0	136
Kadrīoru Ärikeskus	Tallinn, Eesti	100	16 890	14 240	6 530	1056	6,3%	7,4%	97	1,9	25
River Hall ärikeskus	Kaunas, Leedu	100	14 410	15 360	8 786	1106	7,7%	7,2%	100	3,8	17
Jauna Teika bürookvartal	Riia, Läti	100	132 109	125 700	59 105	6 155	4,7%	4,9%	77	3,5	76
Büroo kokku			163 409	155 300	74 420	8 317	5,1%	5,4%	82	3,3	118
Kinnisvaraportfell kokku			321 836	318 050	255 973	20 953	6,5%	6,6%	87	4,3	265

¹ Kinnisvarainvesteeringute otsene tootlus on tegeliku neto üüritulu (arvestatud 12 kuu kohta) suhe kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusse ning hilisematesse kapitaliseeritud kulutustesse seisuga 31.12.2024.

² Kinnisvarainvesteeringute esmane puhastootlus on tegeliku neto üüritulu (arvestatud 12 kuu kohta) suhe kinnisvarainvesteeringute õiglasesse väärtusesse seisuga 31.12.2024.

Seisuga 31.12.2024 on kontsernil kokku 265 üürniku. Bilansipäeva seisuga sõlmitud üürilepingutest 50,9% moodustab 15 kliendi lepingujärgne tulu.

Üürnik	Osakaal üürilepingute järgsest tulust
Innovo logistika, UAB	9,4%
TRIALTO LATVIA SIA	5,6%
ARGINTA Group, UAB	4,9%
TEIKUMS SIA	4,5%
DNB Bank ASA Latvijas filiāle	3,7%
Cabot Latvia SIA	3,3%
HIS MAJESTY THE KING IN RIGHT OF CANADA, as represented by the Minister of National Defence	3,1%
Maxima LT, UAB	3,0%
Orkla Latvija SIA	2,5%
Norwegian Air Resources Latvia SIA	2,4%
Hakonlita, UAB	2,0%
Tech Mahindra Limited Latvijas filiāle ĀKF	1,9%
HALLGRUPPEN BALTICS SIA	1,5%
Hurtigruten Estonia OÜ	1,5%
Felit, UAB	1,5%
Ülejäänud	49,1%

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

Kontsern hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. Kontserni kinnisvarainvesteeringute hindaja on Colliers International Advisors OÜ. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse individuaalselt diskonteeritud rahavoogude meetodil. 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 tõusis 2024. aastal ümberhindamiste tulemusel 0,5% (2023: väärtus langes 4,6%) ning kontsern sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kasumit 1,727 miljonit eurot (2023. aastal oli kahjum 14,424 miljonit eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus kasvas kõikides ärisegmentides peamiselt kinnisvarainvesteeringute rahavoogude diskonteerimiseks kasutatava diskontomäära languse ning optimistlikumate rahavooprognostide tulemusel. Kui 2023. aastal olid diskontomäärad vahemikus 8,3% kuni 10,5%, siis 2024. aasta lõpus läbi viidud hindamistes olid need vahemikus 8,0% kuni 11,25%. Rahavooprognostid paranesid peamiselt kaubanduskeskustes ning logistikakeskustes.

Vara puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus on 31.12.2024 seisuga 160,867 miljonit eurot (31.12.2023: 162,350 miljonit eurot). Fond on 2024. aasta lõpu seisuga kaasanud kapitali kokku 141,002 miljonit eurot (31.12.2023: sama).

Fondil on kokku 35 investorit. Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2024
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 vastavalt usaldusühingu lepingule. Perioodiliste maksete aluseks on tütarettevõtetest saadavad dividendid ning intressid. Tütarettevõtted maksavad dividende ja intresse nii, et peale väljamakset vastaksid tütarettevõtete finantsnäitajad laenulepingute eritingimuste nõuetele ning tagatud oleks likviidsus nii käibekapitaliks kui ka täiendavate investeeringute tegemiseks. 2024. aastal tegi fond teenitud kasumist investoritele väljamakseid 12,798 miljonit eurot (2023: 7,768 miljonit eurot). 2024. aasta kasumist plaanib Fond teha investoritele väljamakseid kogusummas 8,148 miljonit eurot.

Juhtimine

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

2024. aastal toimus üks investorite (korraline) üldkoosolek ja kinnitati 2023. majandusaasta aruanne. Erakorralisi investorite koosolekuid 2024. 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 2024. aastal muudatusi juhatuses ei ole toimunud. Fondi täisosaniku juhatus teeb valitsemislepingus ettenähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle ning depolepingus ettenähtud ulatuses ja korras järelevalvet depositooriumi tegevuse üle, samuti täidab muid ühingulepingust tulenevaid ülesandeid seonduvalt fondi tegevusega.

Kontserni keskkonnavalase jätkusuutlikkuse tagamine

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 oluliseks pikaajaliseks strateegia osaks on jätkusuutlik varade juhtimine, rakendades keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimisalaseid (ESG) meetmeid. Fond peab oluliseks vähendada negatiivset keskkonnamõju, tugevdada sotsiaalset vastutust ning tagada läbipaistev ja vastutustundlik juhtimine.

Keskkonnavalaste meetmete hulka kuuluvad energiatõhususe parandamine, taastuenergia kasutamine, jäätmekäitluse optimeerimine ning kasvuhoonegaaside (KHG) heitmete jälgimine. Sotsiaalses valdkonnas keskendub Fond üürnike rahulolu tagamisele ja kaasamisele. Juhtimise tasandil on loodud ESG komitee, Fond osaleb Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) hindamises ning tagab läbipaistva aruandluse. Fond on alates 2019. aastast järjepidevalt kogunud, analüüsinud ja parandanud tarbimisandmete kvaliteeti ning kättesaadavust, et tagada usaldusväärne ja täpne aruandlus. Jätkusuutlikkuse raportit avaldatakse alates 2019. aasta kohta.

Fond edendab ärikinnisvara jätkusuutlikku valitsemist, kasutades kestlike põhimõtetega üürilepinguid (*Green Lease*) ning mõõtes jätkusuutlikkuse tulemuslikkust energiamärgiste (EPC) ja BREEAM (*The Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) sertifikaatide tasemetega. Fondi eesmärk on tagada varade väärtuse säilimine ja kuluefektiivne juhtimine.

Iga investeerimist hinnatakse põhjalikult ning kontrollitakse enne investeerimisotsuse tegemist. Lõplikud investeerimisotsused langetavad Fondi investeerimisjuhid üksnes siis, kui kõik vajalikud eelkontrollid on lõpule viidud.

Eesmärkide täitmist hinnatakse kestlikkuse mõõdikute ning energiatõhususe ja jätkusuutlikkuse sertifikaatide tasemetega. Varade kestlikkusega seotud mõõdikute parandamine vähendab investeerimise jalajälge ja tagab Fondi varade kuluefektiivse igapäevase juhtimise. Keskkonna- ja sotsiaalsete omaduste mõõtmiseks vajalikke andmeid kogub Fond otse.

Arvestame Euroopa Liidu eesmärki saavutada 2050. aastaks süsinikuneutraalsus ning töötame järjekindlalt selle eesmärgi saavutamise nimel.

Info SFDR regulatsiooni täitmise kohta on avalikustatud käesoleva aruande lisas (lk 40). Fondi jätkusuutliku investeerimise põhimõtted on kättesaadavad Fondi kodulehel www.eften.ee.

Portfelli peamised jätkusuutlikkuse näitajad

ESG 2024 raport avalikustatakse 2025. aasta esimesel poolaastal, andes põhjaliku ülevaate portfelli jätkusuutlikkuse tegevustest. GRESB 2023. aasta hindamisel saavutas Fond skoori 92/100, pälvides teist aastat järjest kõrgeima 5 täрни hinnangu, mis kinnitab Fondi tugevat jätkusuutlikkuse taset. 2024. aasta prioriteediks oli kõrge tulemuse säilitamine järgmisel hindamisel.

Fondi kõik kinnisvarainvesteeringud on kaetud BREEAM sertifikaatide ja energiamärgistega, ning 2024. aastal alustati mitme BREEAM sertifikaadi uuendamist eesmärgiga saavutada senisest kõrgem tase.

Portfelli energiamärgised ja BREEAM sertifikaadid seisuga 31.12.2024

Kinnisvarainvesteering	Asukoht	Energiamärgis	BREEAM	
			Tüüp	Tase
Arginta logistikakeskus	Leedu	A/B/B	In Use	Pass*
Bergi logistikakeskus	Läti	B	In Use	Good
Dominante logistikakeskus	Läti	B	In Use	Good
Jauna Teika bürookvartal	Läti	A/B	In Use	Very Good
Kadrioru Ärikeskus	Eesti	D	In Use	Good
River Hall ärikeskus	Leedu	A	New Construction	Good*
River Mall kaubanduskeskus	Leedu	B	In Use	Very Good*
Ryo kaubanduskeskus	Leedu	B	In Use	Very Good
SBA logistika- ja tootmiskeskus	Leedu	A	In Use	Very Good*

* Hetkel kehtiv tase - sertifikaadi uuendamist alustati 2024. aastal.

2024. aastal moodustas päikesepaneelidega toodetud elekter 23% portfelli kogu elektritarbimisest. Lisaks River Mall kaubanduskeskusele, River Hall ärikeskusele ja Arginta logistikakeskusele alustati 2024. aasta jaanuarist päikeseenergia tarbimist ka Ryo kaubanduskeskuses. Aruandlusperioodil paigaldati mitmele Fondi varale elektriautode laadijad ning jätkati LED-valgustitele üleminekut, et vähendada energiatarbimist. Bioloogilise mitmekesisuse toetamiseks paigaldati 2024. aastal 2 mesitaru River Mall kaubanduskeskuse ja River Hall ärikeskuse juurde Leedus.

Järgnevalt on toodud välja peamised tarbimisandmed Kontserni kinnisvaraportfelli kohta riigiti ja segmentide lõikes.

Tarbimisandmed riikide lõikes	Neto üüripind	Osakaal neto üüripinnas	Energiatarbimine ¹		Osakaal kogu energiatarbimisest	Veetarbimine		Osakaal kogu veetarbimisest
	m ²		MWh	kWh / m ²		m ³	l/m ²	
2024. aasta kohta								
Eesti	6 530	3%	1 786	274	6%	3 836	587	7%
Läti	146 740	57%	11 201	76	39%	24 130	164	47%
Leedu	102 644	40%	15 829	154	55%	23 257	227	45%
Kokku	255 914	100%	28 816	113	100%	51 222	200	100%

Tarbimisandmed segmentide lõikes	Neto üüripind	Osakaal neto üüripinnas	Energiatarbimine ¹		Osakaal kogu energiatarbimisest	Veetarbimine		Osakaal kogu veetarbimisest
	m ²		MWh	kWh / m ²		m ³	l/m ²	
2024. aasta kohta								
Logistika	147 993	58%	10 010	68	35%	10 790	73	21%
Kaubandus	33 509	13%	8 688	259	30%	17 007	508	33%
Büroo	74 412	29%	10 119	136	35%	23 425	315	46%
Kokku	255 914	100%	28 816	113	100%	51 222	200	100%

¹Energiatarbimine sisaldab elektrit (sh päikeseenergia), gaasi ja kaugkütet.

Kontserni kinnisvarainvesteeringute energiatarbimisest tulenev kasvuhoonegaaside (KHG) koguheide oli 2024. aastal 3 924 tonni CO₂-ekvivalenti. Heitekoguste arvutamisel lähtume *The International Energy Agency (IEA)* heiteteguritest.

Kontserni kasvuhoonegaaside heidet aitas vähendada päikeseenergia kasutamine, mis moodustas 2024. aastal kokku 17% kogu energiatarbimisest.

Kasvuhoonegaaside heitekogused riikide lõikes	KHG heitekogused	Osakaal
2024. aasta kohta	tCO ₂ e	kogumahust
Eesti	905	23%
Läti	1 608	41%
Leedu	1 411	36%
Kokku	3 924	100%

Kasvuhoonegaaside heitekogused segmentide lõikes	KHG heitekogused	Osakaal
2024. aasta kohta	tCO ₂ e	kogumahust
Logistika	1 193	30%
Kaubandus	577	15%
Büroo	2 153	55%
Kokku	3 924	100%

Muu informatsioon

Finantsriskid

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

Konsolideerimisgrupi struktuur on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 1.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2024	2023
€ tuhandetes			
Müügitulu	4,5	25 482	25 945
Müüdud teenuste kulu	6	-814	-744
Turustuskulud	7	-662	-416
Puhas üüritulu	4	24 006	24 785
Üldhalduskulud	8	-2 899	-2 858
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	13	1 727	-14 424
Edukustasukohustuse muutus	16	0	2 585
Muud äritulud ja -kulud		136	132
Ärikasum	4	22 970	10 220
Intressitulud		311	162
Intressikulud	9	-9 141	-8 138
Kasum enne tulumaksu		14 140	2 244
Tulumaksukulu	10	-2 825	-790
Aruandeperioodi puhaskasum		11 315	1 454
Aruandeperioodi koondkasum	4	11 315	1 454

Lisad lehekülgedel 12-34 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	14 491	18 180
Lühiajalised hoised		1 582	0
Nõuded ja viitlaekumised	12	2 804	3 493
Ettemakstud kulud		283	132
Käibevara kokku		19 160	21 805
Pikaajalised nõuded		0	63
Kinnisvarainvesteeringud	4,13	318 050	313 600
Materiaalne põhivara		942	181
Immateriaalne põhivara		0	1
Põhivara kokku		318 992	313 845
VARAD KOKKU		338 152	335 650
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS			
Laenukohustised	14	22 668	22 512
Võlad ja ettemaksed	15	2 698	2 247
Lühiajalised kohustised kokku		25 366	24 759
Laenukohustised	14	132 411	131 514
Muud pikaajalised võlad	15	3 857	3 987
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	15 651	13 040
Pikaajalised kohustised kokku		151 919	148 541
KOHUSTISED KOKKU		177 285	173 300
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku		160 867	162 350
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU		338 152	335 650

Lisad lehekülgedel 12-34 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2024	2023
€ tuhandetes			
Äritegevuse rahavood			
Puhaskasum		11 315	1 454
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Intressitulud		-311	-162
Intressikulud		9 141	8 138
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	13	-1 727	14 424
Edukustasu kohustuse muutus	16	0	-2 585
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,8	97	81
Tulumaksukulu	10	2 825	790
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		10 025	20 686
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		21 340	22 140
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		327	-795
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		185	-455
Rahavood äritegevusest kokku		21 852	20 890
Investeeringustegevuse rahavood			
Materiaalse põhivara soetus		-110	-51
Kinnisvarainvesteeringute soetus	13	-2 768	-1 644
Tütarettevõtete soetus	3	0	656
Muude investeeringute soetus		-1 349	-247
Muude investeeringute müük		15	0
Saadud intressid		307	145
Rahavood investeeringustegevusest kokku		-3 905	-1 141
Finantseerimistegevuse rahavood			
Saadud laenud	14	4 000	6 500
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	14	-3 756	-5 013
Kapitalirendi põhiosa maksed		-34	0
Makstud intressid		-13 704	-8 873
Kapitali vähendamine	18	0	-6 435
Makstud dividendid	18	-8 142	-6 954
Makstud dividendide tulumaks	10	0	-720
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-21 636	-21 495
RAHAVOOD KOKKU		-3 689	-1 746
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	18 180	19 926
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 689	-1 746
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	14 491	18 180

Lisad lehekülgedel 12-34 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2024	2023
€ tuhandetes		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	162 350	175 100
Kapitali tagastused	0	-6 435
Netomuutus kapitalis	0	-6 435
Dividendide ja intresside edasikandmine fondi investoritele	-12 798	-7 769
Aruandeperioodi koondkasum	11 315	1 454
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	160 867	162 350

Kapitali sissemaksete kohta on täiendavat informatsiooni toodud lisas 18.

Lisad lehekülgedel 12-34 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.

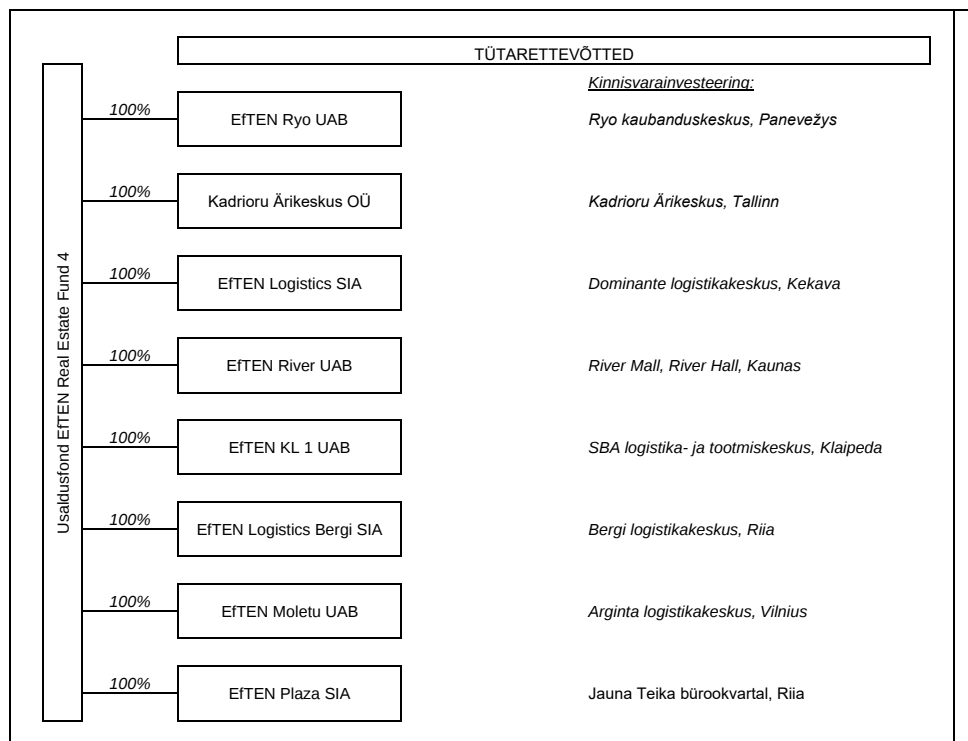
Fond on kinnine, alternatiivne investeerimisfond. Fond juhindub oma tegevuses *core ja core plus* investeerimisstrateegiast. Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 investeringute regiooniks on Balti riigid.

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

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 31.12.2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 6. märtsil 2025.aastal.

Fond on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 kontserni struktuur seisuga 31.12.2024 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused

Vastavalt Investeeringufondide seadusele kasutatakse fondi konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel Euroopa Komisjoni poolt vastu võetud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardites (edaspidi IFRS) sätestatud arvestuspõhimõtteid ja informatsiooni esitusviise, võttes arvesse Investeeringufondide seaduse § 54 lõike 11 alusel kehtestatud määruses sätestatud fondi vara puhasväärtuse määramise korda. 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 2024 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused:

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

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.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Kontserni finantsaruannetele.

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

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 kaheistkümnelt kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laenu 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 konverteerimisoptioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumenti eraldi komponendina.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Kontserni finantsaruannetele.

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

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

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Kontserni finantsaruannetele.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid ning veel vastuvõtmata standardid

(rakenduvad 1. jaanuaril 2025 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Finantsinstrumentide klassifitseerimise ja mõõtmise muudatused - IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused

30. mail 2024 andis IASB välja IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused, et:

- (a) täpsustada teatud finantsvarade ja -kohustiste kajastamise ja kajastamise lõpetamise kuupäeva, koos uue erandiga osade finantskohustiste puhul, mis arveldatakse elektroonilise rahaülekandesüsteemi kaudu;
- (b) täpsustada ja lisada täiendavaid juhiseid hindamiseks, kas finantsvara vastab ainult põhiosa ja intresside tasumise (SPPI) kriteeriumile;
- (c) lisada uut avalikustatavat teavet teatavate instrumentide kohta, mille lepingulised tingimused võivad muuta rahavoogusid (näiteks mõned instrumendid, mille omadused on seotud keskkonna-, sotsiaal- ja ühingujuhtimise (ESG) eesmärkide saavutamisega); ja
- (d) ajakohastada avalikustatavat teavet omakapitaliinstrumentide kohta, mis on määratletud õiglaselt väärtuses läbi muu koondkasumi (FVOCI).

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

IFRS 18 Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes

2024. aasta aprillis andis IASB välja uue standardi IFRS 18 finantsaruannetes esitamise ja avalikustamise kohta, keskendudes kasumiaruande uuendamisele. IFRS 18-s kasutusele võetud peamised uued mõisted on seotud:

- kasumiaruande struktuuriga;
- kohustusliku avalikustamisega finantsaruannetes teatud kasumi või kahjumi tulemuslikkuse näitajate kohta, mis on esitatud väljaspool ettevõtte finantsaruandeid (st juhtkonna määratletud tulemusnäitajad); ja
- täiustatud agregeerimise ja jaotamise põhimõtetega, mida kohaldatakse peamiste finantsaruannete ja lisade suhtes üldiselt.

IFRS 18 asendab IAS 1; paljud teised standardis IAS 1 olemasolevad põhimõtted jäetakse väheste muudatustega alles. IFRS 18 ei mõjuta finantsaruannete kirjade kajastamist ega mõõtmist, kuid see võib muuta seda, mida ettevõtte kajastab oma „ärikasumi või -kahjumina“. IFRS 18 rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ja seda kohaldatakse ka võrdlusandmetele.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

IFRS 19 Avaliku aruandekohustusega tütarettevõtted: Avalikustamine

Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) on välja andnud uue IFRS raamatupidamisstandardi tütarettevõtetele. IFRS 19 lubab nõuetele vastavatel tütarettevõtetel kasutada IFRS-i raamatupidamisstandardeid vähendatud avalikustamisega. IFRS 19 rakendamine vähendab tütarettevõtete finantsaruannete koostamise kulusid, säilitades samal ajal teabe kasulikkuse nende finantsaruannete kasutajatele. Tütarettevõtted, kes kasutavad oma finantsaruannete koostamiseks IFRS-i raamatupidamisstandardeid, avaldavad teavet, mis võib olla ebaproportsionaalne nende kasutajate teabevajadustega. IFRS 19 lahendab need väljakutsed:

- võimaldades tütarettevõtetel pidada ainult ühte raamatupidamisdokumentide komplekti – et rahuldada nii emaettevõtte kui ka finantsaruannete kasutajate vajadusi;
- avalikustamisnõuete vähendamine – IFRS 19 lubab vähendada avalikustamist, mis sobib paremini nende finantsaruannete kasutajate vajadustega.

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

Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahelisi varade müuke 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 ja Rahvusvaheliste Finantsaruandlusstandardite Tõlgendamise Komitee tõlgendustega nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, 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 järgmisi 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. Kui 2023. aastal olid fondi kinnisvaraportfelli diskontomäärad vahemikus 8,3% kuni 10,5%, siis 2024. aasta lõpus läbi viidud hindamistes olid need vahemikus 8,0% kuni 11,25%. Väljumistootlikkused võrreldes 2023. aasta lõpuga ei muutunud ning need olid vahemikus 7,0% kuni 8,5%. Rahavooprognosid paranesid peamiselt kaubanduskeskustes ning logistikakeskustes.

b) Äriühendused ja varade soetused

Üldjuhul käsitletakse kinnisvarade oste varade soetusena. Juhtkonna hinnangul ei ole tegemist äriühendustega, kui kinnisvaraobjekt on üksikud üürikud, 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.

Investeeringuettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringuettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Real Estate Fund 4 ei vasta investeeringuettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuühingu 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 investeeringuühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetele, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. Kontserni emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub EFTEN Real Estate Fund 4 tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtuse, 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 investeeringupõhimõtetele, analüüsides mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektorite lõikes.

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

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 tuluseid ei näidata brutomeetodil, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

Kontsern hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediitkahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk 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 2024 ja 31. detsember 2023 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 kasutuseesmäärke.

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluseid (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.

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 õiglases 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-i 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 puhaskasuväärtust. Edukustasukohustuse potentsiaalse arvestuse aluseks on eeldus, et Fond koos oma tütarettevõtetega on võimalik müüa vähemalt kontserni puhaskasuväärtuse 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 22/78). Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

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

Läti tütarettevõtted

Lätis maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõtte 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 (alates 01.01.2025: 16% määraga maksustatav). Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

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

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

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

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis investeringutelt Eesti ja Läti tütar- ja sidusettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste

erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, 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 lisas 16. Vastavalt Fondi ja investorite vahelisele lepingule (ühinguleping) nõuab Fond investoritelt investeerimiskohustuse tasumist vastavalt vajadusele, esitades selleks investoritele kirjaliku taotluse. Fondi investorid (usaldusosanikud) vastutavad Fondi ees maksimaalselt võetud investeerimiskohustusega ning vastavalt Äriseadustikule vastutavad Fondi poolt võetud kohustuste ees kuni investeerimiskohustuse maksimaalse summani. Fondi valitseja (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, %	
			31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Emaettevõtte						
Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4	Eesti					
Tütarettevõtted						
EFTEN Ryo UAB	Leedu	Ryo kaubanduskeskus, Panevežys	32 754	32 724	100	100
Kadrioru Ärikeskus OÜ	Eesti	Kadrioru Ärikeskus, Tallinn	2 937	521	100	100
EFTEN River UAB	Leedu	River Mall, River Hall, Kaunas	18 608	17 704	100	100
EFTEN Logistics SIA	Läti	Dominante logistikakeskus, Kekava	4 855	4 653	100	100
EFTEN KL 1 UAB	Leedu	SBA logistika- ja tootmiskeskus, Klaipeda	6 281	6 391	100	100
EFTEN Logistics Bergi SIA	Läti	Bergi logistikakeskus, Riia	2 869	3 572	100	100
EFTEN Moletu UAB	Leedu	Arginta logistikakeskus, Vilnius	8 155	7 486	100	100
EFTEN Plaza SIA	Läti	Jauna Teika bürookvartal, Riia	11 324	9 736	100	100
JT Offices SIA (EFTEN Plaza SIA tütarettevõtte) ¹	Läti	Jauna Teika bürookvartal, Riia	-	134 447	100	100

¹01.05.2024 EFTEN Plaza SIA ja JT Offices SIA ühinesid.

Kõik tütarettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud. 2024. aastal Fond uusi tütarettevõtteid ei soetanud.

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes										
Müügitulu (lisa 5), s.h	10 801	11 034	6 632	7 300	8 049	7 611	0	0	25 482	25 945
Eesti	1 197	1 168	0	0	0	0	0	0	1 197	1 168
Läti	8 329	8 646	3 165	3 906	0	0	0	0	11 494	12 552
Leedu	1 275	1 220	3 467	3 394	8 049	7 611	0	0	12 791	12 225
Puhas üüritulu, s.h	10 505	10 820	6 102	6 985	7 399	6 980	0	0	24 006	24 785
Eesti	1 105	1 082	0	0	0	0	0	0	1 105	1 082
Läti	8 176	8 537	2 634	3 591	0	0	0	0	10 810	12 128
Leedu	1 224	1 201	3 468	3 394	7 399	6 980	0	0	12 091	11 575
Ärikasum, s.h	9 940	206	6 097	490	7 123	7 137	-190	2 387	22 970	10 220
Eesti	945	-596	0	0	0	0	-190	2 387	755	1 791
Läti	7 289	321	1 675	-708	0	0	0	0	8 964	-387
Leedu	1 706	481	4 422	1 198	7 123	7 137	0	0	13 251	8 816
EBITDA, s.h	9 263	9 551	5 326	6 252	6 941	6 535	-190	-198	21 340	22 140
Eesti	963	936	0	0	0	0	-190	-198	773	738
Läti	7 113	7 525	2 171	3 148	0	0	0	0	9 284	10 673
Leedu	1 187	1 090	3 155	3 104	6 941	6 535	0	0	11 283	10 729
Ärikasum									22 970	10 220
Neto finantskulu									-8 830	-7 976
Kasum ette tulumaksukulu									14 140	2 244
Tulumaksukulu (lisa 10)									-2 825	-790
ARUANDEAASTA PUHASKASUM									11 315	1 454

SEGMENTI VARAD

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
Aasta lõpu seisuga	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes								
Kinnisvarainvesteeringud								
Eesti	14 240	14 240	0	0	0	0	14 240	14 240
Läti	125 700	123 560	40 850	40 810	0	0	166 550	164 370
Leedu	15 360	14 790	47 250	45 950	74 650	74 250	137 260	134 990
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 13)	155 300	152 590	88 100	86 760	74 650	74 250	318 050	313 600
Muud pikaajalised varad							942	245
Netovõlg (kohustused miinus raha)							-162 794	-155 120
Muud lühiajalised varad							4 669	3 625
NETOVARA							160 867	162 350

2024. ja 2023. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni konsolideeritud üüritulust 9,4% on 2024. aastal saadud Innovo Logistika UAB-lt (monoüürnik SBA logistikakeskuses Leedus) ja 5,6% Trialto Latvia SIA-lt (ankurüürnik Dominante logistikakeskuses Kekavas) Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%-i.

5 Müügitulu

Tegevusalad	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 13)	10 612	10 776
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 13)	7 644	7 291
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 13)	6 440	7 237
Muud müügitulud	786	641
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4)	25 482	25 945

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2024	2023
€ tuhandetes		
Eesti	1 197	1 168
Läti	11 494	12 552
Leedu	12 791	12 225
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 4)	25 482	25 945

6 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-426	-407
Vara kindlustus	-18	-14
Maamaks ja kinnisvaramaks	-103	-93
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-1	-8
Amortisatsioonikulud	-29	-4
Parenduskulud	-21	-6
Palgakulud, s.h maksud (lisa 19)	-205	-205
Muud müügiikulud	-7	-7
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-4	0
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 13)	-814	-744

7 Turustuskulud

Turustuskulud	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-303	-56
Reklaam, reklaamüritused	-359	-360
Turustuskulud kokku	-662	-416

8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2024	2023
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 19)	-2 080	-2 062
Bürookulud	-43	-58
Palgakulud, s.h maksud (lisa 19)	-78	-71
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus, audit	-516	-469
Regulaatori kulud	-83	-87
Muud üldhalduskulud	-31	-34
Amortisatsioonikulud	-68	-77
Üldhalduskulud kokku	-2 899	-2 858

9 Muud finantskulud

Muud finantskulud	2024	2023
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-9 141	-8 138
Intressikulud laenuvõetelt	-9 121	-8 138
Intressikulud liisingmaksetelt	-20	0
Muud finantskulud kokku	-9 141	-8 138

10 Tulumaks

	2024	2023
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-350	0
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-2 260	-592
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-215	-198
Tulumaksukulu kokku (lisa 4)	-2 825	-790

Kontsernil on seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summates:

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
€ tuhandetes			
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
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2024. aastal	2 260	0	2 260
Eeldatav tulumaksukulu	0	351	351
Saldo 31.12.2024	14 769	882	15 651

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	5 522	14 616
Üleöödeposiidid ¹	7 108	2 263
Alla 3 kuu tähtajaga hoiused ²	1 860	1 300
Sularaha	1	1
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 17)	14 491	18 180

¹Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 31.12.2024 oli intressimäär vahemikus 1,375% - 2,516% aastas.

²Alla 3 kuu tähtajaga hoius on kahes tütarettevõttes: EFTEN KL1 UAB summas 460 tuhat eurot intressimäär 31.12.2024 seisuga 2,98% aastas tähtajaga 30.03.2025 ja EFTEN Logistics SIA summas 1 400 tuhat eurot intressimäär 31.12.2024 seisuga 3,10% aastas tähtajaga 11.03.2025.

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	2 637	2 535
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-4	0
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 17)	2 633	2 535
Muud lühiajalised nõuded	23	689
Muud lühiajalised nõuded kokku	23	689
Intressid	21	3
Muud viitlaekumised	127	266
Viitlaekumised kokku	148	269
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 17)	2 804	3 493

13 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2024 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 31.12.2024	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
€ tuhandetes								
Bürood								
Kadrioru Ärikeskus	Tallinn, Eesti	6 530	2015	12.2018	16 890	14 240	-16%	4%
River Hall ärikeskus	Kaunas, Leedu	8 786	2018	08.2019	14 410	15 360	7%	5%
Jauna Teika bürookvartal	Riia, Läti	59 105	2008/2016 2017/2019	02.2022	132 109	125 700	-5%	37%
Bürood kokku		74 420			163 409	155 300	-5%	46%
Logistika								
Dominante logistikakeskus	Riia, Läti	37 698	2007	01.2020	17 376	15 480	-11%	5%
SBA logistika- ja tootmiskeskus	Klaipeda, Leedu	44 048	2020	12.2020	28 556	31 000	9%	9%
Bergi logistikakeskus	Riia, Läti	49 978	2008	01.2021	30 221	25 370	-16%	8%
Arginta logistikakeskus	Vilnius, Leedu	16 301	2007/2018	03.2021	15 458	16 250	5%	5%
Logistika kokku		148 025			91 611	88 100	-4%	26%
Kaubandus								
Ryo kaubanduskeskus	Panevėžys, Leedu	23 710	2005/2015	12.2018	48 468	55 850	15%	17%
River Mall kaubanduskeskus	Kaunas, Leedu	9 818	2012/2019	08.2019	18 348	18 800	2%	6%
Kaubandus kokku		33 528			66 816	74 650	12%	22%
Kokku		255 973			321 836	318 050	-1%	94%

Aruandeperioodidel 2024. aastal ning 2023.aastal on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2022	326 250
Kapitaliseeritud parendused	1 774
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-14 424
Saldo seisuga 31.12.2023 (lisa 4)	313 600
Kapitaliseeritud parendused	2 723
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	1 727
Saldo seisuga 31.12.2024 (lisa 4)	318 050

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	24 696	25 304
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-814	-744
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 15)	8	53
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 14)	318 050	313 600

Kõik kontserni üüritulu tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks.

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	22 904	21 810
2-5 aastat	62 785	52 706
Üle 5 aasta	31 882	35 471
Kokku	117 571	109 987

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kontserni aruannetes seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

2024. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto- määr	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroo	155 300	Diskonteeritud rahavood	11 002	8,0%-9,55%	7,0%-7,25%	12,9
Logistika	88 100	Diskonteeritud rahavood	7 217	9,25%-11,25%	7,0%-8,5%	4,1
Kaubandus	74 650	Diskonteeritud rahavood	7 246	9,95%-10,5%	8,0%-8,5%	18,4
Kokku	318 050		25 465			

2023. aastal:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ 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			

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 31.12.2024 kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglane väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsususe sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	155 300	17 110	-17 110	-3 200	3 290	-7 900	9 100
Logistika	88 100	9 610	-9 610	-1 730	1 780	-3 970	4 550
Kaubandus	74 650	8 680	-8 690	-1 450	1 470	-2 850	3 200
KOKKU	318 050	35 400	-35 410	-6 380	6 540	-14 720	16 850

Seisuga 31.12.2023

Sektor	Õiglane väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
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

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

14 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2024 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.24	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.24	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Eesti	9 200	7 702	28.02.25	4,46%	Hüpoteek - Kadrioru Ärikeskus	14 240	4,8%
Swedbank	Leedu	24 048	22 926	27.11.28	4,96%	Hüpoteek - RYO kaubanduskeskus	55 850	14,3%
Citadele	Leedu	15 000	15 000	01.11.26	5,56%	Hüpoteek- SBA logistika- ja tootmiskeskus	31 000	9,3%
SEB	Läti	14 000	11 918	04.11.25	5,21%	Hüpoteek - Bergi logistikakeskus	25 370	7,4%
Luminor	Leedu	7 536	7 285	30.03.27	5,02%	Hüpoteek - Arginta logistikakeskus	16 250	4,5%
SEB	Läti	75 000	71 809	11.10.26	4,79%	Hüpoteek-Jauna Teika bürookvartal	125 700	44,6%
Rietumu	Läti	6 500	6 316	14.08.28	6,00%	Hüpoteek-Dominante logistikahoone	15 480	3,9%
Swedbank	Leedu	13 855	11 640	30.06.29	4,95%	Hüpoteek - River kaubanduskeskus	34 160	7,2%
Kokku		165 139	154 596				318 050	96,1%

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%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ¹	22 721	22 626
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-113	-114
Lühiajalised liisingukohustused	60	0
Lühiajalised laenukohustused kokku	22 668	22 512

¹Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2024 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõppeva kahe tütarettevõtte laenukohustuse jääki summas 19 620 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 47% ja 54% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üürihavoogu, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	155 079	154 026
sh. kohustuste lühiajaline osa	22 668	22 512
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	132 411	131 514
Pangalaenud	131 875	131 727
Pikaajalised liisingukohustused	673	0
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-137	-213

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	22 721	22 626
2-5 aastat	131 875	131 727
Pangalaenude tagasimaksed kokku	154 596	154 353

Laenukohustiste rahavood	2024	2023
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	154 026	152 578
Saadud pangalaenud	4 000	6 500
Pangalaenude annuiteetmaksed	-3 756	-5 013
Liisingukohustised	733	0
Diskonteeritud lepingutasude muutus	76	-39
Saldo perioodi lõpus	155 079	154 026

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisa 17.

15 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 13)	8	53
Muud võlad tarnijatele	463	430
Võlad tarnijatele kokku (lisa 17)	471	483
Muud võlad	26	38
Muud võlad kokku	26	38
Käibemaks	484	482
Ettevõtte tulumaks	18	23
Üksikisiku tulumaks	1	1
Sotsiaalmaks	1	2
Maamaks, kinnisvaramaks	73	74
Muud maksuvõlad	5	4
Maksuvõlad kokku	582	586
Võlad töövõtjatele (lisa 17)	7	8
Intressivõlad (lisa 17)	151	141
Üürmike tagatisrahad (lisa 17)	962	503
Muud viitvõlad (lisa 17)	344	287
Viitvõlad kokku	1 464	939
Muud ettemakstud tulud	155	201
Ettemaksed kokku	155	201
Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 17)	2 698	2 247

Pikaajalised võlad

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Üürmike tagatisrahad (lisa 17)	3 857	3 987
Muud pikaajalised võlad kokku	3 857	3 987

16 Edukustasukohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2024 arvestanud edukustasukohustust alljärgnevalt:

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	0	2 585
Edukustasukohustuse muutus	0	-2 585
Saldo perioodi lõpus	0	0

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.

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	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	11	14 491	18 180
Lühiajalised hoiused		1 582	0
Nõuded ostjate vastu	12	2 633	2 535
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		18 706	20 715
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	14	155 079	154 026
Võlad tarnijatele	15	471	483
Üürnike tagatisrahad	15	4 819	4 490
Intressivõlad	15	151	141
Viitvõlad	15	351	295
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		160 871	159 435
Finantskohustused kokku		160 871	159 435

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

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

Kontserni vara investimisel 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 kontserni pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi.

Seisuga 31.12.2024 on kontserni laenulepingud 96% sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 64% (31.12.2023: 73%) on seotud 3-kuu EURIBOR'ga ning 32% 1-kuu EURIBOR'ga (31.12.2023: 23%) ning 4% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi 6%. 3-kuu EURIBOR kõikus 2024. aastal tasemel 2,678% kuni 3,970%. Ujuva intressi baasil laenulepingute marginaalid jäävad 2024. aasta lõpus vahemikku 1,6% kuni 2,65% (31.12.2023: sama). Kontserni laenuportfelliist on negatiivse EURIBORI kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORI korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Seisuga 31.12.2024 oli kontserni laenuportfelli kaalutud keskmine intressimäär 4,73% (31.12.2023: 5,68%). Ühegi laenulepingu eritingimused ei olnud intressimäära kasvuga seoses 2024. aastal rikutud.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt 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 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 31.12.2024 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritud tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 49% (31.12.2023: sama) ning võla kattekordaja 1,7 (2023: sama).

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 31.12.2024	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	316	8 572	13 834	131 874	0	154 596
Intressimaksed	662	1 921	4 935	10 002	0	17 520
Intressikohustused	151	0	0	0	0	151
Võlad tarnijatele	471	0	0	0	0	471
Üürnike tagatisrahad	205	245	513	2 248	1 609	4 819
Viitvõlad	351	0	0	0	0	351
Finantskohustused kokku	2 156	10 738	19 282	144 124	1 609	177 908

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	0	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

Käibekapitali aruanne

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	14 491	18 180
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)	2 804	3 493
Ettemakstud kulud	283	132
Käibevara kokku	17 578	21 805
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 14)	-22 668	-22 512
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 15)	-2 698	-2 247
Lühiajalised kohustused kokku	-25 366	-24 759
Käibekapital kokku	-7 788	-2 954

Kontserni käibekapital on 31.12.2024 seisuga negatiivne kahe 2024. aastal lõppeva laenu tõttu kogusummas 19 620 tuhat eurot. Lõppevate laenude tagatiseks on tugeva üürirahavooga kinnisvarainvesteeringud ning laenude LTV on 47% ja 54%, 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 krediitdikõbulikuks 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:

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Aegumata	1 650	1 773
Aegunud, s.h	987	762
Kuni 30 päeva	373	522
30-60 päeva	157	194
Üle 60 päeva	457	46
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-4	0
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)	2 633	2 535

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	14 491	18 180
Lühiajalised hoiused	1 582	0
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	2 633	2 535
Maksimaalne krediidirisk kokku	18 706	20 715

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

Reiting	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Aa3	11 952	15 464
A2	118	940
Baa1	562	116
Reitinguta	1 858	1 659
Kokku	14 490	18 179

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 2024. aastal investoritele edasi tütarettevõtelt saadud dividende summas 8 142 tuhat eurot (2023: 6 954 tuhat eurot) ja intresse 4 656 tuhat eurot (2023: 814 tuhat eurot).

Fondi juhtkonna hinnangul lubab olemasolev investeerimisportfell teha investoritele 2024. aastal teenitud kasumi arvelt väljamakseid kokku summas 8 148 tuhat eurot.

Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2024 ega 31.12.2023 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtipaberid 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. 2024. aasta lõpu seisuga on investoritelt investeeringute tegemiseks kogu kapital kaasatud. Investoritele tehti 2024. aastal tütarettevõtete teenitud kasumi arvel 12 798 tuhande euro (2023: 7 768 tuhande euro) ulatuses väljamakseid. Fondi investoritele tagastati novembris 2023 kapitali 6 435 tuhande euro ulatuses. Kontserni konsolideeritud jaotamata kasum oli 31.12.2024 seisuga 19 865 tuhat eurot (31.12.2023: 21 348 tuhat eurot).

Kontserni üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2024	31.12.2023
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 2024. aastal valitsemisteenust summas 2 080 tuhat eurot (2023: 2 062 tuhat eurot), (vt lisa 8). Kontsern ei olnud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2024. ega 2023. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2024. aastal 11 töötajat (2023: 12 töötajat), kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 283 tuhande euro ulatuses (2023: 276 tuhande euro ulatuses), (vt lisa 6,8). Kontserni juhatuse liikmetele 2024. ega ka 2023. 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

	2024	2023
€ tuhandetes		
Müügitulu	2 080	2 062
Brutokasum	2 080	2 062
Üldhalduskulud	-2 270	-2 260
Edukustasukohustuse muutus	0	2 585
Ärikasum / -kahjum	-190	2 387
Kasum/kahjum tütarettevõtetest	2 896	-11 023
Finantstulud ja -kulud	8 609	10 090
Kasum enne tulumaksu	11 315	1 454
Aruandeaasta puhaskasum	11 315	1 454
Aruandeaasta koondkasum	11 315	1 454

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	450	1 595
Nõuded ja viitlaekumised	20 198	11 801
Käibevara kokku	20 648	13 396
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	87 783	82 787
Pikaajalised nõuded	55 065	66 175
Põhivara kokku	142 848	148 962
VARAD KOKKU	163 496	162 358
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS		
Lühiajalised kohustised		
Võlad	7	8
Lühiajalised kohustised kokku	7	8
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 500	0
Pikaajalised võlad	122	0
Pikaajalised kohustised kokku	2 622	0
KOHUSTISED KOKKU	2 629	8
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku	160 867	162 350
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU	163 496	162 358

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2024	2023
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	11 315	1 454
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-2 967	-3 137
Kasum/kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-2 896	11 024
Saadud dividendid	-5 642	-6 954
Edukustasu kohustuse muutus	0	-2 585
Korrigeerimine kokku	-11 505	-1 652
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-190	-198
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-1	0
Rahavood äritegevusest kokku	-191	-198
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-1 000	0
Antud laenude tagasimaksed	0	6 435
Saadud dividendid	5 642	6 954
Saadud intressid	4 702	856
Rahavood investeerimistegevusest kokku	9 344	14 245
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 500	0
Makstud intressid	-4 656	-814
Makstud dividendid	-8 142	-6 954
Kapitali tagastused	0	-6 435
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-10 298	-14 203
RAHAVOOD KOKKU	-1 145	-156
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 595	1 751
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 145	-156
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	450	1 595

FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	162 350	175 100
Kapitali tagastused	0	-6 435
Netomuutus kapitalis	0	-6 435
Dividendide ja intresside edasikandmine	-12 798	-7 768
Aruandeaasta koondkasum	11 315	1 454
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	160 867	162 350

Fondi korrigeeritud konsolideerimata puhasväärtuse muutuste aruanne (äri- ja finantsseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	160 867	162 350
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-87 783	-82 787
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	87 783	82 787
Kokku	160 867	162 350

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Juhatuse allkirjad 2024. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 31. detsembril 2024 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	2024	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	2 080	100%	jah

LISA: Fondi keskkonnavalased ja/või sotsiaalsed omadused

Toote nimetus: Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4

Juriidilise isiku tunnus (LEI): N/A

Keskkonnavalased ja/või sotsiaalsed omadused

Kas sellel finantstootel on kestliku investeerimise eesmärk?



Jah



Sellel tehti keskkonnavalase eesmärgiga kestlike investeringuid: ____%



majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks



majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks



Sellel tehti kestlike investeringuid, millel oli sotsiaalne eesmärk: ____%



Ei



Sellel edendati keskkonnavalaseid/sotsiaalseid omadusi kuigi selle eesmärgiks ei olnud kestlik investeerimine, oli 96% selle investeringutest kestlikud investeringud,



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



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



millel oli sotsiaalne eesmärk



Sellel edendati keskkonnavalaseid/sotsiaalseid omadusi, kuid ei tehtud kestlike investeringuid

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

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. Keskkonnavalase eesmärgiga kestlikud investeringud võivad olla taksonoomiaga kooskõlas või mitte.



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

Usaldusfondi EFTEN Real Estate Fund 4 (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 BREEAM sertifikaatide tasemete tõusmise. Käesolevaga vastab Fondi kogu portfelli Fondi dokumentides edendatavatele keskkonnavalastele omadustele.



Kuidas kestlikkuse näitajad toimisid?

Fondi investeerimisfaas on lõppenud ning Fondi varadel on täielik jätkusuutlikkusega teabega seotud kaetus. Fondi jätkusuutlikkusega seotud mõõdikute tulemuslikkust mõõdetakse igaaastaselt Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) hindamise käigus. 2024. aasta andmeid hinnatakse 2025. aasta kolmandas kvartalis ja hinnangu tulemused

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

avaldatakse Fondi investoritele. Käesoleva seisuga on Fondi portfelli 100% kaetud energiatõhusussertifikaatidega (EPC; keskmine: A klass) ja 100% kaetud „BREEAM In Use“ või „BREEAM New Construction“ sertifikaatidega („Very Good“/„Good“) ja Fondi GRESB skoor on 92/100st ning Fond omab GRESB reitingus 5 tähti.

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

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

Kuidas kestlikud investeeringud, mida finantstoote osaliselt tehti, ei kahjustanud oluliselt ühtegi keskkonnavalast või sotsiaalset kestliku investeermise 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 investeermisobjekti 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 eesmäärke, ning sellega kaasnevad konkreetsed 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.



Millised olid selle finantstoote suurimad investeeringud?

Fondil on käesoleva seisuga 9 investeeringut.

Suurimad investeeringud	Sektor	Varade %	Riik
<i>Jauna Teika</i>	<i>Kinnisvara</i>	<i>40%</i>	<i>Läti</i>
<i>Ryo Kaubanduskeskus</i>	<i>Kinnisvara</i>	<i>18%</i>	<i>Leedu</i>
<i>SBA Logistikeskus</i>	<i>Kinnisvara</i>	<i>10%</i>	<i>Leedu</i>
<i>Bergi Logistikeskus</i>	<i>Kinnisvara</i>	<i>8%</i>	<i>Läti</i>

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.

Loetelu sisaldab investeeringuid, mis moodustavad suurima osa finantstoote investeeringutest aruandlusperioodil, milleks on: 01.01.2024-31.12.2024

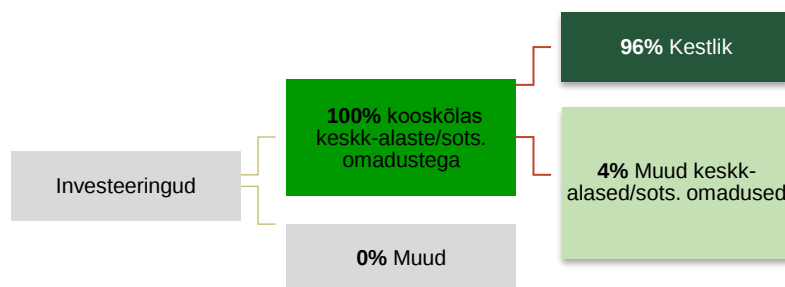
River Mall Kaubanduskeskus	Kinnisvara	6%	Leedu
Moletu Logistikakeskus	Kinnisvara	5%	Leedu
Dominante Logistikakeskus	Kinnisvara	5%	Läti
River Hall Büroohoone	Kinnisvara	5%	Leedu
Kadrioru Büroohoone	Kinnisvara	4%	Eesti



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?



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

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

Kategooria “**Kooskõlas keskkonnavalaste/sotsiaalsete omadustega**” hõlmab järgmist:

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

● Millistesse majandussektoritesse investeeringuid tehti?

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

Mil määral olid keskkonnavalastega seotud 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.

Varade jaotus
kirjeldab
konkreetsesse
varadesse tehtud
investeeringute
osakaalu.

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

Üleminekutegevus –
tegevus, millel ei ole
veel väheste CO2
heitega alternatiive ja
mille
kasvuhoonegaaside
heite tase vastab muu
hulgas parimatele
näitajatele.

Taksonoomiaga
kooskõlas olevat
tegevust väljendatakse
osana järgmisest:

- **käive** kajastab
investeeringute objektiks
olevate äriühingute
praegust
keskkonnavalastikkust;
- **kapitalikulud**
(CapEx), mis
näitavad
investeeringute objektiks
olevate äriühingute
tehtud
keskkonnavalastikkuste
investeeringuid, nt
üleminekuks
rohelinele
majandusele;
- **tegevuskulud**
(OpEx), mis
kajastavad
investeeringute objektiks
olevate äriühingute
keskkonnavalastikkust
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 96% 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?

Aruandlusperioodil paigaldati mitmele Fondi varale elektriautode laadijad ning jätkati üleminekut LED-valgustitele. Hoonetes, kus asjakohane vaadati üle ja uuendati BREEAM sertifikaate. Bioloogilise mitmekesisuse toetamiseks paigaldati mesitarud River Malli ja Halli juurde. 2023. aasta jätkusuutlikkuse andmeid hinnati GRESB-i kaudu ning Fond saavutas skoori 92/100 (5 tähti). 2024. aasta prioriteediks oli kõrge GRESB skoori säilitamine järgmisel hindamisel. Fond avalikustab eraldiseisva detailse ESG-raporti 2025. aasta esimesel poolaastal.