



Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2024

EfTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond

Registrikood: 16363147

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	5
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
1 Üldine informatsioon	9
2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused	9
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	9
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	11
3 Tütarettevõtted	15
4 Segmendiaruandlus	15
5 Müügitulu	16
6 Müüüdud teenuste kulud	16
7 Turustuskulud	16
8 Üldhalduskulud	17
9 Muud finantskulud	17
10 Tulumaks	17
11 Raha ja raha ekvivalendid	18
12 Nõuded ja viitlaekumised	18
13 Kinnisvarainvesteeringud	18
14 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	20
15 Laenukohustised	21
16 Võlad ja ettemaksed	22
17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	22
18 Fondi kapitali sissemaksed	25
19 Tehingud seotud osapooltega	26
20 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	26
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	30
Juhatuse allkirjad 2024. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele	33
LISA KESKKONNAALASED JA/VÕI SOTSIAALSED OMADUSED	34

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar EFTEN Real Estate Fund 5 majandusaasta aruande kohta

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond on 2021. aasta novembris asutatud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond. 2024. aastal tegi fond kaks uut investeeringut: augustis soetas fond UNA kaubanduspargi Vilniuses ning detsembris tegi fond investeeringu EFTEN Kristiine OÜ-s 11,236% osaluse soetuseks ning ettevõttele laenu andmiseks. UNA kaubandusparki investeeriti kokku 13,2 miljonit eurot ning EFTEN Kristiine OÜ osaluse soetusesse investeeriti kokku 7 miljonit eurot investoritelt kaasatud kapitali. 2024. aasta lõpuks on kogu fondi kapital investeeritud.

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund 5 (edaspidi „Fond“) konsolideeritud 2024. aasta müügitulu oli kokku 2,7 miljonit eurot (2023: 1,8 miljonit eurot). Fondi konsolideeritud puhas üüritulu (NOI) oli 2024. aastal kokku 2,6 miljonit eurot (2023: 1,7 miljonit eurot). Fondi konsolideeritud puhaskasum on kokku 2,5 miljonit eurot (2023: puhaskahjum oli 0,2 miljonit eurot).

	2024	2023
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	2,690	1,765
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,128	-0,072
Puhas üüritulu	2,562	1,693
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	95%	96%
Intressikulud ja intressitulud	-0,992	-0,668
Puhas üüritulu miinus intressikulud ja -tulud	1,570	1,025
Valitsemistasud	-0,230	-0,162
Muud tulud ja -kulud	-0,152	-0,071
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute ja pikaajalise finantsinvesteeringu väärtuse muutust ning tulumaksukulu	1,188	0,792

Fondi varade maht seisuga 31.12.2024 oli 66,8 miljonit eurot (31.12.2023: 27,6 miljonit eurot) sh kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 85% (31.12.2023: 97%).

	31.12.24	31.12.2023
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	56,600	26,670
Muud pikaajalised varad	8,823	0,055
Käibevara, v.a raha	0,185	0,078
Varad kokku	66,753	27,630
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-27,452	-11,881
Puhasväärtus (NAV)	36,099	14,053
Kapitali sissemaksed, kumuleeruvalt	32,900	13,000
Kapitali tagastused, kumuleeruvalt	-1,600	-1,600
Kaasamata kapital	0,000	19,900

Peamised finantssuhtarvud

12 kuu kohta	31.12.2024	31.12.2023
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	10,1	-1,4
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	5,4	-0,7
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	11,9	-1,5
Müügitulu (€ tuhandetes)	2 690	1 765
Üüritulu (€ tuhandetes)	2 688	1 765
EBITDA (€ tuhandetes)	2 193	1 473
EBITDA marginaal, %	82%	83%
EBIT (€ tuhandetes)	1 971	441
Koondkasum/ -kahjum (€ tuhandetes)	2 536	-192
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustised)	0,1	1,6
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,2	1,3

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse. 2024. aasta lõpu seisuga on kontsernil 2 (31.12.2023: 1) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 56,600 miljonit eurot (2023: 26,670 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 55,644 miljonit eurot (2023: 27,689 miljonit eurot). Kontsern hindab kinnisvarainvesteeringut korraliselt kaks korda aastas – juunis ja detsembris. Kontserni kinnisvarainvesteeringu hindaja on Colliers International Advisors OÜ.

Fondi tütarettevõtted on seisuga 31.12.2024 teinud järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Kinnisvarainvesteering	Asukoht	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes	Õiglane väärtus, € tuhandetes ¹	Üüri netopind	Prognoositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus ¹	Esmane puhastootlus ²	Täituvus, %	Keskmine üüri-lepingute pikkus	Üüri arve arv
UNA kaubanduskeskus	Vilnius, Leedu	100	30 116	30 000	16 287	2 099	7,0%	7,0%	99	6,7	35
Kaubandus kokku			30 116	30 000	16 287	2 099	7,0%	7,0%	99	6,7	35
Saltoniskiu büroohoone	Vilnius, Leedu	100	25 528	26 600	8 449	1 574	6,2%	5,9%	87	2,4	13
Büroo kokku	Büroo		25 528	26 600	8 449	1 574	6,2%	5,9%	87	2,4	13
Kinnisvaraportfell kokku			55 644	56 600	24 736	3 673	6,6%	6,5%	95	4,7	48

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.

Kontserni sõltumatu hindaja, Colliers International, viis 2024. aasta juunis ja detsembris läbi tavapärase kinnisvarainvesteeringute hindamisprotsessi. Võrreldes 2023. aastaga on hindamistes kasutatud diskontomäärad langenud 9,3% pealt 9,15%-ni ning väljumistootlikkused on tõusnud 6,25% pealt 6,35%-7,10%ni. Diskontomäärade langus on seotud EURIBORI langusega 2024. aastal. Kontsern sai kinnisvarainvesteeringute väärtuse langusest 2024. aastal kahjumit kokku 0,2 miljonit eurot.

EFTEN Real Estate Fund 5 investeeris 2024. aasta detsembris läbi EFTEN Kristiine OÜ osaluse soetuse Kristiine kaubanduskeskusesse Tallinnas. EFTEN Kristiine OÜ osaluse õiglane väärtus kasvas aasta lõpuks 5,287 miljoni euron, s.o 1,781 miljoni euro võrra seoses Colliers International poolt läbi viidud Kristiine keskuse õiglase väärtuse hindamisega.

Vara puhaskväärtus

Fondi vara puhaskväärtus on 31.12.2024 seisuga 36,10 miljonit eurot (31.12.2023: 14,05 miljonit eurot).

Fondil on seisuga 31.12.2024 kokku 16 investorit. Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2024
EFTEN United Property Fund	36,47%
LHV pensionifondid	27,96%
Swedbank pensionifondid	16,11%

Muu informatsioon

Finantsriskid

Kontserni finantsinstrumentide ja finantsriskide maandamise eesmärkide osas, samuti intressimäärade muutumisega seotud riskide osas on informatsioon esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 16.

Konsolideerimisgrupi struktuur on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 1.

Juhtimine

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

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

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

Jätkusuutlikkuse põhimõtete rakendamine investeerimisel

Info SFDR regulatsiooni täitmise osas on avalikustatud käesoleva aruande Lisas lk 34 ning fondi jätkusuutliku investeerimise põhimõtted on avalikustatud Fondi kodulehel www.eften.ee.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	2 690	1 765
Müüdud teenuste kulu	6	-98	-36
Turustuskulud	7	-30	-36
Puhas üüritulu	4	2 562	1 693
Üldhalduskulud	8	-409	-233
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	13	-209	-1 019
Muud äritulud ja -kulud		27	0
Ärikasum	4	1 971	441
Intressitulud		36	1
Intressikulud	9	-1 028	-669
Kasum pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4	1 781	0
Kasum/ -kahjum enne tulumaksu	4	2 760	-227
Tulumaksukulu	10	-224	35
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		2 536	-192
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum	4	2 536	-192

Lisad lehekülgedel 9-29 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	1 145	827
Nõuded ja viitlaekumised	12	182	76
Ettemakstud kulud		3	2
Käibevara kokku		1 330	905
Pikaajalised nõuded	12	3	3
Antud laenud	12	3 494	0
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	14	5 287	0
Kinnisvarainvesteeringud	4,13	56 600	26 670
Materiaalne põhivara		39	52
Põhivara kokku		65 423	26 725
VARAD KOKKU		66 753	27 630
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS			
Laenukohustised	15	12 757	442
Võlad ja ettemaksed	16	327	140
Lühiajalised kohustised kokku		13 084	582
Laenukohustised	15	15 815	12 261
Muud pikaajalised võlad	16	435	288
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	1 320	446
Pikaajalised kohustised kokku		17 570	12 995
KOHUSTISED KOKKU		30 654	13 577
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku		36 099	14 053
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU		66 753	27 630

Lisad lehekülgedel 9-29 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2024	2023
€ tuhandetes			
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum/ -kahjum		2 536	-192
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Intressitulud		-36	-1
Intressikulud	9	1 028	669
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	13	209	1 019
Kasum/kahjum pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	-1 781	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,8	13	13
Tulumaksukulu	10	224	-35
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-343	1 665
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		2 193	1 473
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		24	-19
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		2	-17
Rahavood äritegevusest kokku		2 219	1 437
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	13	-29	-469
Tütarettevõtete soetus	3	-11 975	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		-3 506	0
Antud laenud		-3 494	0
Saadud intressid		23	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-18 981	-468
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15	16 500	0
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel		-17 073	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	15	-611	-437
Makstud intressid		-1 427	-666
Kapitali sissemaksed		19 900	0
Makstud dividendid	18	-209	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		17 080	-1 103
RAHAVOOD KOKKU		318	-134
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	827	961
Raha ja raha ekvivalentide muutus		318	-134
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	1 145	827

Lisad lehekülgedel 9-29 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2024	2023
€ tuhandetes		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	14 053	14 245
Kapitali sissemaksed	19 900	0
Netomuutus kapitalis	19 900	0
Dividendide ja intresside edasikandmine fondi investoritele	-390	0
Aruandeaasta koondkasum/ -kahjum	2 536	-192
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	36 099	14 053

Kapitali sissemaksete kohta on täiendavat informatsiooni toodud lisas 18.

Lisad lehekülgedel 9-29 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

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

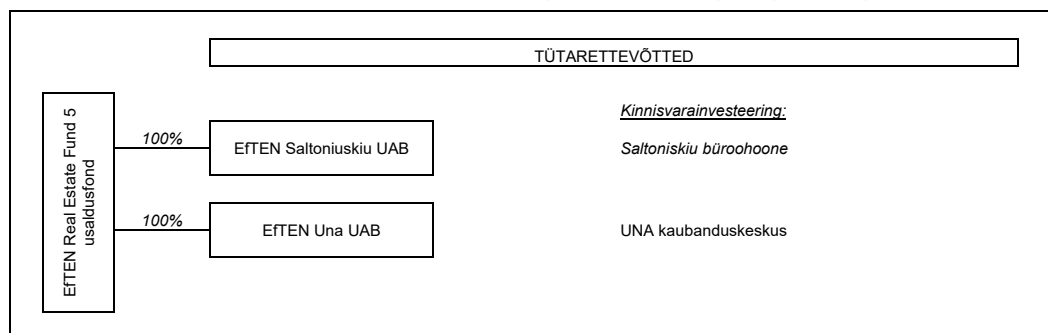
Fond on kinnine, alternatiivne investeerimisfond ja investeringute regiooniks on Balti riigid.

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

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond 31.12.2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 6. märtsil 2025.a.

Fond on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond kontserni struktuur seisuga 31.12.2024 on järgmine (vt ka lisa 3):



Lisaks tütarettevõtetele kuulub EFTEN Real Estate Fund 5-le seisuga 31.12.2024 11,236% suurune osalus ettevõttes EFTEN Kristiine OÜ.

2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused

Vastavalt Investeerimisfondide seadusele kasutatakse fondi konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel Euroopa Komisjoni poolt vastu võetud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardites (edaspidi IFRS) sätestatud arvestuspõhimõtteid ja informatsiooni esitlusviise, võttes arvesse Investeerimisfondide seaduse § 54 lõike 11 alusel kehtestatud määruuses sätestatud fondi vara puhasväärtuse määramise korda. Arvesse on võetud ka raamatupidamise seaduses sätestatud nõudeid.

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond 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 esitlusviisi muudatused

1.2.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Kontsernile muutusi 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 kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimisnõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majandusliku 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 Finantsinstrumentid: Avalikustatav teave: Tarnija finantskokkulepped

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

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 õiglases 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 tütarettevõtteid: Avalikustamine

Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) on välja andnud uue IFRS raamatupidamisstandardi tütarettevõtteid. IFRS 19 lubab nõuetele vastavatel tütarettevõtetel kasutada IFRS-i raamatupidamisstandardeid vähendatud avalikustamisega. IFRS 19 rakendamine vähendab tütarettevõtte finantsaruannete koostamise kulusid, säilitades samal ajal teabe kasulikkuse nende finantsaruannete kasutajatele. Tütarettevõtteid, 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 müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarettevõtte omad.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

2.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsippiidest**Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud**

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega 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.

Ekki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad allolevaid arvestusvaldkondi.

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. Valdkonrad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

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

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

b) Äriühendused ja varade soetused

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

Investeeringuettevõtte

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

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

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

Kontsernil on seisuga 31.12.2024 kaks ärisegmenti (büroo, kaubandus) ning kaks geograafilist segmenti (Eesti ja Leedu).

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

Investeeringu tütarettevõttesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 20) on investeeringud tütarettevõttesse 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 üürivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti üüriperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulu.

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

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

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

Finantsvarad

Esmase kajastamine ja kajastamise lõpetamine

Finantsvarasid kajastatakse finantsseisundi aruandes hetkel, mil fondist saab instrumendi lepinguline osapool, ja neid mõõdetakse esmasel arvelevõtmisel õiglases väärtuses. Tehingukulud liidetakse algele õiglasele väärtusele, v.a õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvarade tehingukulud, mis kajastatakse kasumiaruandes. Õiglases väärtuses ja korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad finantsvarad kajastatakse finantsseisundi aruandes tehingupäeval. Finantsvara kajastamine lõpetatakse, kui vara on lunastatud või õigused varast tulenevatele rahavoogudele on muul viisil lõppenud.

Edasine kajastamine

Kontsern liigitab oma finantsvarad edasise kajastamise jaoks järgmiselt:

- finantsvarad, mida mõõdetakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande;
- finantsvarad, mida mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Liigitamine sõltub sellest, kas finantsvara on võlainstrument või omakapitaliinstrument. Kontsern kajastab pikaajalisi finantsinvesteeringuid õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Võlainstrumendid (laenud ja võlaväärtpaberid)

Liigitamise jaoks hinnatakse finantsvarade haldamise ärimudelit ning seda, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid. Võlainstrumente mõõdetakse sisemise intressimäära meetodil ja korrigeeritakse eeldatavate krediidikahjudega.

Omakapitaliinstrumendid

Omakapitaliinstrumendid kajastatakse finantsvaradena õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Finantsvarade väärtuse langus

Kontsern hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit 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 krediidikahjumina 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 renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Materiaalne põhivara

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

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

Muu materiaalne põhivara 5-7 aastat

Mööbel 5-7 aastat

Kontoritehnika 3 aastat

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

Finantskohustised

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

Tulumaks

Emaettevõtte

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

Leedu tütarettevõtted

Leedus on ettevõtte puhaskasum 15% tulumaksumääraga maksustatav (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 tulumaksukohustus tekib Leedus asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse. Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad.

Sissemakstud kapital

Fondi investorite poolt on võetud investeeringukohustus Fondi ees ning võetud kohustuste maksimaalne summa on toodud lisas 16. Vastavalt Fondi ja investorite vahelisele lepingule (ühinguleping) nõuab Fond investoritelt investeeringukohustuse tasumist vastavalt vajadusele, esitades selleks investoritele kirjaliku taotluse. Fondi investorid (usaldusosanikud) vastutavad Fondi ees maksimaalselt võetud investeeringukohustusega ning vastavalt Äriseadustikule vastutavad Fondi poolt võetud kohustuste ees kuni investeeringukohustuse maksimaalse summani. Fondivalitseja (täisosanik) on samuti võtnud maksimaalse investeeringukohustuse, 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

Fondil on 31.12.2024 seisuga järgmised tütarettevõtted:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Eesti					
Tütarettevõtted						
EFTEN Saltoniskiu UAB	Leedu	Saltoniskiu büroohoone	12 960	12 540	100	100
EFTEN UNA UAB	Leedu	UNA kaubanduskeskus	4 050	0	100	0
			17 010	12 540		

Tütarettevõtjad tegelevad kinnisvarainvesteeringute tegemise, arendamise ja üürile andmisega. Tütarettevõtete osad ei ole börsil noteeritud.

2024. aasta augustis soetas Fond 100%-lise osalusega tütarettevõtte Leedus (EFTEN UNA UAB). Tütarettevõtte soetusmaksumus oli 4 088 tuhat eurot. Fond andis tütarettevõttele peale soetust laenu kogusummas 9 100 tuhat eurot, millest tütarettevõtte maksis endistele omanikele tagasi laenu- ja intressikohustusi kogusummas 8 421 tuhat eurot. Tütarettevõtte pangakontol oli soetuse ajal 534 tuhat eurot. Seega kujunes tütarettevõtte soetusmaksumuseks kokku 11 975 tuhat eurot.

Tütarettevõtte õiglase väärtuse komponendid on toodud allolevas tabelis:

	Õiglase väärtus
€ tuhandetes	
Raha	342
Nõuded	140
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)	30 110
Pangalaenud	-17 073
Omaniklaenud	-6 526
Omaniklaenude intressid	-1 861
Edasilükkunud tulumaksukohustus	-650
Muud kohustused	-394
Netovara õiglase väärtus	4 088
Soetusmaksumus	4 088
Firmaväärtus	0

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes								
Müügitulu (lisa 5), s.h	1 922	1 765	768	0	0	0	2 690	1 765
Leedu	1 922	1 765	768	0	0	0	2 690	1 765
Puhas üüritulu, s.h	1 820	1 693	742	0	0	0	2 562	1 693
Leedu	1 820	1 693	742	0	0	0	2 562	1 693
Ärikasum, s.h	1 554	475	502	0	-85	-34	1 971	441
Eesti	0	0	0	0	-85	-34	-85	-34
Leedu	1 554	475	502	0	0	0	2 056	475
EBITDA, s.h	1 660	1 507	618	0	-85	-34	2 193	1 473
Eesti	0	0	0	0	-85	-34	-85	-34
Leedu	1 660	1 507	618	0	0	0	2 278	1 507
Ärikasum							1 971	441
Kasum pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (Eesti) (lisa 14)	0	0	1 781	0	0	0	1 781	0
Intressitulud ja intressikulud							-992	-668
Kasum/ -kahjum enne tulumaksukulu							2 760	-227
Tulumaksukulu (lisa 10)							-224	35
ARUANDEAASTA PUHASKASUM/ -KAHJUM							2 536	-192

SEGMENTI VARAD

Aasta lõpu seisuga	Büroo		Kaubandus		Kokku	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes						
Kinnisvarainvesteeringud						
Leedu	26 600	26 670	30 000	0	56 600	26 670
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 13)	26 600	26 670	30 000	0	56 600	26 670
Pikaajalised finantsinvesteeringud (lisa 14)	0	0	5 287	0	5 287	0
Antud laenud (lisa 12)	0	0	3 494	0	3 494	0
Varad kokku	26 600	26 670	38 781	0	65 381	26 670
Muud pikaajalised varad					42	55
Netovõlg (kohustised miinus raha)					-29 509	-12 750
Muud lühiajalised varad					185	78
NETOVARA					36 099	14 053

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

5 Müügitulu

Tegevusalad	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 13)	1 922	1 765
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 13)	766	0
Muud müügitulud	2	0
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4)	2 690	1 765

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2024	2023
€ tuhandetes		
Leedu	2 690	1 765
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 4)	2 690	1 765

6 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-7	-9
Muud müügitulud	-76	-27
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-15	0
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 13)	-98	-36

7 Turustuskulud

Turustuskulud	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-29	-36
Reklaam, reklaamüritused	-1	0
Turustuskulud kokku	-30	-36

8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2024	2023
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 19)	-230	-162
Bürookulud	-3	-2
Palgakulud, s.h maksud	-1	-1
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus, audit	-145	-42
Regulaatori kulud	-16	-12
Muud üldhalduskulud	-1	-1
Amortisatsioonikulud	-13	-13
Üldhalduskulud kokku	-409	-233

9 Muud finantskulud

Muud finantskulud	2024	2023
€ tuhandetes		
Intressikulud laenuvõetelt	-1 028	-669
Muud finantskulud kokku	-1 028	-669

10 Tulumaks

	2024	2023
€ tuhandetes		
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-224	35
Tulumaksukulu kokku (lisa 4)	-224	35

Kontsernil on seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summates:

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvarainvesteeringutega
€ tuhandetes	
Saldo 31.12.2022	481
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2023. aastal	-35
Saldo 31.12.2023	446
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2024. aastal	224
Eeldatav tulumaksukulu	650
Saldo 31.12.2024	1 320

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	237	406
Üleöödeposiidid ¹	608	421
Alla 3 kuu tähtajaga hoiused ²	300	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 17)	1 145	827

¹Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 31.12.2024 oli intressimäär vahemikus 1,412% - 2,516% aastas.

²Alla 3 kuu tähtajaga hoiuste intressimäär on 31.12.2024 seisuga 2,3% ja tähtaeg 16.02.2025.

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	185	58
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-15	-1
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 17)	170	57
Intressid	12	0
Muude maksude ettemaksed	0	19
Viitlaekumised kokku	12	19
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 17)	182	76

Pikaajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Antud laenud ¹	3 494	0
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	3	3
Pikaajalised nõuded kokku	3 497	3

¹Antud laenud seisuga 31.12.2024 sisaldavad EFTEN Kristiine OÜ'le antud pikaajalist laenu, mille intressimäär on 8% aastas.

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								
Saltoniskiu büroohoone	Vilnius, Leedu	8 449	2007	12.2021	25 528	26 600	4%	40%
Bürood kokku		8 449			25 528	26 600	4%	40%
Kaubandus								
UNA kaubanduskeskus	Vilnius, Leedu	16 287	2023	08.2024	30 116	30 000	0%	45%
Kaubandus kokku		16 287			30 116	30 000	0%	45%
Kokku		24 736			55 644	56 600	2%	85%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 4.

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

	Valmis kinnisvara-investeeringud	Kinnisvara-investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2022	27 220	27 220
Kapitaliseeritud parendused	469	469
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1 019	-1 019
Saldo seisuga 31.12.2023 (lisa 4)	26 670	26 670
Soetused äriühendustest (lisa 3)	30 110	30 110
Kapitaliseeritud parendused	29	29
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-209	-209
Saldo seisuga 31.12.2024 (lisa 4)	56 600	56 600

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)	2 688	1 765
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-98	-36
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 16)	4	0
Laenukohustiste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 15)	56 600	26 670

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	3 964	1 901
2-5 aastat	10 794	4 006
Üle 5 aasta	4 786	0
Kokku	19 544	5 907

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

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

2024. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
Büroo	26 600	Diskonteeritud rahavood	1 896	9,15%	6,35%	19,9
Kaubandus	30 000	Diskonteeritud rahavood	2 205	9,15%	7,10%	11,6
Kokku	56 600		4 101			

2023. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
Büroo	26 670	Diskonteeritud rahavood	1 866	9,3%	6,3%	18,9
Kokku	26 670		1 866			

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 turulukorda ja objektiga seotud riske.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2024 kontserni bilansis kajastatud diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	26 600	2 800	-2 800	-500	-500	-1 500	1 700
Kaubandus	30 000	3 100	-3 200	-600	-600	-1 500	1 600
KOKKU	56 600	5 900	-6 000	-1 100	-1 100	-3 000	3 300

Seisuga 31.12.2023

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		hinnangule					
		Müügitulu	Müügitulu	Diskontomäär	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Väljumistootlikkus
		+10%	-10%	+50bp	-50bp	+50bp	-50bp
€ tuhandetes							
Büroo	26 670	2 780	-2 830	-540	550	-1 480	1 690
KOKKU	26 670	2 780	-2 830	-540	550	-1 480	1 690

Kontserni kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud tase kolm sisendeid.

14 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

2024. aasta detsembris soetas EFTEN Real Estate Fund 5 11,236% osaluse ettevõttes EFTEN Kristiine OÜ, kellele kuulub Kristiine kaubanduskeskus Tallinnas. Fond tegi sissemakse EFTEN Kristiine OÜ osakapitali ning vabatahtlikku reservkapitali kogusummas 3 506 tuhat eurot.

	Aktsiad ja osad
Saldo seisuga 31.12.2023	0
Soetamine	3 506
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 4)	1 781
Saldo seisuga 31.12.2024	5 287

15 Laenukohustised

Seisuga 31.12.2024 on kontsernil järgmised laenukohustised:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 31.12.24, € tuhandetes	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.24	Laenu tagatis	Tagatise väärtus, € tuhandetes	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	13 500	12 264	06.12.25	4,55%	Hüpoteek - Saltoniskiu büroohoone	26 600	34,0%
SEB	Leedu	16 500	16 333	31.08.29	4,86%	Hüpoteek - UNA kaubanduskeskus	30 000	45,2%
		29 717	28 597				56 600	79,2%

Seisuga 31.12.2023 on kontsernil järgmised laenukohustised:

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

Lisainformatsioon laenukohustiste kohta on toodud lisas 13.

Lühiajalised laenukohustised	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ¹	12 764	444
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-7	-2
Lühiajalised laenukohustised kokku	12 757	442

¹Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2024 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõppeva ühe tütarettevõtte laenukohustise jääki summas 12 264 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 46% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üürirahavoogu, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Pikaajalised laenukohustised	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustised kokku	28 572	12 703
sh. kohustiste lühiajaline osa	12 757	442
sh. kohustiste pikaajaline osa, s.h	15 815	12 261
Pangalaenud	15 833	12 264
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-18	-3

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	12 764	444
2-5 aastat	15 833	12 264
Pangalaenude tagasimaksed kokku	28 597	12 708

Laenukohustiste rahavood	2024	2023
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	12 703	13 137
Saadud pangalaenud	16 500	0
Pangalaenude annuiteetmaksed	-611	-437
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-20	3
Saldo perioodi lõpus	28 572	12 703

Lisainformatsioon laenukohustiste kohta on toodud ka lisas 17.

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 13)	4	0
Muud võlad tarnijatele	112	45
Võlad tarnijatele kokku	116	45
Käibemaks	67	37
Maamaks, kinnisvaramaks	33	16
Maksuvõlad kokku	100	53
Üürnike tagatisrahad	77	36
Muud viitvõlad	34	6
Viitvõlad kokku	111	42
Võlad ja ettemaksed kokku	327	140

Pikaajalised võlad

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	435	288
Muud pikaajalised võlad kokku	435	288

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 17.

17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustised on laenukohustised, mis on võetud kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustised tarnijate ees.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenu- ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	11	1 145	827
Nõuded ostjate vastu	12	170	57
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		1 315	884
Finantsvarad - Muud pikaajalised finantsinvesteeringud õiglases väärtuses			
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	14	5 287	0
Finantsvarad õiglases väärtuses kokku		5 287	0
Finantsvarad kokku		6 602	884
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustised	15	28 572	12 703
Võlad tarnijatele	16	116	45
Üürnike tagatisrahad	16	512	324
Viitvõlad	16	34	6
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		29 234	13 078
Finantskohustised kokku		29 234	13 078

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

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 31.12.2024 on kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 57% on seotud 3-kuu EURIBOR'ga ning 43% 6-kuu EURIBOR'ga. 3-kuu EURIBOR kõikus 2024. aastal tasemel 2,678% kuni 3,970%. Ujuva intressi baasil laenulepingute marginaalid jäävad 2024. aasta lõpus vahemikku 1,8% kuni 1,9%. Kõik laenulepingu eritingimused olid 2024. aastal täidetud.

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võörkapitali mitte rohkem kui 60% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,3. Seisuga 31.12.2024 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 51% (31.12.2023: 48%) ja võla kattekordaja tasemel 1,2 (2023: 1,3).

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

Allolev tabel koondab info kontserni finantskohustiste 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
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustised	79	237	12 448	15 833	0	28 597
Intressimaksed	116	347	912	2 748	0	4 123
Võlad tarnijatele	116	0	0	0	0	116
Üürnike tagatisrahad	0	0	77	415	20	512
Viitvõlad	34	0	0	0	0	34
Finantskohustised kokku	345	584	13 437	18 996	20	33 382

Seisuga 31.12.2023	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustised	36	111	297	12 264	0	12 708
Intressimaksed	64	191	501	729	0	1 485
Võlad tarnijatele	45	0	0	0	0	45
Üürnike tagatisrahad	0	0	36	288	0	324
Viitvõlad	6	0	0	0	0	6
Finantskohustised kokku	151	302	834	13 280	0	14 568

Käibekapitali aruanne

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	1 145	827
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)	182	76
Ettemakstud kulud	3	2
Käibevara kokku	1 330	905
Pikaajaliste kohustiste lühiajaline osa (lisa 15)	-12 757	-442
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 16)	-327	-140
Lühiajalised kohustised kokku	-13 084	-582
Käibekapital kokku	-11 754	323

Kontserni käibekapital on 31.12.2024 seisuga negatiivne ühe 2025. aastal lõppeva laenu tõttu kogusummas 12 264 tuhat eurot. Lõppeva laenu tagatiseks on tugeva üürirahavooga kinnisvarainvesteering ning laenu LTV on 46%, 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 minimiseerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksed tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Enamikes üürilepingutes on sätestatud tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Aegumata	128	58
Aegunud, s.h	57	0
Kuni 30 päeva	7	0
30-60 päeva	20	0
Üle 60 päeva	30	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-15	-1
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)	170	57

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	1 145	827
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	170	57
Maksimaalne krediidirisk kokku	1 315	884

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	1 145	827
Kokku (lisa 11)	1 145	827

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 laenukohustisi ning usaldus- ja täisosanikele kuuluvat Fondi vara puhasväärtust.

Kontsern investeerib ettevõtetesse, kelle peamine rahavoog tuleneb kinnisvarainvesteeringutest ning kaasab investeringute tegemiseks uut kapitali. Kontsern investeerib nii otse tütarettevõtete omakapitali kui annab tütarettevõtetele investeringute tegemiseks laenu. Vajalik kapitali maht arvutatakse iga investeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeringu netorahavoogude mahtu. Kontsern investeerib ettevõtete soetamisel selle omakapitali või annab omaniklaenu mitte vähem kui 40% tütarettevõtte varade väärtusest. Peale investeringu tegemist ei tohi ühegi tütarettevõtte rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti EBITDA olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest (s.h intress).

Õiglase väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 õiglases väärtuses varasid, mis kuulusid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

18 Fondi kapitali sissemaksed

Kontserni ja kontserni investorite vahel on seisuga 31.12.2024 sõlmitud rahalise vastutuse lepingud, mille kohaselt maksavad investorid tütarettevõtete soetamiseks kontsernile kokku 32 900 tuhat eurot. 2024. aasta lõpu seisuga on investoritelt investeringute tegemiseks kogu kapital kaasatud. Investoritele tehti 2024. aastal tütarettevõtete teenitud kasumi arvel kokku 390 tuhande euro ulatuses väljamakseid, sh maksti dividende 209 tuhat eurot ja intresse 181 tuhat eurot (2023: väljamakseid ei tehtud). Kontserni konsolideeritud jaotamata kasum oli 31.12.2024 seisuga 4 799 tuhat eurot (31.12.2023: kasum 2 653 tuhat eurot).

Kontserni üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2024	31.12.2023
EFTEN United Property Fund	36,47%	36,47%
LHV pensionifondid	27,96%	27,96%
Swedbank pensionifondid	16,11%	16,11%

19 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt aruandeperioodil valitsemisteenust summas 230 tuhat eurot (2023: 162 tuhat eurot), (vt lisa 8). EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond ei ostsud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele muid kaupu ega teenuseid.

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

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		
Üldhalduskulud	-84	-34
Ärikahjum	-84	-34
Kasum/-kahjum tütarettevõtetest	381	-198
Kasum pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 781	0
Finantstulud	458	40
Kasum/-kahjum enne tulumaksu	2 536	-192
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum	2 536	-192
Aruandeaasta koondkasum/-kahjum	2 536	-192

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	62	421
Nõuded ja viitlaekumised	198	143
Käibevara kokku	260	564
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	17 010	12 540
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	5 287	0
Pikaajalised nõuded	13 544	950
Põhivara kokku	35 841	13 490
VARAD KOKKU	36 101	14 054
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS		
Lühiajalised kohustised		
Võlad	2	1
Lühiajalised kohustised kokku	2	1
KOHUSTISED KOKKU	2	1
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku	36 099	14 053
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU	36 101	14 054

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2024	2023
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	2 536	-192
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-249	-40
Kasum/kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-381	198
Kasum pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-1 781	0
Saadud dividendid	-209	0
Korrigeerimine kokku	-2 620	158
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-84	-34
Rahavood äritegevusest kokku	-84	-34
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus	-4 088	0
Muude finantsinvesteeringute soetus	-3 506	0
Antud laenud	-12 594	0
Saadud dividendid	209	0
Saadud intressid	194	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-19 785	1
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitali sissemaksed	19 900	0
Makstud dividendid	-209	0
Makstud dividendide tulumaks	-181	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	19 510	0
RAHAVOOD KOKKU	-359	-33
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	421	454
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-359	-33
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	62	421

FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2024	2023
€ tuhandetes		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	14 053	14 245
Kapitali sissemaksed	19 900	0
Netomuutus kapitalis	19 900	0
Dividendide ja intresside edasikandmine	-390	0
Aruandeaasta koondkasum/-kahjum	2 536	-192
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	36 099	14 053

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

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Emaettevõtte usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	36 099	14 053
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-17 010	-12 540
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	17 010	12 540
Kokku	36 099	14 053

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EfTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi osakuomanikele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2024;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud fondi puhasväärtuse muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

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

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja lisa keskkonnavalasid ja/või sotsiaalsed omadused (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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

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

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

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

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

Kui enne sõltumatu vandeaudiitori aruande kuupäeva saadud tegevusaruande või muu informatsiooni osas tehtud töö põhjal järeldame, et tegevusaruandes või muus informatsioonis on oluline väärkajastamine, oleme kohustatud selle tõsiasja avaldama. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

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

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

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- planeerime ja teostame kontserni auditi, et saada piisavalt asjakohaseid auditi tõendusmaterjale Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äriüksuste finantsinformatsiooni kohta, mis on aluseks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta arvamuse kujundamiseks. Me vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostatavate auditi protseduuride ülevaatamise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditi arvamuse eest.

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

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

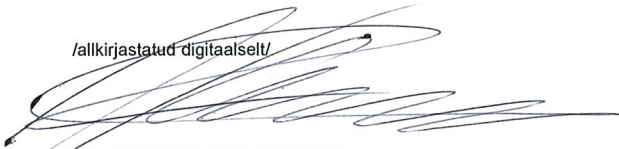
Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

6. märts 2025
Tallinn, Eesti

Juhatuse allkirjad 2024. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond 31 detsembril 2024 lõppenud majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/allkirjastatud digitaalselt/



Viljar Arakas
EFTEN Viies GP OÜ juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/



Tõnu Uustalu
EFTEN Viies GP OÜ juhatuse liige

6. märts 2025

LISA: Fondi keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused

Toote nimetus: EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond

Juriidilise isiku tunnus (LEI): N/A

Keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused

Kas sellel finantstootel on kestliku investeerimise eesmärk?



Jah



Sellel tehti **keskkonnaalase eesmärgiga kestlikke investeeringuid**: ____%



majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks



majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks



Sellel tehti **kestlikke investeeringuid, millel oli sotsiaalne eesmärk**: ____%



Ei



Sellel **edendati keskkonnaalaseid/sotsiaalseid omadusi** kuigi selle eesmärgiks ei olnud kestlik investeerimine, oli 100% selle investeeringutest kestlikud investeeringud,



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



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



millel oli sotsiaalne eesmärk



Sellel **edendati keskkonnaalaseid/sotsiaalseid omadusi**, kuid **ei tehtud kestlikke investeeringuid**

Kestlik investeerimine on investeerimine majandustegevusse, mis aitab saavutada mõnda keskkonnaalast või sotsiaalset eesmärki, tingimusel, et investeerimine ei kahjusta oluliselt ühtegi keskkonnaalast või sotsiaalset eesmärki ning et investeerimisobjektiks olevad äriühingud järgivad häid 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. Keskkonnanäitajatega kestlikud investeeringud võivad olla taksonoomiaga kooskõlas või mitte.



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

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



Kuidas kestlikkuse näitajad toimusid?

Fondi investeerimisfaas lõppes 2024. aastal ning käesoleval hetkel kuulub Fondi portfelli kolm investeeringut. Kõikehõlmavat tulemuste mõõtmist alustatakse 2025. aastast. Kõik Fondi

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

varad on kaetud energiatõhusussertifikaatidega (EPC): Saltoniskiu büroohonel on klass C, UNA kaubanduskeskusel klass A++ ja Kristiine kaubanduskeskusel on klass G. Fondi jätkusuutlikkuse mõõdikute tulemuslikkust hakatakse hindama iga-aastaselt Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) raames alates 2026. aastast.

Millised olid finantstooteiga 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 finantstooteiga osaliselt tehti, ei kahjustanud oluliselt ühtegi keskkonnavalast või sotsiaalset kestliku investeerimise eesmärki?

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

Kuidas võeti arvesse kestlikkusteguritele avalduva negatiivse mõju näitajaid?

Fond ei võta käesolevaga arvesse kestlikkusteguritele avalduva negatiivse mõju näitajaid investeeringute andmete ebapiisavuse tõttu. Fond on täielikult investeeritud ning andmete kättesaadavuse paranedes kaalub Fond negatiivse mõju näitajaid uuesti ning arvestab nendega.

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

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

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

Suurimad investeeringud	Sektor	Varade %	Riik
UNA kaubanduskeskus	Kinnisvara	46%	Leedu
Saltoniskiu büroohoone	Kinnisvara	41%	Leedu
Kristiine kaubanduskeskus	Kinnisvara	13%	Eesti

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.

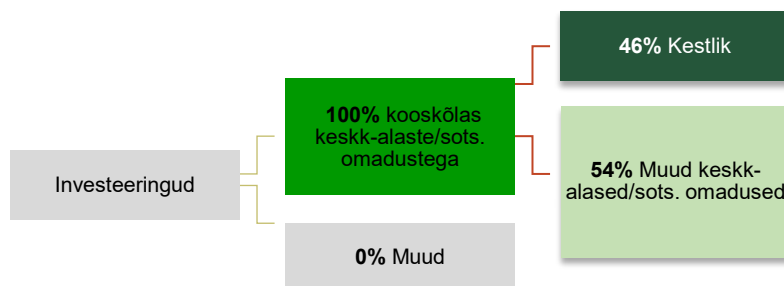
Loetelu sisaldab investeeringuid, mis moodustavad **suurima osa finantstoote investeeringutest** aruandlusperioodil, milleks on: 01.01.2024-31.12.2024



Kui suur oli kestlikkusega seotud investeeringute osakaal?

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

● Milline oli varade jaotus?



Varade jaotus kirjeldab konkreetsetesse varadesse tehtud investeeringute osakaalu.

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

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

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

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

Kategooria “**Kooskõlas keskkonnanäesmärgiga**” hõlmab järgmist:
- allkategooria “**Kestlik**” hõlmab kestlikke investeeringuid, millel on keskkonnanäesmärgid või sotsiaalsed eesmärgid.
- allkategooria “**Muud keskkonnanäesmärgiga**” hõlmab investeeringuid, mis on kooskõlas keskkonnanäesmärgide või sotsiaalsete omadustega, kuid mis ei kvalifitseeru kestlikuks investeeringuks.

● Millistesse majandussektoritesse investeeringuid tehti?

100% Fondi investeeringutest on tehtud ärikinnisvarasse, täpsemalt büroohoonesse ja kaubanduskeskustesse.

Mil määral olid keskkonnanäesmärgiga kestlikud investeeringud kooskõlas ELi taksonoomiaga?

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

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

Ülemineku ja toetavatesse tegevustesse Fondi investeeringuid ei ole teinud.

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

Fondil puudub eelnev aruandlusperiood ELi taksonoomiaga kooskõla taseme võrdluseks.

Taksonoomiaga kooskõlas olevat tegevust väljendatakse osana järgmisest:

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



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 46% Fondi investeeringutest kestlikud investeeringud, mille keskkonnanäesmärk ei ole kooskõlas ELi taksonoomiaga. Kuivõrd ELi taksonoomiaga kooskõla ei olnud investeeringute eeltingimusteks, on eesmärgiks varade hindamine ja aja jooksul parendamine taksonoomiaga kooskõlas saavutamiseks tulevikus.



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

Fond ei ole teinud muid investeeringuid.



Milliseid meetmeid on aruandlusperioodil võetud keskkonnanäelaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks?

Fondi investeerimisfaas lõppes 2024. aastal ning käesoleval hetkel kuulub Fondi portfelli kolm investeeringut. Investeerimisfaasis hinnati iga soetatud vara ning kui asjakohane, tehakse esmased kapitalikulutused investeeringu parendamiseks või muudatusi üürnike portfellis. Saltoniskiu büroohoones alustati 2024. aastal tehisintellektil põhineva KVJ (küte, ventilatsioon, jahutus) reaalajas mõõtmise ja kontrollisüsteemi paigaldusega. UNA kaubanduskeskuses alustati BREEAM In-Use sertifitseerimisprotsessiga.

Aruande kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2025

EfTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond (registrikood: 16363147) 01.01.2024 - 31.12.2024 imporditud majandusaasta aruande dokumendi õigsust on kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Marilin Hein	CFO	17.06.2025

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	EMTAK 2025	0		Jah