

SOTSIAALSE VASTUTUSE
NING SÄÄSTVA ARENGU
ARUANNE 2013

SOCIAL RESPONSIBILITY
AND SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
REPORT 2013





SOTSIAALSE VASTUTUSE NING
SÄÄSTVA ARENGU ARUANNE 2013

SOCIAL RESPONSIBILITY AND
SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT 2013

4	JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE	76	ENERGIATÕHUSUS JA KESKKONNAEESMÄRGID
6	OLULISED SÜNDMUSED 2013. AASTAL	76	RKAS JA KESKKOND
6	JAANUAR	80	ENERGIATÕHUSUS
10	VEEBRUAR	84	2013. AASTA KOKKUVÕTTES
10	MÄRTS	86	PANUSTAMINE KOGUKONDA
14	APRILL	86	TEADUSARENDEUSE TOETAMINE
14	MAI	88	HOOLIMINE KOHALIKUST KOGUKONNAST
14	JUUNI	92	TÖÖKESKKOND
18	JUULI	96	TEGEVUSARUANNE
18	AUGUST	96	KINNISVARAHALDUS
18	SEPTEMBER	100	KINNISVARAPORTFELL
32	OKTOOBER	110	KINNISVARAARENDUS
32	NOVEMBER	116	ARENGUSUUNAD 2014. MAJANDUSAASTAKS
36	DETSEMBER	120	MAJANDUSTEGEVUS
38	RIIGI KINNISVARA AS	122	RAAMATUPIDAMISEAASTAARUANNE
38	TEGEVUSVALDKOND JA LÜHIAJALUGU	122	KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
38	RIIGI KINNISVARATEGEVUSE STRATEEGIA	124	KONSOLIDEERITUD BILANSS
40	RKASI STRATEEGIA	126	KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
42	TUNNUSTUSED, OSALUSED	126	KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE
42	JUHTIMINE	130	KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK
48	JÄRELEVALVE JA RISKI JUHTIMINE	132	SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE
50	PROTSESSIPÕHINE ORGANISATSIOON		
54	RKASI VÄÄRTUSED		
56	PERSONAL		
56	RIIGI KINNISVARA AS TÖÖTAJAD		
64	KLIENDID		
64	RKASI KINNISVARAPORTFELL JAGUNEK NELJAKS		
68	CO ₂ PROJEKT		
72	HANKED		

5	ADDRESS OF THE CHAIRMAN OF THE MANAGEMENT BOARD	77	ENERGY EFFICIENCY AND ENVIRONMENTAL OBJECTIVES
7	KEY EVENTS IN 2013	77	RKAS AND THE ENVIRONMENT
7	JANUARY	81	ENERGY EFFICIENCY
11	FEBRUARY	85	SUMMARY OF 2013
11	MARCH	87	CONTRIBUTING TO COMMUNITY
15	APRIL	87	SUPPORTING RESEARCH AND DEVELOPMENT
15	MAY	89	CARING ABOUT LOCAL COMMUNITIES
15	JUNE	93	WORK ENVIRONMENT
19	JULY	97	MANAGEMENT REPORT
19	AUGUST	97	PROPERTY MANAGEMENT
19	SEPTEMBER	101	PROPERTY PORTFOLIO
33	OCTOBER	111	REAL ESTATE DEVELOPMENT
33	NOVEMBER	117	DEVELOPMENT TRENDS FOR FINANCIAL YEAR 2014
37	DECEMBER	121	ECONOMIC ACTIVITIES
39	RIIGI KINNISVARA AS	123	ANNUAL ACCOUNTS
39	AREAS OF ACTIVITY AND BRIEF HISTORY	123	CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
39	REAL ESTATE STRATEGY OF THE STATE	125	CONSOLIDATED BALANCE SHEET
41	STRATEGY OF RKAS	127	CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
43	ACKNOWLEDGEMENTS AND MEMBERSHIPS	127	CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
43	MANAGEMENT	131	PROPOSAL FOR PROFIT DISTRIBUTION
49	SUPERVISION AND RISK MANAGEMENT	133	INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
51	PROCESS-BASED ORGANISATION		
55	VALUES OF RKAS		
57	STAFF		
57	EMPLOYEES OF RIIGI KINNISVARA AS		
65	CLIENTS		
65	THE PROPERTY PORTFOLIO OF RKAS IS DIVIDED IN FOUR		
69	CO ₂ PROJECT		
73	PROCUREMENTS		

KASVADES SUURENEB VASTUTUS

Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on enam kui kümne tegevusaasta jooksul kasvanud riigisektorile füüsilise kinnisvarakeskkonna pakkujast teraviklikku töökeskkonda pakkuvaks ettevõtteks. Avaliku ruumi arendamise ja kujundamise läbi avaldame üha suuremat otset ja kaudset mõju inimeste töö- ja elukeskkonnale, olgu selleks siis uued gümnaasiumi-, teatri-, muuseumi- või politsei- ja päästehooned. Nende rajamine puudutab märkimisväärset osa elanikkonnast. Töökeskkonna tagamisel tuleb kasutada maksumaksja raha ja loodusressursse säästlikult ja vastutustundlikult, sest tehtud otsused mõjutavad riiki, kogukonda ja üksikisikut pikka aega. Seetõttu pöörame tähelepanu jätkusuutlikkusele ja meie tegevuste sotsiaalsele mõjule, sest see on võti tarkadeks ja kaalutletud otsusteks.

Vastutustundliku ettevõtluse põhimõtete rakendamine aitab koondada ettevõttesse ja selle ümber kompetentsi ning sama maailmavaadet jagavaid koostööpartnereid. See loob strateegilise eelise – saame parendada teenuste kvaliteeti ja kliendi rahulolu, mis lõppkokkuvõttes tähendab jätkusuutlikke majandustulemusi.

Hea lugeja, teie käes on RKASi sotsiaalse vastutuse ning säästva arengu esimene aruanne, millest saate ülevaate peale möödunud perioodi tegevuste ka riigi kinnisvarategevuse strateegiast, ettevõtte järelevalvest ja riskijuhtimisest, energiatõhususest ja keskkonnamärgidest ja panustamisest kogukonda. Head lugemist!

JAAK SAARNIIT
JUHATUSE ESIMEES

AS YOU GROW, SO DOES THE RESPONSIBILITY YOU SHOULDER

In the more than ten years that it's been operating, Riigi Kinnisvara AS (RKAS) has evolved from an organisation offering individual properties to the state sector into a company offering it comprehensive working environment solutions. In developing and designing public space we're wielding increasing influence – both direct and indirect – on people's living and working environments, be that embodied in new schools, theatres, museums or emergency service centres. Their construction affects a significant proportion of the population. In providing suitable working environments we have to use taxpayers' money and natural resources sparingly and responsibly, because the decisions we make have a lasting impact on individuals, communities and the country as a whole. That's why we turn so much attention to sustainability and to the social impact of what we do – because that's the key to smart, even-handed decisions.

Implementing the principles of responsible enterprise helps us infuse and enfold the company not just with competence, but with partners who share our world view. This gives us a strategic advantage: it allows us to improve the quality of the services we offer and therefore the level of customer satisfaction we enjoy, both of which lead in the end to viable economic results.

What you're holding in your hands, dear readers, is the very first report on the social responsibility and sustainable development of Riigi Kinnisvara AS. It will give you an overview of our recent activities, of the state's strategy in relation to real estate activities and of the company's supervision and risk management, energy efficiency and environmental goals and contribution to society. Happy reading!

JAAK SAARNIIT

CHAIRMAN OF THE MANAGEMENT BOARD

OLULISED SÜNDMUSED

2013. AASTAL

JAANUAR

■ RKASi juhatuse esimees Jaak Saarniit ja Fund Ehitus OÜ juhatuse esimees Ott Kikkas sõlmisid **Eesti Rahva Muuseumi uue peahoone** ehituse peatöövõtulepingu summas 47,6 miljonit eurot. 33 854-ruutmeetrine hoone peab valmima 2015. aasta lõpuks. Arhitektuuriprojekti koostas arhitektuuribüroo SARL Ó Architecture Dorell Ghotmeh Tane koostöös Eesti alltöövõtjatega arhitektuuri- ja sisearhitektuuribüroodega HG Arhitektuur OÜ, Kino OÜ ja Pille Lausmäe Sisearhitektuuribüroo OÜ. Hoone ehitusprojekti inseneritehnilised osad koostas ja peaprojekteerija ülesandeid täitis EA Reng AS koostöös IB Aksiaal OÜga. ERMi uue peahoone rajamise ja sisustamise eeldatav kogumaksumus on 63,1 miljonit eurot.

■ Toimus **Nõo Reaalgümnaasiumi** koolikompleksi sari-
kapidu. 5555-ruutmeetrine hoonekompleks on mõeldud 325 õpilasele ning sinna tuleb ka 245 kohaga õpilaskodu. Ehitustöid tegi konsortsium KRTL OÜ, Eventus Ehitus OÜ, Koger Projektijuhtimise AS. RKASi korraldatud ehitustööde riigihanke maksumuseks kujunes ligi 4,4 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Tööde rahastamisel kasutatakse kooliinvesteeringute programmi "Koolid korda" vahendeid.

■ RKASi nõukogu valis oma korralisel koosolekul ühehäälselt uueks **nõukogu esimeheks Arto Aasa**. RKASi senine nõukogu esimees Taavi Rõivas asus möödunud aasta lõpus ametisse sotsiaalministrina. Arto Aas on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli haldusjuhtimise eriala. Alates 2011. aasta märtsist on Aas Riigikogu majanduskomisjoni liige ja alates 2012. aasta detsembrist Euroopa Liidu asjade komisjoni esimees.

KEY EVENTS IN 2013

JANUARY

■ CEO of RKAS Jaak Saarniit and CEO of Fund Ehitus OÜ Ott Kikkas signed a general contracting agreement for the construction of the **new main building of the Estonian National Museum** to a value of 47.6 million euros. The 33,854 m² building is to be completed by the end of 2015. The architectural design was prepared by the architectural firm SARL D'Architecture Dorell Ghotmeh Tane in cooperation with Estonian subcontractors HG Arhitektuur OÜ, Kino OÜ and Pille Lausmäe Sisearhitektuuribüroo OÜ. The engineering and technical parts of the building design were prepared and the duties of the main designer were performed by EA Reng AS in cooperation with IB Aksiaal OÜ. The total cost of establishing and furnishing the new main building of the Estonian National Museum is 63.1 million euros.

■ Rafter party of **Nõo Upper Secondary School of Sciences**. The 5555 m² building complex is meant for 325 students and will also have boarding school facilities for 245 students. The works were performed by the consortium of KRTL OÜ, Eventus Ehitus OÜ and Koger Projektijuhtimise AS. The cost of the construction procurement organised by RKAS was 4.4 million euros plus VAT. Funds from the school investment programme 'Koolid korda' were used to finance the works.

■ The supervisory board of RKAS unanimously elected **Arto Aas the new Chairman of the Supervisory Board**. Former chairman Taavi Rõivas became the Minister of Social Affairs at the end of the previous year. Arto Aas has a degree in Public Administration from Tallinn University of Technology. He has been a member of the Economic Affairs Committee of the Riigikogu since March 2011 and the Chairman of the European Union Affairs Committee since December 2012.

EESTI RAHVA
MUUSEUMI UUE
PEAHOONE
EHITUSLEPINGU
ALLKIRJASTAMINE

SIGNING THE
CONSTRUCTION
CONTRACT FOR
THE MAIN BUILDING
OF THE ESTONIAN
NATIONAL MUSEUM





VEEBRUAR

- **Viljandi Gümnaasiumi** uue õppehoone sarikapidu. RKASi juhtimisel rekonstrueeritakse muinsuskaitsealune Valuoja koolimaja ja ehitatakse sellele juurde uus õppehoone. Kokku ligi 5400ruutmeetrise koolikompleksist saab Viljandi linna arhitektuurimaastiku oluline hoone, mis koosmõjus Ugala teatri ning tehiseveekoguga kahe kompleksi vahel moodustavad sümbioosi olevikust ja minevikust. Ehitustööde on ligi 6,5 miljonit eurot.
- Tallinna Tehnikaülikooli ja RKASi koostöös valmis juhendmaterjal "**Madal- ja liginullenergiahooned. Büroohtonete põhilahendused eskiis- ja eelprojekti**". Juhendi eesmärk on tuua välja madal- ja liginullenergiahoonete lahenduste erinevused võrreldes tavapärase ehitustavaga.

MÄRTS

- RKAS kuulutas välja **ideekonkurssid kunstiteoste soetamiseks** Jõgevamaa Gümnaasiumile, Läänemaa Ühisgümnaasiumile, Viljandi Gümnaasiumile ja Nõo Reaalgümnaasiumile eeldatava kogumaksumusega ligi 191 000 eurot. Konkursside eesmärk on leida sobivaim kunstiteoste ideelahendus, millega avalikku ruumi rikastada.
- **Narva** avatud **uues politsei- ja päästehoones** said nüüdisaegsed tööruumid Politsei- ja Piirivalveameti ida prefektuuri Narva politseijaoskond, kodakondsus- ja migratsioonibüroo Narva teenindus ning Päästameti ida päästekeskuse Narva päästekomando ning päästekeskuse spetsialistid. Koos abihoonetega enam kui 5000 ruutmeetri suuruse kolmekorruselise maja projekteeris Sirkel & Mall OÜ ja ehitas Fund Ehitus OÜ. Ühishoone projekti koguinvesteering oli 6,14 miljonit eurot.

FEBRUARY

■ Rafter party of the new building of **Viljandi Upper Secondary School**. The listed Valuoja schoolhouse will be renovated and a new building will be constructed under the management of RKAS. The ca 5400 square metre school complex will become an important building in the architectural landscape of Viljandi, which will form a symbiosis of the past and present with the Ugala Theatre and the artificial body of water between the two complexes. The cost of the construction works is ca 6.5 million euros.

■ The guidelines '**Low- and Nearly Zero-Energy Buildings: Main Solutions of Office Buildings in Draft and Preliminary Design**' were prepared in cooperation with Tallinn University of Technology. The purpose of the guidelines is to illustrate the differences in the solutions of low- and nearly-zero energy buildings compared to usual construction practice.

MARCH

■ RKAS declared the **design contests for the acquisition of works of art** for Jõgeva Upper Secondary School, Lääne County Co-Ed Upper Secondary School, Viljandi Upper Secondary School and Nõo Upper Secondary School of Sciences at an estimated initial cost of ca 191,000 euros. The objective of the contest was to find the best ideas for works of art that would enrich the public space.

■ The Narva Police Department of the Eastern Prefecture of the Police and Border Guard Board, the Narva customer service hall of the Bureau of Citizenship and Migration, the Narva Rescue Squad of the Eastern Rescue Centre of the Rescue Board and specialists from the Rescue Centre moved into modern premises in the **new Narva Police and Rescue Building**. The total area of the three-storey building and outbuildings exceeds 5000 m². The design came from Sirkel & Mall OÜ and the builder was Fund Ehitus OÜ. The total investment made in the building amounted to 6.14 million euros.

NARVA
POLITSEI- JA
PÄÄSTEHOONE

NARVA
POLICE AND
RESCUE BUILDING



POLITSEI

PÄÄSTE



APRILL

■ 104-aastase **Eesti Rahva Muuseumi** (ERM) esimehe päris oma kodu Tartus Raadil sai nurgakivi. Hoone aadressil Muuseumi tee 2 valmib 2015. aasta lõpuks ning on plaanis külastajatele avada 2016. aastal. ERMi uue peahoone suletud netopind on 33 854 ruutmeetrit ja selle rajamise ja sisustamise eeldatav kogumaksumus on 63,1 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Hoone rajamist rahastatakse Kultuurkapitali sihtotstarbelistest toetusest ja RKASi oma- ning laenuvahenditest.

MAI

■ RKASi aukuaktsonäri esindaja rahandusminister Jürgen Ligi kinnitas **ettevõtte 2012. aasta majandusaasta aruande**. RKASi konsolideerimisgrupi 2012. majandusaasta müügitulu kasvas 81,7 miljoni euroni. Ärikasum oli 2012. aastal 12,6 miljonit eurot ja puhaskasum 8,8 miljonit eurot. RKAS investeeris möödunud aastal avaliku sektori asutuste töötingimuste parandamise kokku 18,4 miljonit eurot ning juhtis veel ligi 140 miljoni euro eest CO₂ projekti investeringuid, mille tulemusel renoveeriti mullu energiasäästlikumaks 377 hoonet üle riigi.

JUUNI

■ RKAS koostöös Haridus- ja Teadusministeeriumi, Rahvusarhiivi ja Tartu Linnavalitsusega kuulutas pidulikult **Rahvusarhiivi uue hoone rahvusvahelise arhitektuurikonkursi võidutööde** kolme autori nimed: võidutööde vääriliseks tunnistati AB Asum OÜ ideelahendus "a4" (autorid Sander Aas, Illimar Truverk, Urmo Vaikla, Tüüne-Kristin Vaikla), AS RTG Projektbüroo ja Sport OÜ ühine ideelahendus „Kloostri aed“ (autorid Martin McLean, Tiit Sild, Jengel Ansip) ning Siim ja Kreis OÜ ideelahendus „Post Scriptum“ (autorid Andres Siim, Kristel Ausing).

Võistluse põhieesmärk oli saada linnaehituslikult sobiv, efektiivse pinnakasutusega ja arhitektuurselt kõrgetasemeline tänapäevane arhiivihooned, mille ehitus- ja ülalpidamiskulud on säästlikud ja mis on madala energiatarbega.

■ RKAS sõlmis projekteerimis- ja ehituskonsultatsioonifirmaga AS Amhold lepingu **Tartusse rajatava tulevase riigigümnaasiumi õppehoone projekteerimiseks**. Ligi 6800 ruutmeetri suuruse koolikompleksi projekteerimistööde maksumus on 82 320 eurot, millele lisandub käibemaks. Projekt valmib 2014. aasta kevadel, ehitustegevusega on plaanis alustada sama aasta suvel ning kool avada 2015. aasta sügisel.

APRIL

■ The cornerstone of the first real home of the 104-year-old **Estonian National Museum (ENM)** was laid in Raadi, Tartu. The building at Muuseumi tee 2 will be completed by the end of 2015 and it plans to open its doors to visitors in 2016. The enclosed net area of the new main building of the ENM is 33,854 m² and the estimated total cost of construction and furnishing the building is 63.1 million euros plus VAT. It will be built by Fund Ehitus OÜ and its establishment is being financed from the ad-hoc support of the Cultural Endowment and RKAS's own and borrowed funds.

MAY

■ The representative of the sole shareholder of RKAS and Minister of Finance Jürgen Ligi approved the **company's annual report for 2012**. The sales revenue of the RKAS Group increased to 81.7 million euros in 2012. Operating profit in 2012 amounted to 12.6 million euros and net profit to 8.8 million euros. Last year RKAS invested 18.4 million euros in the improvement of working conditions in public sector institutions and used another ca 140 million euros to invest in the CO₂ project, which resulted in the renovation of 107 buildings nationwide to make them more energy-efficient.

JUNE

■ RKAS and the Ministry of Education and Research, the National Archives and Tartu City Government revealed the names of the three teams behind the **winning entries in the international architectural contest for the design of the new building of the National Archives**: 'a4' by AS Asum OÜ (Sander Aas, Illimar Truverk, Urmo Vaikla & Tüüne-Kristin Vaikla), 'Kloostri aed' by AS RTG Projektbüroo and Sport OÜ (Martin McLean, Tiit Sild & Jengel Ansip) and 'Post Scriptum' by Siim ja Kreis OÜ (Andres Siim & Kristel Ausing).

The main objective of the contest was to obtain a design for a contemporary archive building that suits the urban environment, is of a high architectural standard and uses space efficiently, and whose construction and maintenance costs and energy use are low.

■ RKAS entered into a contract for the **design of the schoolhouse of the future state upper secondary school to be established in Tartu** with the design and construction consultation company AS Amhold. Designing the ca 6800 m² school complex will cost 82,320 euros plus VAT. The design will be completed by spring 2014, construction should start in summer of the same year and the school should open in autumn 2015.



EESTI RAHVA
MUUSEUMI UUE
PEAHOONE
NURGAKIVI
TSEREMOONIA

LAYING THE
CORNERSTONE FOR
THE MAIN BUILDING
OF THE ESTONIAN
NATIONAL MUSEUM



RAHVUSARHIIVI
UUE HOONE
RAHVUSVAHELISE
ARHITEKTUURI-
KONKURSI VÕIDUTÕÖ

THE WINNING WORK IN
THE INTERNATIONAL
ARCHITECTURAL
COMPETITION FOR
THE NEW BUILDING
OF THE NATIONAL
ARCHIVE

JUULI

■ Koostöös Eesti Ehitusmaterjalide Tootjate Liidu (EETL) ja Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendusega (EKVÜ) uuendati põhjalikult juhendmaterjali "**Tehnilised nõuded kooli- ja büroohonetele**", mille eesmärk on ettevõtte korraldatavatel hangetel võimalikult täpselt ja üheselt tõlgendatavalt määratleda koolihoonete ja büroohonete projekteerimise ja ehitamise põhimõtted ning kasutatavatele materjalidele, süsteemidele ja seadmetele esitatavad tehnilised nõuded.

AUGUST

■ RKAS sõlmis ASiga Amhold lepingu uue **Tallinna vangla**, arestimaja, väljasaatmiskeskuse ja taristu põhiprojekti koostamiseks Rae valda Soodevahe külla. Ligi 60 000-ruutmeetrise vanglakompleksi projekteerimise maksumus on ilma käibemaksuta 1,2 miljonit eurot. Projekt valmib 2014. aasta sügisel, nüüdisaegne vanglakompleks kõige varem 2017. aastal.

SEPTEMBER

■ Avati **Läänemaa Ühisgümnaasiumi** renoveeritud õppehoone, mis pälvis Haapsalu linnavalitsuselt tiitli "Parim ehitis 2013". RTG Projektbüroo arhitekt Katrin Tomberg-Tohteri projekteeritud koolihoone renoveeriti koos ettevõtetega TREV-2 Ehituse OÜ, AS Teede REV-2 ja AS Parmeron summas 2,98 miljonit eurot.

■ Avati **Nõo Realgümnaasiumi** äsjavalminud hoone, mille maksumuseks kujunes 4,4 miljonit eurot. 325 õpilasele loodud hoonekompleksi ehitamise rahastamisel kasutati kooliinvesteeringute programmi "Koolid korda" vahendeid. Ehitajad olid konsortsium KRTL OÜ, Eventus Ehitus OÜ ja Koger Projektijuhtimise AS, arhitekt Merike Raid ASist Tari.

■ Lõppesid **Viljandi Gümnaasiumi** ehitustööd, mille raames rekonstrueeriti muinsuskaitsealune Valuoja koolimaja ning ehitati juurde uus õppehoone. Arhitekt Maarja Kase loodud hoone ehitustööde maksumuseks kujunes rahvusvahelise riigihanke tulemusena ligi 5,4 miljonit eurot.

JULY

■ The guidelines 'Technical requirements of School and Office Buildings' were thoroughly updated in cooperation with the Association of Construction Material Producers of Estonia (ACME) and the Estonian Union of Heating and Ventilation Engineers (EUHV). The purpose of the guidelines is to define, as precisely and unambiguously as possible, the principles of the design and construction of school and office buildings as well as the requirements set for materials, systems and equipment in the procurements organised by the company.

AUGUST

■ RKAS and AS Amhold entered into a contract for the preparation of the principal design of the new **Tallinn Prison**, detention facility, expulsion centre and infrastructure in Soodevahe village in Rae municipality. Designing the ca 60,000 m² prison complex will cost ca 1.2 million euros without VAT. The design will be completed in autumn 2014 and the contemporary complex will be ready by 2017 at the latest.

SEPTEMBER

■ The renovated building of the **Lääne County Upper Secondary School** has opened and won the 'Best Building 2013' title of Haapsalu City Government. The building, designed by architect Katrin Tomberg-Tohter of RTG Projektbüroo, was renovated in conjunction with TREV-2 Ehituse OÜ, AS Teede REV-2 and AS Parmeron to a total cost of 2.98 million euros.

■ The new building of **Nõo Upper Secondary School of Sciences**, which cost 4.4 million euros, has opened. Funds from the school investment programme 'Koolid korda' were used to finance the construction of the complex, which was designed for up to 325 students. The schoolhouse was built by the consortium of KRTL OÜ, Eventus Ehitus OÜ and Koger Projektijuhtimise AS. The architect was Merike Raid from AS Tari.

■ Construction work on **Viljandi Upper Secondary School**, which included the reconstruction of the listed Valuoja schoolhouse and the construction of a new building, has been completed. The cost of construction of the building, designed by architect Maarja Kose, came to 5.4 million euros as a result of an international public procurement.





LÄÄNEMAA
ÜHISGÜMNAASIUM

LÄÄNE COUNTY UPPER
SECONDARY SCHOOL





ÕPILASKODU



NÕO
REAALGÛMNAASIUM

NÕO UPPER
SECONDARY SCHOOL
OF SCIENCES







VILJANDI
GÜMNAASIUM

VILJANDI UPPER
SECONDARY SCHOOL



■ Avati **Jõgevamaa Gümnaasiumi hoone**, mille rekonstrueerimistööd läksid maksma 2,78 miljonit eurot. Hoone projekteeris arhitekt Raul Kull OÜ-st A.V.R. Projekt ning ehitasid ettevõtte TREV-2 Ehituse OÜ ja Teede REV-2.

■ RKASi nõukogu valis ettevõtte **juhatuse liikme ja haldusdirektorina jätkama Elari Udami**. Ametikoha täitmiseks korraldati avalik konkurss. Juhatuse liikme ametikohale kandideeris 13 inimest, kellest teise vooru valiti viis tugevamat. Ettevõtte kolmeliikmelisse juhatusse kuuluvad Jaak Saarniit, Piia Kallas ja Elari Udam.

■ Sõlmiti Eesti Kunstiakadeemiaga koostööleping, mis sätestab poolte kohustused omandamaks Tallinnas Kotzebue 1 / Põhja pst 7 asuv ajalooline vabrikuhoonne eesmärgiga rajada sinna **kaasaegne arhitektuuri-, disaini- ja kunstiülikool**. Õppehoonesse tuleb ligikaudu 11 500 ruutmeetrit suletud netopinda. Planeeritud ajakava kohaselt on uues õppehoones võimalik alustada tegevust 2016. aasta lõpus.

■ Selgusid **Nukuteatri juurdeehituse** arhitektuurse lahenduse ideekonkursi võidutööde autorid. Tallinnas Nunne 8 / Lai 1 asuva teatrihoone juurdeehituse suurus on kavandatud ligi 1/3 olemasolevate hoonete kogumahust.

Võidutööde vääriliseks tunnistati OÜ Karisma Arhitektid ideelahendus "Nagu teile meeldib" (autorid Risto Parve, Kai Süda, Diana Taalfeld ja Kristo Kaskpeit), OÜ Studio ideelahendus "Mimikri" (autor Villem Tomiste) ja OÜ Salto AB ideelahendus "Aed" (autorid Karli Luik, Ralf Lööke ja Maarja Kask).

■ RKAS sõlmis konsortsiumiga OÜ Ehitustrust LE ja AS Maru Ehitus 4,4 miljoni euro suuruse lepingu **Häirekeskuse ja Päästeameti Tartu ühishoone** rajamiseks. Tartu Annelinna linnaossa Kaunase pst 73a ehitatav Päästeameti ja Häirekeskuse ühishoone tuleb 1–3-korruselise, 4326 ruutmeetrit suur ja selle on projekteerinud Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ.

■ The building of **Jõgeva County Upper Secondary School**, whose construction cost 2.78 million euros, has opened. The building was designed by architect Raul Kull of OÜ A.V.R. Project and constructed by TREV-2 Ehituse OÜ and Teede REV-2.

■ The supervisory board of RKAS elected **Elari Udam to continue in the position of management board member and administrative director**. A public competition was organised to fill the position. 13 people applied for the position of management board member and five of the strongest applicants progressed to the second round. The members of the company's management board are Jaak Saarniit, Piia Kallas and Elari Udam.

■ A cooperation agreement was signed with the Estonian Academy of Art, which stipulates the obligations of the parties for the acquisition of the historical factory building at Kotzebue 1/Põhja pst 7, Tallinn, for the establishment of a **contemporary university of architecture, design and art**. The building will have ca 11,500 m² of

enclosed net area. According to plans, activities in the new building will be able to start at the end of 2016.

■ The teams behind the winning entries in the contest for the architectural solution of the **extension of the Puppet Theatre** were selected. The intended size of the extension to the theatre building at Nunne 8/Lai 1, Tallinn is ca one-third of the total volume of the existing buildings.

The **winning entries**: 'Nagu teile meeldib' by OÜ Karisma Arhitektid (Risto Parve, Kai Süda, Diana Taalfeld & Kristo Kaskpeit), 'Mimikri' by OÜ Stúdio (Ville Tomiste) and 'Aed' by OÜ Salto AB (Karli Luik, Ralf Lööke & Maarja Kask).

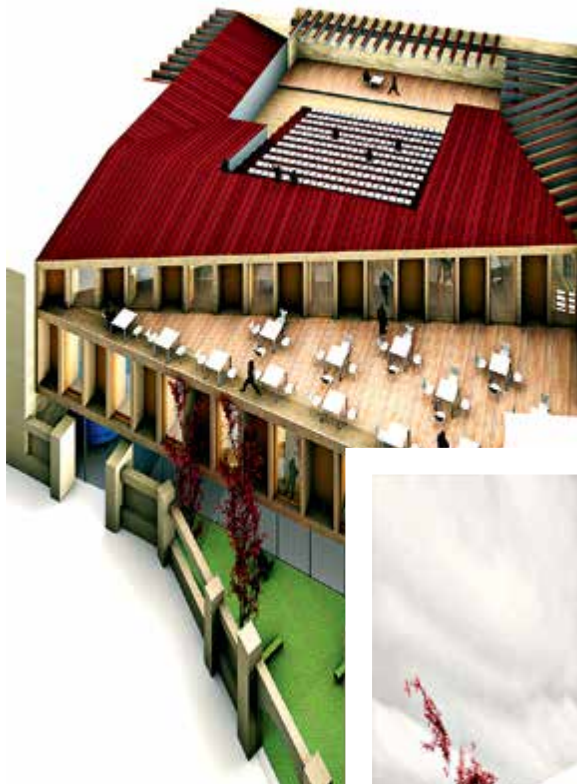
■ RKAS entered into a contract worth 4.4 million euros with the consortium of OÜ Ehitustrust LE and AS Maru Ehitus for the establishment of the **Tartu building of the Emergency Centre and Rescue Board**. The building will be erected at Kaunase Ave 73a in Annelinn, Tartu. The building was designed by architects from Siim & Põllumaa OÜ and will have 1-3 floors and 4326 m² of space.



JÕGEVAMAA GÜMNAASIUM

JÕGEVA COUNTY UPPER SECONDARY SCHOOL





NUKUTEATRI
JUURDEEHITUSE
ARHITEKTUURI-
KONKURSI VÕIDUTÖÖ

WINNING ENTRY IN
THE ARCHITECTURAL
COMPETITION FOR
THE EXTENSION TO
THE PUPPET THEATRE





HÄIREKESKUSE JA
PÄÄSTEAMETI
TARTU ÜHISHOONE

TARTU BUILDING OF
THE EMERGENCY CENTRE
AND RESCUE BOARD





OKTOOBER

■ RKAS pälvis Ettevõtlike Arendamise Sihtasutuse, Eesti Kaubandus-Tööstuskoja ja Eesti Tööandjate Keskkliidu korraldataval Eesti parimate ettevõtete valimise konkursil tunnustuse kui **konkurentsivõimelisim äri-teenindus- ja kinnisvaraettevõte** Eestis. Sama tiitli on ettevõtte pälvinud ka kolmel eelneval aastal.

NOVEMBER

■ **Statistikaamet** alustas tööd uues büroohoones Tallinnas Tatari 51. Uues majas on Statistikaameti käsutuses 4874 ruutmeetrit pinda, mille ülalpidamiskulud on aastas kokku 0,9 miljonit eurot. Hoone ehitasid konsortsium Kaamos Kinnisvara OÜ, Vindor Holding OÜ ja Kaamos Ehitus OÜ. Üürilepingu kestus on kümme aastat.

■ RKAS sõlmis konsortsiumiga AS Teede REV-2, TREV-2 Ehituse OÜ ja AS Parmeron 4,4 miljoni euro suuruse lepingu **Häirekeskuse ja Päästeameti Tallinna ühishoone rajamiseks**. Hoone antakse kasutajatele üle 2014. aasta

sügisel. Tallinna Lasnamäe linnaossa Osmussaare tee 2 kinnistule ehitatav hoonekompleks suuruseks on kavandatud 3512 ruutmeetrit ning selles on arvestatud töökohti ligikaudu 300 inimesele. Hoone projekteeris AS Amhold.

■ Pidulikult avati **Maksu- ja Tolliameti** uus kontor Ülemiste Citys, millega jõudis lõpule kümme aastat kestnud protsess. Uuele, ligi 12 000 m² kontoripinnale kolis kokku üle 900 maksu- ja tolliameti töötaja. Maksu- ja Tolliameti peadirektori Marek Helmi sõnul peab riigiasutus olema avatud ja see avatus algab seestpoolt, seetõttu on ka uus maja kavandatud avatud kontori põhimõttel.

■ Justiitsminister Hanno Pevkur ja RKASi juht Jaak Saarniit allkirjastasid koostöökokkuleppe Lubja tänavale **uue kohtuhoone** rajamiseks. Uude kohtumajja kolib seni kokku kolmes hoones asunud Harju maakohus, liisaks Põhja ringkonnaprokuratuur ning Registrate ja Infosüsteemide Keskus. Valmivasse hoonesse on planeeritud umbes 14 200 ruutmeetrit üüritavat pinda, mis on ligi 2500 ruutmeetrit vähem kui praegu nende asutuste kasutuses olev pind.

OCTOBER



■ RKAS was awarded the title of most competitive Estonian business services and real estate company in a competition organised by Enterprise Estonia, the Estonian Chamber of Commerce and Industry and the Estonian Employers Confederation to find the best Estonian companies. The company also won this title in the previous three years.

NOVEMBER

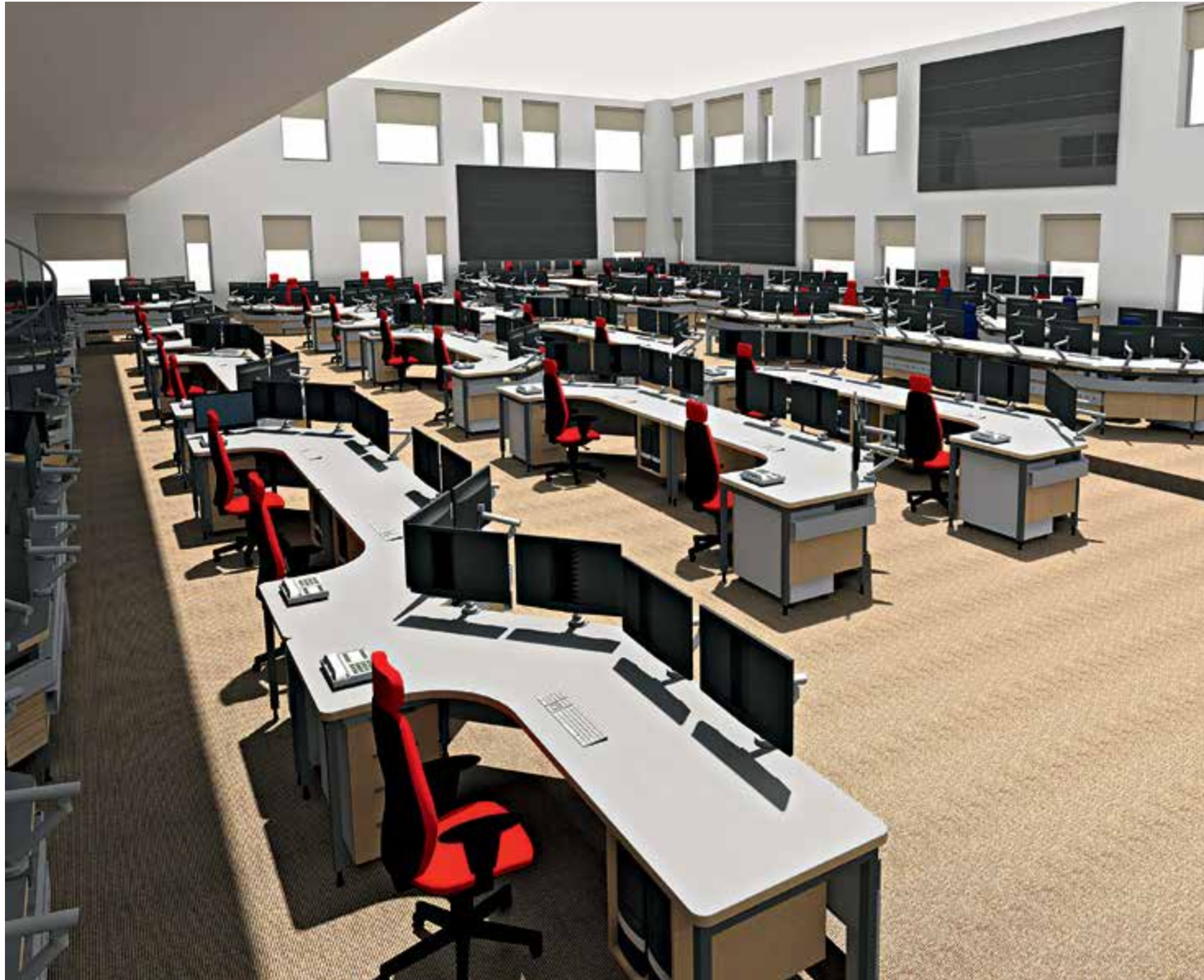
■ **Statistics Estonia** started operating in a new building at Tatari 51, Tallinn. In the new building, Statistics Estonia has 4874 m² of space. The annual maintenance costs of the premises total 0.9 million euros. The building was built by the consortium of Kaamos Kinnisvara OÜ, Vindor Holding OÜ and Kaamos Ehitus OÜ. The term of the lease is ten years.

■ RKAS entered into a contract worth 4.4 million euros with the consortium of AS Teede REV-2, TREV-2 Ehituse OÜ and AS Parmeron for the **Tallinn building of the Emergency Centre and Rescue Board**. The building will

be handed over to users in autumn 2014. The planned size of the building to be erected at Osmussaare tee 2 in Lasnamäe, Tallinn, is 3512 m² and it will have work-places for ca 300 people. The building was designed by AS Amhold.

■ The new office of the **Tax and Customs Board** in Ülemiste City was opened with a ceremony marking the end of a ten-year process. More than 900 employees of the Tax and Customs Board moved to the new office premises, which measure ca 12,000 m². Director General of the Tax and Customs Board Marek Helm said that a state authority must be open and such openness starts from the inside, which is why the new building was designed using the open office principle.

■ Ministry of Justice Hanno Pevkur and CEO of RKAS Jaak Saarniit signed a cooperation agreement for the establishment of a **new courthouse** on Lubja Street. Harju County Court, which currently operates in three different buildings, the Northern District Prosecutor's Office and the Centre of Registers and Information Systems will move into the new courthouse. The new building will have ca 14,000 m² of leasable area, which is ca 2500 m² less than the premises currently used by these agencies.





HÄIREKESKUSE JA
PÄÄSTEAMETI
TALLINNA ÜHISHOONE

TALLINN BUILDING OF
THE EMERGENCY CENTRE
AND RESCUE BOARD

DETSEMBER

■ Tartus asetati pidulikult nurgakivi 4,4 miljonit eurot maksuma minevale **Häirekeskuse ja Päästeameti ühis-hoonele**, mis valmib 2014. aasta sügisel. Ehitustöid teostab konsortsium AS Ehitustrust ja AS Maru Ehitus.

■ RKASi nõukogu kinnitas ettevõtte **2014. aasta eelarve**, mille järgi on konsolideerimisgrupi eeldatav müügitulu 79,3 miljonit eurot, kasvades võrreldes 2013. aastaga 57,3% ning puhaskasumiks prognoositakse 7 miljonit eurot. Ettevõtte tuleva aasta peamisteks märksõnadeks Eesti Rahva Muuseumi uue peahoone ehitus ja riigile kuuluva kinnisvara ülevõtmine ja optimeerimine. Lisaks kinnitati ettevõtte järgmise perioodi strateegia aastateks 2014–2017.



DECEMBER

■ The cornerstone of the new **building of the Emergency Centre and Rescue Board**, which will cost 4.4 million euros, was laid during a ceremony in Tartu. The construction works are being performed by the consortium of AS Ehitustrust and AS Maru Ehitus.

■ The supervisory board of RKAS approved the **budget for 2014**, pursuant to which the estimated sales revenue of the consolidated group amounts to 79.3 million euros, increasing by 57.3% compared to 2013, and the net profit forecast is 7 million euros. The keywords of the company for the coming year are the construction of the new main building of the Estonian National Museum and the takeover and optimisation of the real estate belonging to the state. The company strategy for the next period of 2014–2017 was also approved.



RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSVALDKOND

JA LÜHIAJALUGU

RKAS LOODI 2001. AASTAL. RKASI PEAMISED EESMÄRGID ASUTAMISEL:

- vabastada riigiasutused majavalitseja funktsioonist
- koondada kinnisvara-alane kompetents
- võimaldada saavutada mastaabisäästu tegevuste koondamisega

Olulisim ülesanne on riigile kinnisvarateenuste osutamine ja riigi nõustamine kinnisvaraga seotud küsimustes.

RKASI TEGEVUSVALDKONNAD:

- kinnisvara haldamine ja hooldamine
- kinnisvara arendamine ja kinnisvarainvesteeringud (sh remonttööd)
- kinnisvara ost, müük ja üürile andmine
- ehitusjuhtimine ja omanikujärelevalve

RIIGI KINNISVARATEGEVUSE

STRATEEGIA

RKASI STRATEEGIA TOETUB RIIGI KINNISVARATEGEVUSE STRATEEGIALE, MILLE NELI PEAMIST EESMÄRKI ON

- tagada riigile vajaliku kinnisvara sotsiaalselt, ökoloogiliselt, ruumikujunduslikult ja majanduslikult parimal viisil arendamine tänapäevaste nõuetega määratud tasemele, arvestades nõudmiste muutumist ajas, töötades välja ülesannete täitmiseks vajalikud finantseerimismudelid.
- tagada riigi funktsioonide täitmiseks vajaliku kinnisvara tänapäevastele standarditele vastav haldamine ja korrashoid majanduslikult efektiivsemal moel.
- tagada kasutuseta jäänud kinnisvara suunamine majanduskäibesse riigile kõige efektiivsemal moel, arvestades riigi kinnisvara arenduse pikaajalist perspektiivi.
- tagada riigi funktsioonide täitmiseks vajaliku kinnisvara arendustegevuse, haldamise ja korrashoiu

RIIGI KINNISVARA AS

AREAS OF ACTIVITY AND BRIEF HISTORY

RKAS WAS ESTABLISHED IN 2001. THE MAIN PURPOSES FOR WHICH RKAS WAS ESTABLISHED ARE:

- to relieve state agencies of the real estate management function;
- to concentrate real estate competency; and
- to achieve economies of scale via concentration of activities.

The most important task is to provide real estate services to the state and to advise the state on issues related to real estate.

AREAS OF ACTIVITY OF RKAS:

- real estate management and maintenance;
- real estate development and investments (incl. renovations);
- purchase, sale and lease of real estate; and
- construction management and owner's supervision.

REAL ESTATE STRATEGY OF THE STATE

THE STRATEGY OF RKAS IS BASED ON THE NATIONAL REAL ESTATE STRATEGY, THE FOUR MAIN GOALS OF WHICH ARE:

- to guarantee that the real estate needed by the state is developed in the best possible manner socially, ecologically, economically and in terms of design to a level determined with contemporary requirements, considering any changes in requirements that take place over time and by developing the financing models required for the performance of the tasks;
- to guarantee that the real estate required for the performance of the state's functions is managed and maintained according to contemporary standards in the economically most efficient manner;
- to guarantee that real estate which is not used is directed into economic turnover in the manner that is economically most efficient for the state, considering the long-term prospect of real estate development; and
- to guarantee the comprehensive and coordinated

kompleksne ja koordineeritud juhtimine ning selleks vajalike organisatsiooniliste aluste, õiguslike regulatsioonide, infosüsteemide ja motivatsioonimehhanismi loomine.

RKASI ROLL RIIGI KINNISVARATEGEVUSE STRATEEGIA

ELLUVIIMISEL:

- varade tõhusa omandamise, haldamise, võõrandamise ja korrashoiu organiseerimine
- riigi kinnisvarategevuse kompetentsi koondamine
- kasutajate nõustamine hangete korraldamisel
- Rahandusministeeriumi nõustamine regulatsioonide väljatöötamisel ja eelarve koostamisel.

See tähendab riigi kinnisvara juhtimise koondamist ühtsesse mudelisse, leidmaks võimalusi optimeerimiseks,

kulude pikemaajaliseks planeerimiseks ning vara väärtuse säilitamiseks ja kasvuks.

RKASI STRATEEGIA

Riigi hoonestatud kinnisvara portfellis (Ilma Kaitsemisteeriumi ja Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraportfellita.) on 2 176 948 m² Eestis asuvat pinda, sellest 76% (1 645 873 hoone kasuliku pinna m²) on riigi omandis, 21% (461 553 m²) on üüritud RKASilt ja 3% (69 522 m²) on üüritud teistelt omanikelt. Prognoseeritavalt kasvab RKASi portfell 2017. aastaks 1,5 miljoni m²-ni, millest kõik on riigi valitsemiseks vajalik kinnisvara.

VISIOON

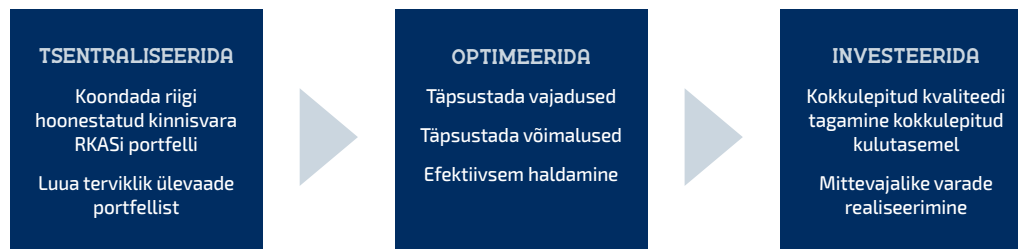
Oleme eelistatud partner riigisektori kinnisvara arendamisel ja haldamisel.

MISSIOON

Kompetentsikeskusena pakume kliendi vajadusest lähtuvat kvaliteetset kinnisvarateenust.

Eelistatud partneri staatuse eelduseks on äritegevuses jätkusuutlik ja tasakaalustatud finantskäitumine, rahulolevad kliendid, selge ja tõhus töökorraldus ning

RKASI STRATEEGIA



management of the development, management and maintenance of the real estate required for the performance of the state's functions, and the creation of the necessary organisational basis, legal regulations, information systems and motivation mechanisms.

ROLE OF RKAS IN IMPLEMENTATION OF NATIONAL REAL ESTATE STRATEGY

- Organisation of the efficient acquisition, management, sale and maintenance of properties
- Concentration of the state's real estate competency
- Advising users on the organisation of procurements
- Advising the Ministry of Finance on the development of regulations and budgeting

This means concentrating the management of the state's real estate into a uniform model and thereby finding opportunities for optimisation, long-term cost planning and maintaining and increasing the value of assets.

STRATEGY OF RKAS

The state's built-up real estate portfolio (This does not include the real estate portfolios of the Ministry of Defence or the State Forest Management Centre) contains



2,176 948 m² of premises located in Estonia, of which 76% (1,645,873 useful building area m²) is owned by the state, 21% (461,553 m²) is leased from RKAS and 3% (69,522 m²) is leased from other owners. According to forecasts, the portfolio of RKAS will grow to 1.5 million m² by 2017 and contain only real estate required for state governance.

VISION

We are the preferred partner in the development and management of real estate in the public sector.

MISSION

As a centre of excellence, we offer quality real estate development services based on the needs of our clients.

The preconditions to the status of a preferred partner are sustainable and balanced financial conduct in busi-

innustunud ja pädevad töötajad. Seame ettevõtte eesmäärke lähtuvalt meie ärist ja omaniku heakskiidetud eesmärkidest, kliendist, töotajast, meie mõjust keskkonnas ja kogukonnas. Meie strateegiliste eesmärkide saavutamise aluseks on vastutustundliku ettevõtluse põhimõtted.

TUNNUSTUSED, OSALUSED

RKAS pälvis Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse, Eesti Kaubandus-Tööstuskoja ja Eesti Tööandjate Keskliidu korraldataval Eesti parimate ettevõtete valimise konkursil tunnustuse kui konkurentsivõimelisim äriteenindus- ja kinnisvaraettevõtte Eestis. Sama tiitli on ettevõtte pälvinud ka kolmel eelneval aastal.

RKAS on ülemaailmse kinnisvaraettevõtete võrgustiku The Workplace Network (TWN) ja üleeuroopalise samalaadse võrgustiku Publik Real Estate Network (PuREnet) liige.

RKASil on ISO 14001:2004 keskkonnajuhtimissüsteemi sertifikaat ja ISO 9001:2008 kvaliteedijuhtimissüsteemi sertifikaat.

JUHTIMINE

RKASi aktsiakapital suurusega 176,6 miljonit eurot kuulub Eesti Vabariigile, aktsiaid valitseb Rahandusministeerium, mida esindab aktsionäride üldkoosolekul rahandusminister.

Kontserni kuulub hooldusteenust pakkuv tütaretevõtte OÜ Hooldus Pluss.

NÕUKOGU

RKASil on seitsmeliikmeline nõukogu, millesse kuuluvad Arto Aas, Aare Järvan, Tarmo Porgand, Taavi Madiberk, Kalev Kukk, Jüri Eerik ja Arnout D. Lugtmeijer.

Nõukogu tööle seatud ootused on kirjeldatud riigivara-seaduses ja RKASi põhikirjas. Nõukogu peamised ülesanded on riigi kinnisvarategevuse strateegia ja -poliitika esindamine, ettevõtte olulisemate strateegiliste ja taktikaliste otsuste kinnitamine ning juhatuse tegevuse hindamine ja kontrollimine. 2013. aastal nõukogu koosseisus muutusi ei toimunud.

2013. aastal toimus 10 koosolekut ja 3 elektroonilist hääletamist.

ness, satisfied clients, clear and efficient organisation and motivated and competent employees. We set our goals on the basis of our business, the objectives approved by the owner, our clients, our employees and our impact on the environment and community. We strive to achieve our strategic goals on the basis of the principles of responsible business.

ACKNOWLEDGEMENTS AND MEMBERSHIPS

RKAS was awarded the title of most competitive Estonian business services and real estate company in a competition organised by Enterprise Estonia, the Estonian Chamber of Commerce and Industry and the Estonian Employers Confederation to find the best Estonian companies. The company won the same title in the previous three years.

RKAS is a member of the global Workplace Network (TWN) for real estate companies and the similar Public Real Estate Network (PuREnet) for European companies.

RKAS has been issued with both the ISO 14001:2004 environmental management certificate and the ISO 9001:2008 quality management certificate.

MANAGEMENT

The equity capital of RKAS amounts to 176.6 million euros. It belongs to the Republic of Estonia. The company's shares are managed by the Ministry of Finance, which is represented at the general meeting of shareholders by the Minister of Finance.

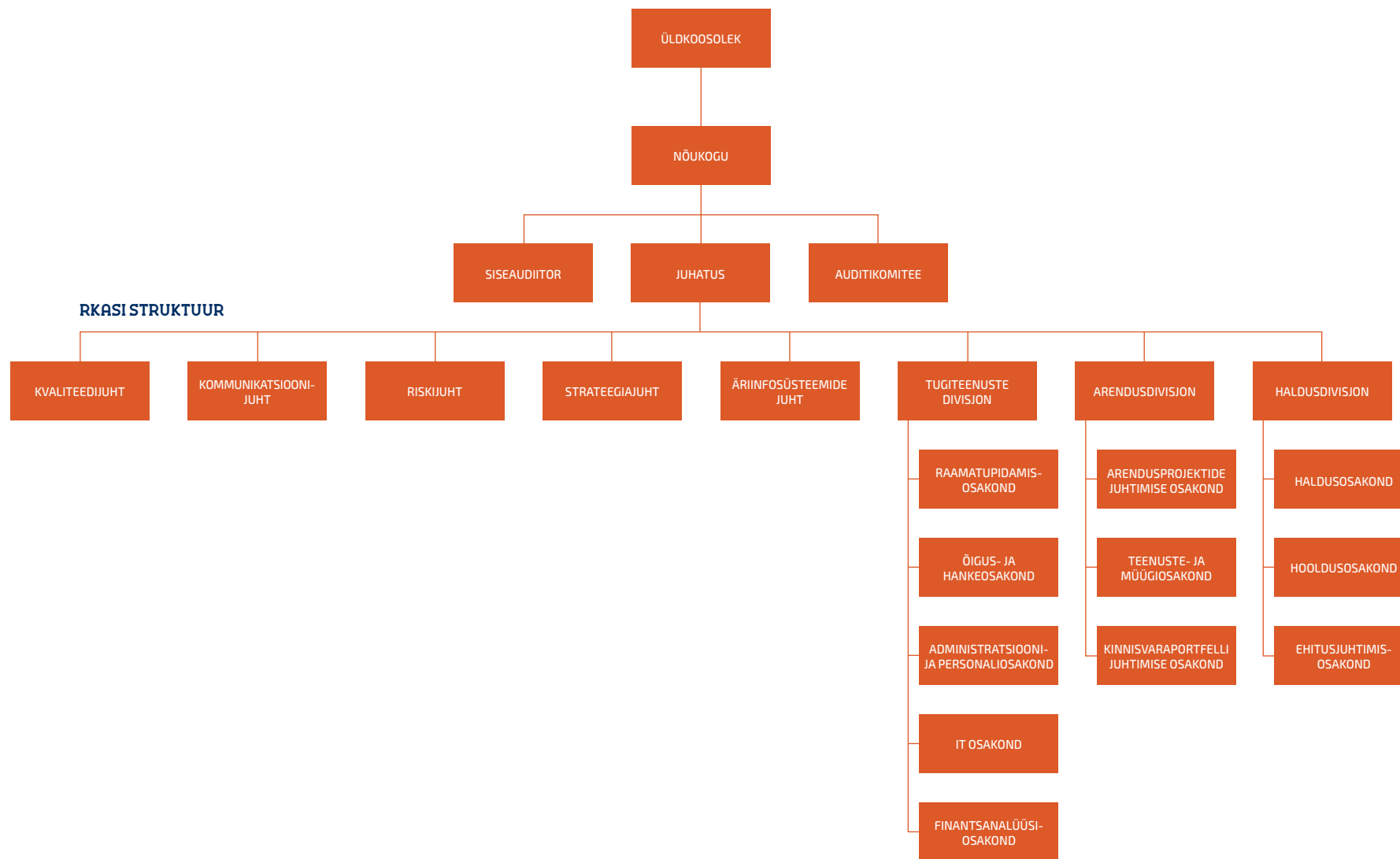
Subsidiary OÜ Hooldus Pluss, which provides maintenance services, also belongs to the group.

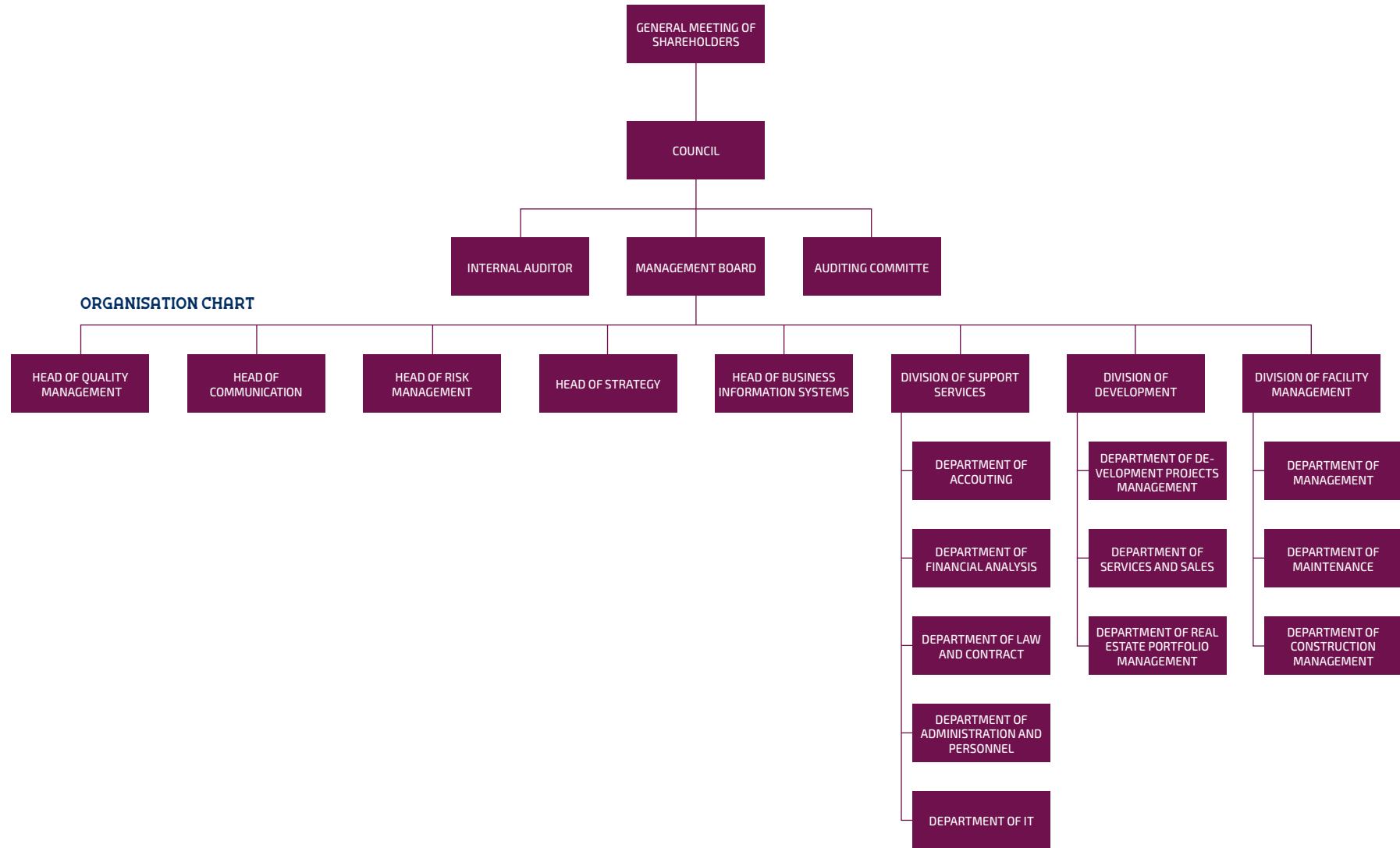
SUPERVISORY BOARD

RKAS has a supervisory board that consists of seven members: Arto Aas, Aare Järvan, Tarmo Porgand, Taavi Madiberk, Kalev Kukk, Jüri Eerik and Arnout D. Lugtmeijer.

The expectations regarding the work of the Supervisory Board are described in the State Assets Act and the Articles of Association of RKAS. The main functions of the board are representing the state's real estate strategy and policy, approving the most important strategic and tactical decisions of the company and assessing and inspecting the activities of the Management Board. There were no changes in the composition of the Supervisory Board in 2013.

Ten meetings and three electronic votes were held in 2013.





JUHATUS

RKASil on kolmeliikmeline juhatus. Juhatusel on liikmeid valib nõukogu, korraldades selleks avaliku konkursi. Juhatusel on tööd juhivad juhatusel esimees ning juhatusel liikmete vastutusvaldkonnad haaravad kinnisvara arendamist, kinnisvara haldamist ja finantsjuhtimist. Juhatusel olulisim ülesanne on omaniku kinnitatud strateegia elluviimine.

2013. aastal juhatusel koosseisus muudatusi ei toimunud. Juhatusel koosolekud toimuvad kaks korda nädalas, vajadusel korraldatakse elektroonilisi hääletamisi.

2013. aastal toimus 81 koosolekut ning tehti 310 juhatusel ja 163 juhatusel liikme otsust.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud 2013. aastal olid kokku 296 000 eurot.

JUHTKOND

RKASi juhtkonna koosolek on tööfoorum, kus osalevad divisjoni direktorid, osakondade juhatajad, OÜ Hooldus Pluss juhatusel liige, strateegiajuht, kommunikatsioonijuht, kvaliteedijuht ja äriinfosüsteemide juht. Juha-

tuse liikmed osalevad kui nende vastutusallas olevate struktuuriüksuste direktorid ja juhatusel esimees kui ettevõtte üldjuht. Koosoleku eesmärgiks on regulaarse infovahetuse tagamine juhtkonna poolt ning võimalike probleemide ennetamine ja lahenduste leidmine. Juhtkonna koosolekud toimuvad vähemalt kord kuus.

PROJEKTIDE NÕUKOGU

Projektide Nõukogu (PNK) on arendusdirektori alluuses alaliselt toimiv tööorgan, kus otsustatakse ettepanekute tegemine projektide avamiseks, peatamiseks ja lõpetamiseks, mõõdetakse perioodiliselt projektide edenemist ja lahendatakse ressursikonfliktid. Projektide nõukogu koguneb aruteluks ja otsustamiseks kaks korda kuus.

VARAHALDUSKOMITEE

Varahalduse eesmärk on hallata ettevõtte kinnisvaraobjektide tervikpilti ja vara seis, prognoosida tulevikuvajadusi kliendi ja omaniku vajaduste järgi, analüüsida varaga seotud infot ning esitada ettepanekuid varadega seotud otsusteks. Varahalduse töö tulemus annab pikaajase perspektiivi, mida ja millal müüa, omandis hoida, arendada, väärtustada. See tä-

MANAGEMENT BOARD

The RKAS Management Board consists of three members, who are elected by the Supervisory Board by organising a public competition. The work of the Management Board is managed by the chairman of the board. The areas of responsibility of its members cover real estate development, real estate management and financial management. The most important function of the Management Board is the implementation of the strategy approved by the owner.

There were no changes in the composition of the Management Board in 2013. Meetings of the board are held twice a week. Votes are cast electronically if necessary.

81 meetings were held and 310 resolutions of the Management Board and 163 resolutions of members of the board were made in 2013.

The remuneration paid to executive and senior management in 2013 totalled 296,000 euros.

MANAGEMENT

Meetings of the management of RKAS are work forums in which the directors of divisions, heads of departments, a member of the management board of OÜ Hooldus Pluss, the strategy manager, the communications manager, the

quality manager and the business information systems manager participate. Members of the Management Board participate as the directors of the structural units in their areas of responsibility and the chairman of the Management Board participates as the general manager of the company. The objective of the meeting is to guarantee regular information exchange by management as well as the prevention of potential problems and finding solutions. Meetings of management are held at least once a month.

PROJECT COUNCIL

The Project Council (PC) operates under the development director. Its work involves making proposals for opening, suspending and terminating projects, regularly measuring the progress of projects and resolving resource conflicts. The Project Council meets twice a month for discussions and to make decisions.

ASSET MANAGEMENT COMMITTEE

The purpose of asset management is to administer all of the company's real estate and assets, forecast future needs according to the needs of the client and owner, analyse information related to the assets and make proposals for decisions concerning assets. Asset management work provides a long-term view of what to sell, keep, develop and value, and when. This means that

hendab, et varahalduse tegevus on suunatud ettevõtte varaportfelli väärtuse säilitamisele ja suurendamisele. Varahalduse korraldamine toimub ettevõttes varahalduskomitee kaudu. Varahalduskomitee koguneb arute-luks ja otsusteks kaks korda kuus.

JÄRELEVALVE JA RISKIJUHTIMINE

Järelevalve roll on auditikomiteed, finantsauditil, siseau-ditil, kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimise siseaudititel ning projektide riskihindamissüsteemil. Auditikomitee nõus-tab nõukogu järelevalveküsimustes. Komitee koosseisu kuuluvad Guido Viik, Taavi Saat, Tarmo Porgand ja Kaie Karniol. Auditikomitee ülesanne on nõukogu nõustamine raamatupidamise, audiitorkontrolli, riskijuhtimise, sise-kontrolli ja -auditeerimise, järelevalve teostamise, eel-arve koostamise ja majandusaasta aruande kinnitamise valdkonnas ning tegevuse seaduslikkuse asjus.

Siseauditid teeb väline partner. Kvaliteedi- ja keskkon-najuhtimissüsteemi siseaudititite eesmärk on tagada

ettevõtte juhtimissüsteemi vastavus ISO 9001 ja ISO 14001 standardi nõuetele, seadusandlikele ja muudele nõuetele ja parandada juhtimissüsteemi toimivust. Fi-nantsauditid ja siseauditid korraldatakse rahvusvahe-liste auditeerimise standardite kohaselt.

Pettuste ennetamiseks tehti 2013. aastal laiapõhjaline huvide konflikti ja pettuseriskide kaardistamise audit, mille tulemusena valmis praktiline tegevusplaan riski-de ennetamiseks ja minimeerimiseks ettevõtte kõikides üksustes. Plaani elluviimise eest vastutab juhatus. 2013. aastal alustati RKASi eetikakoodeksi loomisega.

Töötajate võimalike huvide konfliktide vältimiseks on RKAS selgelt määratlenud keelatud tehingud, ärisa-laduse ja konkurentsikeelu põhimõtted. Kõik töötajad kinnitavad kord aastas oma sõltumatust, deklaree-rides osalused, kuulumised muude juriidiliste isikute juhtorganitesse ja muud asjaolud, mida arvestades võib tekkida risk RKASi tegevuse sõltumatusele või muu äriline kahju.

Lisaks on RKAS juurutanud projektipõhise riskihinda-missüsteemi KLOTS, mille ülesanne on muuta projekti-

asset management activities are aimed at maintaining and increasing the value of the company's asset portfolio. Asset management in the company is managed via the Asset Management Committee, which meets twice a month for discussions and to make decisions.

SUPERVISION AND RISK MANAGEMENT

Audit committees, financial audit, internal audit, internal audits of quality and environmental management and the project risk assessment system have supervisory roles. The Audit Committee advises the supervisory board on issues of supervision. The committee consists of Guido Viik, Taavi Saat, Tarmo Porgand and Kaie Karniol. The function of the committee is to give advice in the areas of accounting, auditing, risk management, internal audit, supervision, budgeting and approval of annual reports and the legality of operations.

Internal audits are carried out by an external partner. The purpose of internal audits of the quality and environmental management systems is to guarantee that the company's management system is in compliance

with the requirements of the ISO 9001 and ISO 14001 standards and legal and other requirements and to improve the functionality of the management system. Financial audits and internal audits are carried out according to international audit standards.

A broad-based audit for mapping conflicts of interest and fraud risk was carried out in 2013 in order to prevent fraud. The audit resulted in the preparation of a practical action plan for risk prevention and minimisation in all units in the company. The Management Board is responsible for the implementation of the plan. The creation of the code of ethics of RKAS began in 2013.

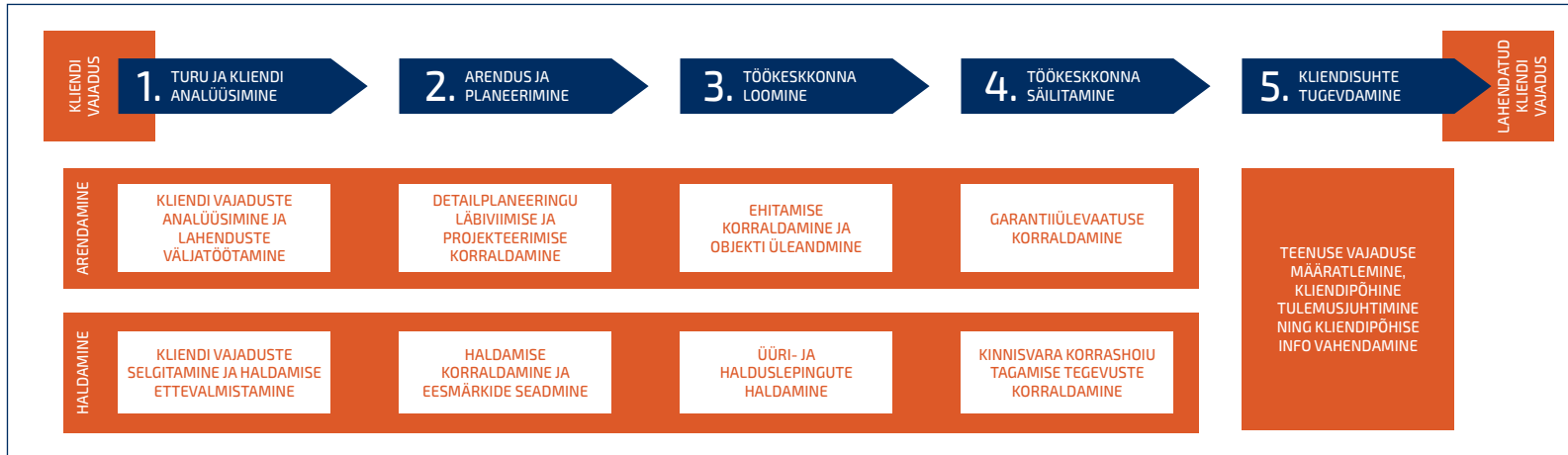
RKAS has clearly defined prohibited transactions and the principles of business secrets and prohibition on competition in order to prevent possible conflicts of interests involving employees. Once a year, all employees confirm their independence by declaring their holdings, status as members of managing bodies of other legal entities and other circumstances that may pose a threat to the independence of the activities of RKAS or cause any other damage to the business.

RKAS has also implemented the project-based risk assessment system KLOTS in order to make the risk

VARAHALDUS

VARA OMANDAMISE, VARAPORTFELLI JUHTIMISE JA VARA MÜÜMISE PROTSESSID

PÕHIPROTSESSID



TUGIPROTSESSID



de riskijuhtimine tõhusamaks. KLOTS annab vastutavale projektijuhile süsteemi, mis toetab süsteemset lähenemist projekti riskidele riskide ennetava tuvastamise, hindamise ning maandamistegevuste planeerimise varal. Juhtkonnale annab KLOTS kindlustunde, et ettevõttes tegeletakse riskidega süsteemselt, ning ühtlasi ka ülevaate prioriteetsetest riskidest ja on seeläbi abivahendiks otsuste tegemisel.

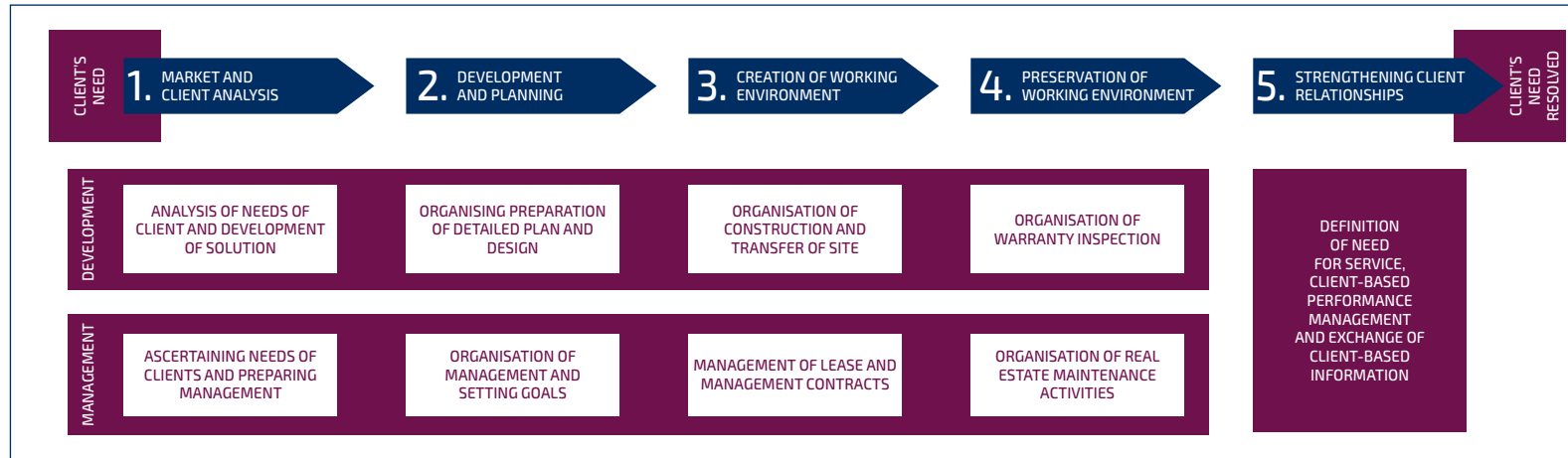
PROTSESSIPÕHINE ORGANISATSIOON

Ettevõtte eesmärkide saavutamist toetavad ettevõtte põhi- ja tugiprotsessid. 2013. aastal alustati ajakohastatud protsessipõhise juhtimismudeli kirjeldamist ja juurutamist. Juhtimismudeli eesmärk on suurendada koostööd ning lõimida väärtusahela põhimõtted organisatsiooni kõikidesse protsessidesse.

ASSET MANAGEMENT

PROCESSES OF ASSET ACQUISITION, ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT AND ASSET SALES

MAIN PROCESSES



SUPPORTING PROCESSES



management of projects more efficient. KLOTS provides the responsible project manager with a tool that supports a systematic approach to the risks of a project via the preventive identification and assessment of risks and planning the management of risks. KLOTS reassures management that risks are systematically approached in the company and gives them an overview of priority risks, thereby helping them make their decisions.

PROCESS-BASED ORGANISATION

The achievement of the company's goals is supported by the main and supporting processes of the company. Describing and implementing the updated process-based management model began in 2013. The purpose of the management model is to boost cooperation and integrate the principles of the value chain into all of the processes of the organisation.



LÄÄNEMAA
ÜHISGÜMNAASIUM

LÄÄNE COUNTY UPPER
SECONDARY SCHOOL



RKASI VÄÄRTUSED

Strateegia eduka elluviimise võtmeteguriks on ühine organisatsioonikultuur ja väärtushinnangud. Väärtused toetavad RKASi eesmärkide täitmist, ühendavad meeskonda ja loovad edu aluse. RKASi tegevust ja töötajaid iseloomustab

KOMPETENTSUS

- Tunneme oma valdkonda, oleme alati valmis teadmisi jagama ja kaasa mõtlema. Tahame areneda ja teeme selle nimel tööd.
- Oleme põhjalikud, pühendunud ja sihikindlad, keskendume eesmärgile ja lahendusele.
- Oskame oma tegemistest ja lahendustest rääkida lihtsalt ja arusaadavalt.
- Tegutseme läbipaistvalt.
- Väärtustame pikaajalist koostööd.

USALDUSVÄÄRSUS

- Julgeme võtta vastutuse, arvestame oma tegevuste ja otsuste mõjuga.
- Oleme ausad, meie sõnad ja teod on kooskõlas.
- Peame kinni lubadustest, tähtaegadest ja kokkulepetest.
- Tunnistame oma vigu ja õpime neist.

HOOLIVUS

- Oleme tegevustes avatud ja lugupidavad nii enda kui ka teiste suhtes.
- Oskame näha partneri muresid ja end temaga samastada.
- Aitame ja toetame üksteist, oskame kuulata ja anname tagasisidet.
- Oleme kannatlikud ja järjepidevad.

VALUES OF RKAS

Common organisational culture and values are key factors in the successful implementation of a strategy. Values support the achievement of the goals of RKAS, unite our team and create the basis for success. The operations and people of RKAS are characterised by:

COMPETENCY

- We know our area. We're always prepared to share our knowledge and thoughts. We want to develop and work hard to achieve this.
- We're thorough, committed and determined. We focus on the goal and the solution.
- We can talk about our activities and solutions in a manner that is simple and understandable.
- Our activities are transparent.
- We value long-lasting cooperation.

RELIABILITY

- We are not afraid to take responsibility and consider the impact of our actions and decisions.
- We're honest. Our actions always match our words.
- We stick to promises, deadlines and agreements.
- We admit our errors and learn from them.

CARING

- In our actions we're open and respectful towards ourselves and others.
- We recognise the concerns of our partners and put ourselves in their place.
- We support and help each other. We know how to listen and give feedback.
- We're patient and consistent.

PERSONAL

Meie inimesed on meile tähtsad. RKAS on oma inimeste nägu: tark, töökas, kompetentne ning pühendunud.

Uus strateegia aastateks 2014–2017, mahtude kasv, protsessipõhine organisatsiooni juhtimine ning pidev parendamine on toonud kaasa vajaduse üle vaadata seni tehtud töö ning lähenemise personalitööle tervikuna. Siiani kehtinud personalitöö põhimõtted ennast enam ei õigusta ning nii on uue strateegia elluviimine esitanud personalitööle väljakutse muutuda ja täita uuel tasemel neli põhilist personalitöö funktsiooni:

- olla äri strateegiline partner,
- olla personalivaldkonna ekspert,
- toetada oma äri ja töötajaid vajalike personaliinfo ja -süsteemidega,
- hoolitseda oma inimeste tõise arengu eest.

Uued ametikohtade hindamised, kompetentsimudelid, protsesside kaardistamised ja mõõtmised annavad aluse ennast juba tõestanud töövõtete kaudu liikuda uue hingamiseni personalitöös, et viia ellu organisat-

siooni strateegiat ning täita endale seatud eesmärged. Andes lubaduse olla kompetentsikeskus, oleme võtnud endale kohustuse garanteerida oma klientidele teadmuspõhised ja professionaalsed teenused, mis tähendab ka läbimõeldumat lähenemist värbamis- ja koolitamisprotsessidele.

RIIGI KINNISVARA AS

TÖÖTAJAD

RIIGI KINNISVARA AS TÖÖTAJAD 2013. AASTAL.

	2013 JAANUAR	2013 DETSEMBER
Nõukogu	7	7
Juhatus	3	3
Töölepinguga, sh lapsehoolduspuhkusel	160	185
tööettevõtulepinguga	10	10
Käsunduslepinguga	2	2
Kokku	182	207

STAFF

Our people are important to us, and RKAS is just like its people: smart, hard-working, competent and committed.

Our new strategy for 2014-2017, the increase in volumes, our process-based organisation management and constant improvement have led to a need to review the work done so far as well as our approach to staff as a whole. The human resources principles applied to date no longer justify themselves and the implementation of the new strategy has therefore set our HR people the challenge of changing and to performing the four main HR functions at a new level:

- being a strategic partner to the business;
- being an HR expert;
- supporting their business and employees with the necessary HR information and systems; and
- taking care of the professional development of their people.

Assessment of new positions, competency models, process mapping and measuring create the basis for finding and achieving new heights in HR with working

methods that have already proven themselves so as to implement the organisation's strategy and achieve our goals. As we've promised to be a centre of excellence, we have assumed the obligation to guarantee knowledge-based and professional services, which also means that our approach to recruitment and training processes must be thought through better.

EMPLOYEES OF RIIGI KINNISVARA AS

EMPLOYEES OF RIIGI KINNISVARA AS IN 2013

	JANUARY 2013	DECEMBER 2013
Supervisory Board	7	7
Management Board	3	3
Employment contracts, incl. parental leave	160	185
Contracts for services	10	10
Authorisation contracts	2	2
Total	182	207

Tütaretevõttes Hooldus Pluss töötas 31.12.2013 seisuga 55 töötajat. Neist 28 on kinnipeetavad, kes osutavad meile teenust vanglate territooriumitel.

VÄRBAMINE JA VALIK

RKAS püüab alati leida tööturult oma eriala parimaid tegijaid. Valiku tegemisel on määrava tähtsusega kogemused valdkonnas ning erialane haridus. Kõrgelt hinnatakse väärrika töökogemusega eriala spetsialiste, kuid anname ka võimalusi noortele hakkajatele koolipingist tulnud spetsialistidele alustada oma väärtusliku töökogemuse omandamist ja tööelu just meie organisatsioonis.

KOOLITAMINE

Koolitustegevused ühtivad ettevõtte strateegiliste tegevustega ning kompetentsikeskusele esitatavate nõuetega. Töötajate koolitamisel on eelkõige tähtis täiendada ja arendada oma töötajaid professionaalsel tasemel. Väärtustame töötajate isiklikku panust oma arengusse ning soovi viia koolituste kaudu ettevõtte ja isiklikud arengueesmärgid samale tasandile. RKASi

töötajad ei tee järeleandmisi isiklikus ja töises arengus – tase ja kvaliteet ka selles valdkonnas saab olla parim võimalikest.

Enamikul töötajatest on erialane magistritasemega võrdne või magistrikraad, meil on kaks doktorikraadiga töötajat ning kaks doktorioppe üliõpilast. Just see tähendab kompetentsikeskuseks olemist, mille üle oleme iseäranis uhked.

ÜHISTEGEVUSED

Kuuluvus- ja ühtsustunnet aitavad hoida aasta ringi toimuvad divisjonide infopäevad, jõulupidu töötajate lastele ning jõuluvastuvõtt töötajatele. Traditsiooniks on saanud töötajate ühistalgud meile tähtsatel muinsuskaitsealustel objektidel, mis on kõigi ühine panus meid ümbritsevasse keskkonda ning tahame sellega olla eeskujuks kõigile.

Teist aastat järjest korraldame töötajatele meelelahutusliku turniiri, kus võetakse jõudu kardisõidus, kabes, sõudmises või orienteerumises.

Subsidiary Hooldus Pluss had 55 employees as at 31 December 2013. 28 are prisoners providing services to us in the territories of prisons.

RECRUITMENT AND SELECTION

RKAS always tries to find the best people on the labour market. Past experience and professional education are the determining factors when employees are selected. Specialists with respectable experience are highly valued, but we also offer enthusiastic young specialists the opportunity to acquire valuable work experience and start their working life in our organisation.

TRAINING

Training activities correspond to the company's strategic activities and the requirements of centres of excellence. Educating and developing our employees professionally is the most important thing in employee training. We value the personal contribution made by our employees and support their wish to take their own and the company's development goals to the same level via training. The employees of RKAS never cut corners in

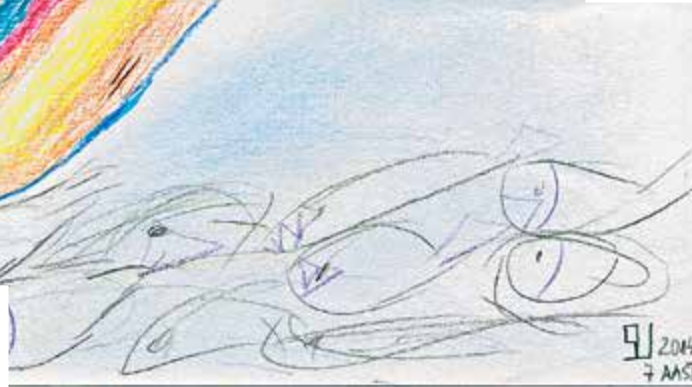
their personal and professional development – the level and quality in this area must be nothing but the best.

Most employees have a Master's or equivalent degrees. We also have two employees who have doctorates and two who are studying for them. This is exactly what being a centre of excellence means and is something we're particularly proud of.

JOINT ACTIVITIES

Regular information days in divisions, the Christmas party for our employees' kids and the Christmas reception for employees make everyone feel like they belong together. One of our traditions is working together on the listed sites that are important to us – this represents our joint contribution to the surrounding environment and with it we want to set a good example to others.

For the second year in a row we're organising an entertaining tournament for our employees where they can compete in go-karting, checkers, rowing or orienteering.





RKASI LASTE JA NOORTE
KINNISVARATEEMALISE
JONISTUSVÖISTLUSE TÖÖD

ENTRIES IN THE RKAS
PROPERTY-THEMED DRAWING
COMPETITION FOR CHILDREN
AND TEENAGERS

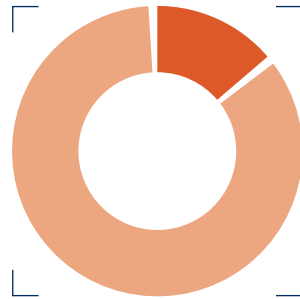
**TÖÖTAJAJD
VANUSE JÄRGI**

20–29	31	17%
30–39	61	34%
40–49	38	21%
50–59	30	17%
60–59	14	8%
70–79	7	4%



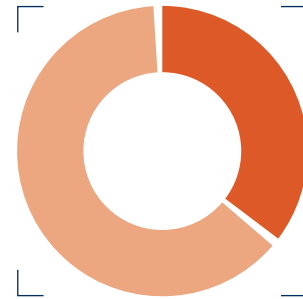
**TÖÖTAJAJD
STAAŽ JÄRGI**

0–1a	25	13,8%
1–10a	156	86,2%



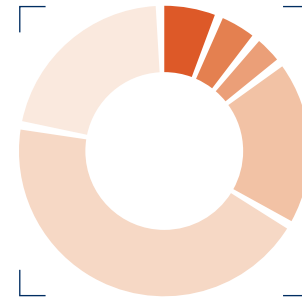
**TÖÖTAJAJD
SOO JÄRGI**

Naised	65	35,9%
Mehed	116	64,1%



**TÖÖTAJAJD
AMETIALASE SKAALA JÄRGI**

Keskastmejuhid	11	6%
Esmatasandijuhid	8	4%
Valdkonnajuhid	6	3%
Projektijuhid	34	19%
Spetsialistid	83	46%
Oskustöölised	39	22%



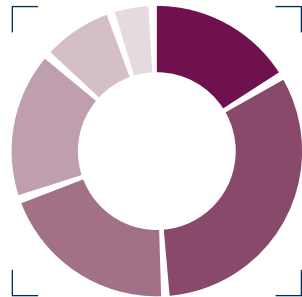
TÖÖTAJAJD 181

- Keskmise vanus 41,43 aastat
- 2013. aastal oli vabatahtlik volavus 2,3%
- 2013. aastal liitus 13 töötajat

- 2013. aastal käis ettevõttes praktikal 3 inimest
- 2013. aastal tuli lapsehoolduspuhkuselt tagasi üks töötaja, kelle ametikoht säilis

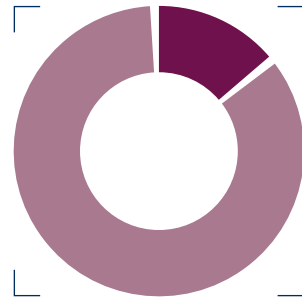
EMPLOYEES BY AGE

20-29	31	17%
30-39	61	34%
40-49	38	21%
50-59	30	17%
60-59	14	8%
70-79	7	4%



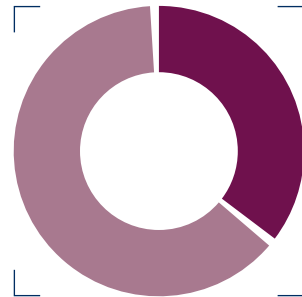
EMPLOYEES LENGTH OF SERVICE

0-1 year	25	13,8%
1-10 years	156	86,2%



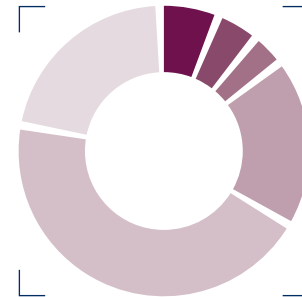
EMPLOYEES BY GENDER

Female	65	35,9%
Male	116	64,1%



EMPLOYEES BY PROFESSIONAL SCALE

Middle management	11	6%
First-line managers	8	4%
Area managers	6	3%
Project managers	34	19%
Specialists	83	46%
Skilled workers	39	22%



181 EMPLOYEES

- Average age: 41.43
- Voluntary turnover in 2013: 2.3%
- 13 people joined in 2013

- 3 people completed traineeships in the company in 2013
- 1 employee returned from parental leave in 2013 and their position was maintained

KLIENDID

RKASI KINNISVARAPORTFELL

JAGUNEB NELJAKS:

- Haldusportfell – üüriobjektid, mis on kaetud üürilepingutega ja on tavapärasel kasutuses.
- Arendusportfell – arendusobjektid, mis on hoonestamata kinnistud, rekonstrueerimist ootavad või rekonstrueeritavad hoonestatud kinnistud.
- Müügiportfell – mittevajalik vara, mille hoidmine ei ole riigisektori vajadustest lähtuvalt otstarbekas.
- Lepinguline portfell – haldusobjektid, mis ei kuulu RKASile ja kus RKAS osutab haldusteenust lepingu alusel.

MEIE SUURIMAD KLIENDID ÜÜRIPINNA

KASUTAMISE JÄRGI:

□ Siseministeerium.....	184 814 m ²
□ Justiitsministeerium.....	140 722 m ²
□ Kohalikud omavalitsused.....	81 416 m ²
□ Haridus- ja Teadusministeerium.....	57 385 m ²
□ Kultuuriministeerium.....	47 046 m ²

MEIE SUURIMAD KLIENDID KINNISVARA

KORRASHOIUTEENUSTES:

□ Siseministeerium.....	39 498 m ²
□ Kultuuriministeerium.....	14 200 m ²
□ Muud riigiasutused.....	6 319 m ²
□ Erasektor.....	4743 m ²
□ Haridus- ja teadusministeerium.....	914 m ²

2013. aastal lisandus RKASi portfelli kokku 125 kinnistut suletud netopinnaga 163 280 m², lisandunud pinnast oli riigile vajalik 114 440 m². Riigile mittevajalik 48 840 m² lisati müügiportfelli (53% sellest moodustasid elamis-pinnad). Riigile vajalikest objektides suurimad olid Eesti Kunstimuuseum (KUMU), Astangu Kutser rehabilitatsioonikeskus ja Lääne-Viru Maavalitsuse hoone.

2013. aastal müüdi kokku 99 kinnistut suletud netopinnaga 55 453 m².

RKASi kinnisvaraarendus on keskendunud ministeeriumite ja nendega seotud ametite tarbeks büroopindade

CLIENTS

THE PROPERTY PORTFOLIO OF RKAS IS DIVIDED IN FOUR:

- lease portfolio – leased sites covered by lease contracts and used for their traditional purposes;
- development portfolio – development sites including land that has not been built on and properties pending reconstruction or being reconstructed;
- sales portfolio – unnecessary property it is not practical to retain considering the needs of the public sector; and
- contract portfolio – management sites that do not belong to RKAS and where RKAS provides management services on a contractual basis.

BIGGEST CLIENTS BY USE OF LEASED PREMISES

□ Ministry of the Interior.....	184,814 m ²
□ Ministry of Justice.....	140,722 m ²
□ Local authorities.....	81,416 m ²
□ Ministry of Education and Research.....	57,385 m ²
□ Ministry of Culture.....	47,046 m ²

BIGGEST MAINTENANCE CLIENTS

□ Ministry of the Interior.....	39,498 m ²
□ Ministry of Culture.....	14,200 m ²
□ Other state agencies.....	6,319 m ²
□ Private sector.....	4743 m ²
□ Ministry of Education and Research.....	914 m ²

125 properties were added to the portfolio of RKAS in 2013 whose enclosed net area totalled 163,280 m². 114,440 m² of the new premises were necessary to the state. The 48,840 m² of premises not needed by the state were added to the sales portfolio (53% of which were residential premises). The biggest sites among those necessary to the state were the Estonian Museum of Art (KuMu), Astangu Vocational Rehabilitation Centre and the building of Lääne-Viru County Government.

A total of 99 properties with an enclosed net area of 55,453 m² were sold in 2013.

In real estate development, RKAS focuses on developing office premises for ministries and their agencies as

ÜLEVADE KINNISVARAPORTFELLIST

	KINNISTUTE ARV, TK	KINNISTUTE PIND, M2	HOONETE ARV, TK	SULETUD NETOPIND, M2	KASULIK PIND, M2	VÄLJA ÜÜRITUD PIND, M2	VAKANTS
HALDUSPORTFELL							
Põhja piirkond	87	821 114	158	296 422	279 511	261 842	6,3%
Lõuna piirkond	116	1 834 929	187	181 228	174 368	167 569	3,9%
Ida piirkond	46	679 324	111	120 782	116 534	108 360	7,0%
Lääne piirkond	56	532 659	94	83 371	81 118	71 687	11,6%
Haldusportfell KOKKU	305	3 868 026	550	681 803	651 531	609 458	6,5%
ARENDUSPORTFELL							
Põhja piirkond	14	101 955	11	46 602	46 547	24 374	47,6%
Lõuna piirkond	9	415 192	12	6 754	6 754	1 532	77,3%
Ida piirkond	2	10 952	0	0	0	0	-
Lääne piirkond	3	26 164	7	6 247	6 247	0	100,0%
Arendusportfell KOKKU	28	554 263	30	59 603	59 548	25 906	56,5%
MÜÜGIPORFELL							
Põhja piirkond	96	308 582	93	35 174	34 889	5 124	85,3%
Lõuna piirkond	185	4 279 957	230	80 286	79 784	4 014	95,0%
Ida piirkond	48	1 425 297	73	38 475	37 877	2 327	93,9%
Lääne piirkond	4	22 840	2	177	177	46	73,9%
Müügiportfell KOKKU	333	6 036 676	398	154 112	152 726	11 511	92,5%
LEPINGULINE PORTFELL							
Põhja piirkond	14	227 015	35	48 852	48 206	-	-
Lõuna piirkond	18	317 753	37	20 911	20 911	-	-
Ida piirkond	5	3 637 019	5	1 096	1 096	-	-
Lääne piirkond	3	32 910	6	3 427	3 427	-	-
Lepinguline portfelli KOKKU	40	4 214 697	83	74 286	73 640	-	-
Kinnisvaraportfell KOKKU	706	14 673 661	1 061	969 804	863 805	646 874	25,1%
sh koolid	67	4 703 615	169	257 510	256 665	154 298	39,9%

OVERVIEW OF PROPERTY PORTFOLIO

	NO. OF PROPERTIES	AREA OF PROPERTIES, M2	NO. OF BUILDINGS	ENCLOSED NET AREA, M2	USEFUL AREA, M2	LEASED AREA, M2	VACANCY
MANAGEMENT PORTFOLIO							
Northern region	87	821,114	158	296,422	279,511	261,842	6.3%
Southern region	116	1,834,929	187	181,228	174,368	167,569	3.9%
Eastern region	46	679,324	111	120,782	116,534	108,360	7.0%
Western region	56	532,659	94	83,371	81,118	71,687	11.6%
TOTAL management portfolio	305	3,868,026	550	681,803	651,531	609,458	6.5%
DEVELOPMENT PORTFOLIO							
Northern region	14	101,955	11	46,602	46,547	24,374	47.6%
Southern region	9	415,192	12	6,754	6,754	1,532	77.3%
Eastern region	2	10,952	0	0	0	0	-
Western region	3	26,164	7	6,247	6,247	0	100.0%
TOTAL management portfolio	28	554,263	30	59,603	59,548	25,906	56.5%
SALES PORTFOLIO							
Northern region	96	308,582	93	35,174	34,889	5,124	85.3%
Southern region	185	4,279,957	230	80,286	79,784	4,014	95.0%
Eastern region	48	1,425,297	73	38,475	37,877	2,327	93.9%
Western region	4	22,840	2	177	177	46	73.9%
TOTAL sales portfolio	333	6,036,676	398	154,112	152,726	11,511	92.5%
CONTRACT PORTFOLIO							
Northern region	14	227,015	35	48,852	48,206	-	-
Southern region	18	317,753	37	20,911	20,911	-	-
Eastern region	5	3,637,019	5	1,096	1,096	-	-
Western region	3	32,910	6	3,427	3,427	-	-
TOTAL contract portfolio	40	4,214,697	83	74,286	73,640	-	-
TOTAL property portfolio	706	14,673,661	1,061	969,804	863,805	646,874	25.1%
incl. schools	67	4,703,615	169	257,510	256,665	154,298	39.9%

ja eriotstarbeliste hoonete arendamisele (nt depohooned ja koolimajad).

2013. aastal valmis viis uusehitust ja rekonstrueerimist, mille rajamiseks investeeriti kokku 12,95 miljonit eurot.

PROJEKT	INVESTEERIMISPROJEKTI KULUTUSED KOKKU (MLN €)
Narva Politsei- ja Päästeameti ühishoone rajamine	6,12
Viljandi Valuoja gümnaasium	6,07
Haapsalu riigigümnaasium	2,0
Jõgeva riigigümnaasium	1,49
Nõo reaalgümnaasium	4,77

2013. aastal oli töös u 30 teenusprojekti. Teenuse sisu ulatus hangete ja ideekonkursi korraldamisest kuni projektijuhtimise täisteenuseni.

SUURIMAD TEENUSPROJEKTID:

- Kuressaare piirivalve angaari-kordoni uusehitus u 2,5 mln eurot
- Tehvandi spordikeskuse peahoone rekonstrueerimine u 2 mln eurot
- Haapsalu lastekodu uusehitus u 1,3 mln eurot
- RMK peahoone rekonstrueerimine u 1,4 mln eurot

CO₂ PROJEKT

Seoses Eesti osalemisega rahvusvahelise kliimamuutuse raamkonventsiooni Kyoto protokollil alusel toimivas kasvuhooonegaaside heitmekvoodi kauplemisüsteemis käivitati 2010. aasta jooksul suuremahuline koostööprojekt kauplemisest saadud raha suunamiseks riigiasutuste ja riigi valitsemise mõju all oleva eraõiguslike

well as on developing special buildings (e.g. depots and schoolhouses).

Five new builds and reconstructions were completed in 2013 and the total amount invested in them was 12.95 million euros.

PROJECT	TOTAL INVESTMENT COST (€ MILLION)
Construction of joint facilities of Police authorities and Rescue Board	6.12
Viljandi Valuoja Upper Secondary School	6.07
Haapsalu State Upper Secondary School	2.0
Jõgeva State Upper Secondary School	1.49
Nõo Upper Secondary School of Sciences	4.77

There were ca 30 ongoing service projects in 2013. The content of the services ranged from the organisation of procurement and design contests to comprehensive project management services.

BIGGEST SERVICE PROJECTS

- New building of border guard hangar-border check-point in Kuressaare (ca 2.5 million euros)
- Reconstruction of main building of Tehvandi sports centre (ca 2 million euros)
- New building of Haapsalu Children's Home (ca 1.3 million euros)
- Reconstruction of main building of SFMC (ca 1.4 million euros)

CO₂ PROJECT

Since Estonia participates in the EU Emissions Trading Scheme on the basis of the Kyoto Protocol of the International Framework Convention on Climate Change, a large-scale cooperation project was launched in 2010 to invest funds received under the trading scheme in improving the efficiency of energy consumption in

juriidiliste isikute kasutuses olevate hoonete, samuti kohaliku omavalitsuse hoonete energiatarbimise efektiivsuse parandamiseks.

RKASi ülesanne on koostööprojekti raames investeringute kavade koostamine, riigihangetega seotud toimingute ning projekteerimis- ja ehitustööde projektijuhtimise ning omanikujärelevalve korraldamine.

2010.-2011. aasta jooksul sõlmiti 13 lepingut 489 hoone energiatõhususe tagamiseks, mille teostamisse kaatsati RKAS. Eelmisel aastal lisandus samade lepingute lisakokkulepete tulemusel veel 54 objekti.

CO₂ projekt oli suureks väljakutseks nii RKASile kui ka kogu riigile. 2011-2012 renoveeriti 484 objekti kogusum-

mas 147,2 miljonit eurot, mullu lisaks 18,47 miljonit. Kokku seega on renoveeritud 543 hoonet 165,67 miljonit euroga. Tööde teostamiseks korraldati enam kui 1400 riigihanget.

Kõige enam objekte on Harju maakonnas (kokku 132), Ida-Virumaal (70) ja Tartus (52). Hoonete kasutusotstarbe järgi oli enim objekte hariduses 164, järgnesid riigiasutused 147, kultuuriasutused 71, lasteaiad 60 ning sotsiaalasutused 50 objektiga. Käsundiandjatest suurimad olid kohalikud omavalitsused 267 hoonega, Sise- ja Tõrjeministeerium 88 ning Haridus- ja Teadusministeerium 62 hoonega.

CO₂ projekti suurimad investeeringud olid Tartu Ülikooli raamatukogu 5,9 miljoni, Rahvusraamatukogu 3,5 ja Eesti Maaülikooli õppehoone 3,2 miljoni euroga.

buildings used the state authorities and legal persons in private law controlled by the state as well as in the buildings of local authorities.

The task of RKAS under the cooperation project is to draw up investment plans, organise operations related to public procurements and organise project management and owner supervision for design and construction work.

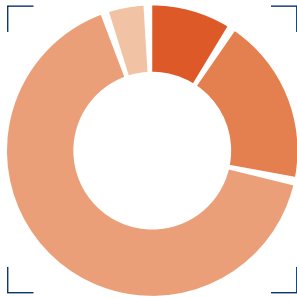
13 contracts were entered into in 2010 and 2011 to ensure the energy efficiency of 489 buildings with the assistance of RKAS. Last year, another 54 sites were added to these under additional agreements to these contracts.

The CO₂ project was a massive challenge for RKAS and the state as a whole. 484 sites were renovated in 2011 and 2012 to a total value of 147.2 million euros, plus additional sites to a value of 18.47 million last year. This

means that 543 buildings in total have been renovated to a value of 165.67 million euros. More than 1400 public procurements were organised for the works.

The number of sites is highest in Harju County (132), Ida-Viru County (70) and Tartu (52). In terms of the use of the buildings, the number was highest in education (164), followed by state agencies (147), cultural facilities (71), nursery schools (60) and social institutions (50). The biggest mandators were local authorities (267), the Ministry of the Interior (88) and the Ministry of Education and Research (62).

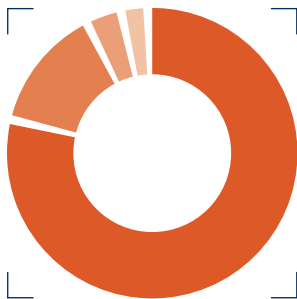
The biggest investments of the CO₂ project were the library of the University of Tartu (at a cost of 5.9 million euros), the National Library (3.5 million euros) and the study building of the Estonian University of Life Sciences (3.2 million euros).



RIIGIHANKED 2013

Avatud hankemenetlus	9%
Lihthange	19%
Avatud lihthanke piirmäärä	68%
Muu (kontsessioon, ideekonkurss, lihtsus- tatud hankemenetlus, väljakuulutamiseta läbirääkimistega hankemenetlus)	4%

Kokku 701 hanget



RIIGIHANKED 2013

Avatud hankemenetlus	79%
Lihthange	13%
Avatud lihthanke piirmäärä	3%
Muu (kontsessioon, ideekonkurss, lihtsus- tatud hankemenetlus, väljakuulutamiseta läbirääkimistega hankemenetlus)	2%

Sõlmitud lepingute maht: 48,5 mln €

HANKED

RKAS rakendab hangetes keskkonnasäästlike meetmeid, eelkõige ehitus-, hooldus- ja heakorrasteenuste hankimisel. Suuremate hangete puhul nõutakse koostööpartnerilt ISO 14001 keskkonnajuhtimissüsteemi nõuetele vastavat käitumist.

2013. aastal osales RKAS Vastutustundliku Ettevõtluse Foorumi riigihangete teemalisel arutelul, hankijate oma initsiatiivil ellukutsutud suurhankijate ümarlause töös, Rahandusministeeriumi koordineeritava riigihangete seaduse eelnõu koostamise töögrupi töös ning Äripäeva riigihangete teemalistel ümarlaudadel.

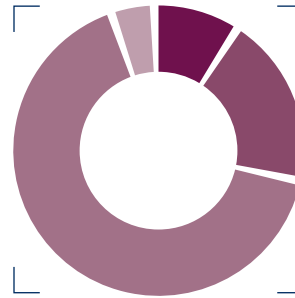
RKAS korraldas 2013. aastal 701 hanget, mille sõlmitud lepingute kogumaht oli 48,5 miljonit eurot.

PROCUREMENTS

RKAS implements environmentally friendly measures in its procurements, especially when looking for construction, maintenance and upkeep services. Compliance with ISO 14001 environmental management requirements is demanded from partners in the case of major procurements.

In 2013 RKAS took part in the public procurement discussion organised by the Responsible Business Forum, in the work of the roundtable of major contracting authorities launched on the initiative of contracting authorities, in the activities of the working group preparing the Draft Public Procurement Act coordinated by the Ministry of Finance and in the public procurement roundtables organised by the Äripäev newspaper.

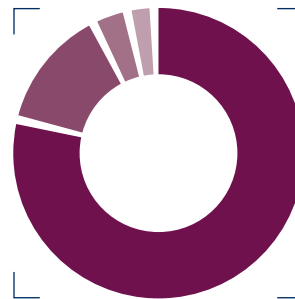
RKAS organised 701 public procurements in 2013. The total volume of contracts entered into was 48.5 million euros.



PUBLIC PROCUREMENTS IN 2013

Open procurement	9%
Simplified procurement	19%
Below simplified procurement threshold	68%
Other (concession, design contest, simplified procurement or negotiated tendering procedure without prior publication of tender notice)	4%

701 procurements in total



PUBLIC PROCUREMENTS IN 2013

Open procurement	79%
Simplified procurement	13%
Below simplified procurement threshold	3%
Other (concession, design contest, simplified procurement or negotiated tendering procedure without prior publication of tender notice)	2%

Volume of contracts entered into: €48.5 million





NARVA POLITSEI-
JA PÄÄSTEHOONE

NARVA POLICE AND
RESCUE BUILDING



ENERGIATÕHUSUS JA KESKKONNAEESMÄRGID

RKAS JA KESKKOND

RKASi eemärk on olla eelistatuid partner riigisektorile kinnisvara arendamisel ja haldamisel, mis kohustab ka vastutusele. Seetõttu on kehtestatud keskkonnapoliitika, millega kanda sotsiaalset vastutust keskkonnasõbralikkuse ja energiatõhususe kaudu.

Oleme veendunud, et iga ehitise mõjutab väliskeskkonda ning seetõttu lähtume kinnisvarakeskkonna planeerimisel, loomisel ja kasutamisel eelkõige keskkonnasäästlikkusest. Pakume klientidele energiatõhususe meetmete rakendamise varal lisandväärtust ehitise igas elutsüklis.

IFAAS:

PLANEERIMINE JA PROJEKTEERIMINE

Keskkonnasäästlikkus hoonete puhul algab planeerimisest ja projekteerimisest. Hoonete projekteerimisel seame tavapärasest kõrgemad nõuded energiatõhususele, mürale ja sisekliimale. Eesmärgiks on miinimumnõuetest kõrgema energiklassi saavutamine, kasutusõbralikkus ning kestlikkus.

Kõrgemad nõuded seame välispiirete ja avatäidete soojapidavusele ning tehnilistele seadmetele ja süsteemidele, sealhulgas kasutegurid, säästurežiimid, kaugseire võimalused. Olulisemate objektide puhul nõuame energiasimulatsioone.

ENERGY EFFICIENCY AND ENVIRONMENTAL OBJECTIVES

RKAS AND THE ENVIRONMENT

The goal of RKAS is to be the preferred partner for the public sector in the development and management of real estate, which also means a certain degree of responsibility. This is why we have established an environmental policy which helps us bear social responsibility by being environmentally friendly and energy-efficient.

We're convinced that every building has an impact on the external environment, so environmental sustainability is extremely important to us in planning, creating and using the real estate environment. We implement energy efficiency measures that offer our clients added value in every cycle of a building's life.

PHASE I:

PLANNING AND DESIGN

The environmental sustainability of buildings starts with planning and design. The requirements we set for energy efficiency, noise levels and the internal climate of buildings when they are designed are higher than usual. Our goal is to achieve an energy class and levels of user-friendliness and sustainability that are higher than the minimum required.

We set higher requirements for the thermal insulation of external enclosures, doors and windows and for technical equipment and systems, including efficiency, saving modes and remote sensing. We demand energy simulations in the case of important sites.

Juhul kui arhitektuurne kontseptsioon võimaldab, rakendame passiivseid energiasäästu elemente, näiteks hoone paigutus ilmakaarte suhtes. Samuti kaalume alati põhjendatud tehniliste erilahenduste kasutamist, nt reovee jääksoojuse kasutamist, serveriruumide soojuse taaskasutamist, alternatiivsete energiaallikate kasutamist. Kasutusmugavuse suurendamiseks seame kõrgendatud nõuded kasutatavatele materjalidele ning ruumide sisekliimale (näiteks akustika ja müra).

Tähtsal kohal on kasutatavate ehitusmaterjalide vastupidavus, mille tulemusena on materjalide eluiga pikem ning asendamise vajadus väiksem.

Ehitusprojektid koostatakse ja väljastatakse digitaalselt, et minimeerida paberi kasutamist.

II FAAS:

LOOMINE JA EHITAMINE

Keskkonnasäästliku ehitise rajamisel on projekteerimisest veel olulisem osa ehitusel, mistõttu on ehitushangetel üheks oluliseks kvalifitseerumistingimuseks pakkuja kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimissüsteemi rakendamine. Ehituse hankedokumentides nõuame partneritelt hankel rakendavate keskkonnasäästlike nõuete täpset kirjeldamist.

Ehituslepingutes seame peatöövõtjale kohustuse teostada vajalikud tööd keskkonnasäästlikult ja tagada ehitusplatsil ohutus. Töö tegemisel tuleb säästa energiat ning muid ressursse, käidelda jäätmeid nõuetekohaselt, minimeerida ehitustegevusest tulenev keskkonnamõju (saaste, müra, tolm). Samuti on oluline tööohutusplaani koostamine ja järgimine.

Architectural concept permitting, we use passive elements of energy savings, such as the placement of the building in respect of cardinal points. We always consider the use of special technical solutions that are justified, i.e. use of residual heat from waste water, reuse of heat from server rooms and use of alternative sources of energy. In order to improve convenience of use, we also set heightened requirements for the materials used and the internal climate of rooms (e.g. acoustics and noise).

The durability of building materials is very important – it means that the lifespan of materials is longer and the need to replace them is reduced.

Construction projects are prepared and sent out digitally to minimise the use of paper.

PHASE II:

CREATION AND CONSTRUCTION

Construction is even more important than design when the aim is an environmentally sustainable building, which is why the implementation of quality and environmental management systems by tenderers is an important qualification requirement in construction procurements. In procurement documents we require our partners to describe the environmental requirements implemented in the procurement.

One of the conditions we establish in construction contracts is the contractor's obligation to complete the required works in an environmentally friendly manner and to guarantee safety on the construction site. It is important that they save energy and other resources, handle waste as required and minimise the environ-

Kaasame ehitusprotsessi kontrollimiseks partnerina omanikujärelevalve, kes kontrollib veelgi keskkonna- ja tööohutusnõuete täitmist.

Ehitustööde vastuvõtmisel nõuame tavapärasest enam kontrollmõõdistusi, mis tagavad ühtlasi ka keskkonnainõuete täitmise, näiteks termograafilised mõõtmised ning ehitusakustilised mõõtmised. Alates 2014. aastast nõuame ka hoone õhupidavuse kontrollmõõtmisi.

III FAAS:

KASUTAMINE JA HALDAMINE

Kinnisvara omanikuna oleme seadnud eesmärgi vähendada kinnisvarakeskkonna kasutamisest tulenevat mõju keskkonnale ning minimeerida kasutuskulusid. Halduseteenuse pakkujana teeme seda vastavuses kehtiva keskkonnaseadusandluse, väljastatud keskkonnalubade ja kohaliku omavalitsuse õigusaktidega.

Seirame regulaarselt ressursside kasutust ning teeme ettepanekuid säästmisvõimaluste kohta. Lisaks teeme järelevalvet jäätmevedajate tegevuse üle ning pöörame tähelepanu jäätmete liigiti kogumisele (kogumiskastid, sortimisjuhised ning nõuetekohane äravedu).

IV FAAS:

MITTEVAJALIKUST LOOBUMINE JA MÜÜMINE

Oleme kehtestanud tava, et objekti müügiga ei alustata enne, kui objektil teadaolev keskkonnareostus on likvideeritud. Kõik teadaolevad objekti andmed avalikustatakse.

ENERGIATÕHUSUS

Energia ning ressursitasude pidev tõus toob kõigi jaoks olulisele kohale säästlikkuse. Mis on energiatõhusus ja

mental impact of construction (waste, noise and dust). Preparation of and adherence to an occupational safety plan is also important.

We include owner supervision in order to inspect the construction process and compliance with environmental and occupational safety requirements.

When construction works are delivered, we demand more control measurements than usual, which also guarantee the performance of such environmental requirements as thermographic measurements and acoustic measurements. From 2014 we have also required the measurement of the air-tightness of buildings.

PHASE III:

USE AND MANAGEMENT

As real estate owners, we aim to reduce the environmental impact arising from the use of the real estate environment and to minimise costs of use. As a management service provider, we do this in compliance with

effective environmental legislation, environmental permits issued and the legislation of local authorities.

We regularly monitor the use of resources and make proposals on savings opportunities. We also supervise the activities of waste transport companies and make sure that waste is collected by type (collection bins, sorting instructions and appropriate removal).

PHASE IV:

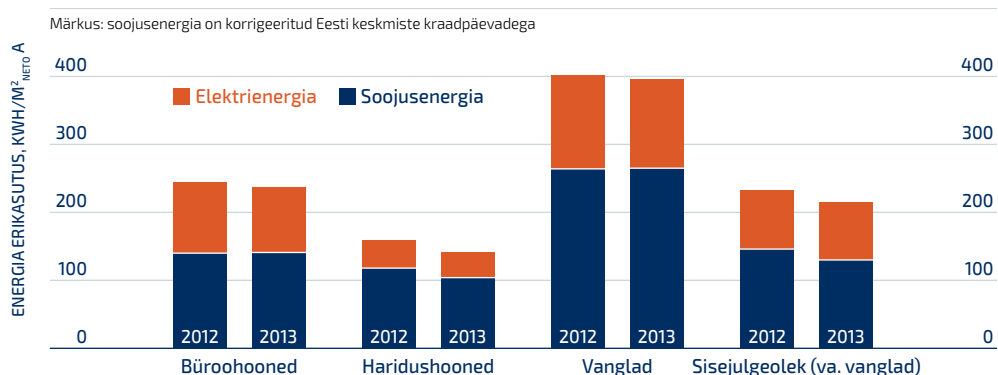
GIVING UP AND SELLING WHAT WE DON'T NEED

Our practice is that we don't launch the sales process on a site until all known environmental pollution on the site has been eliminated. All known data of the site are made public.

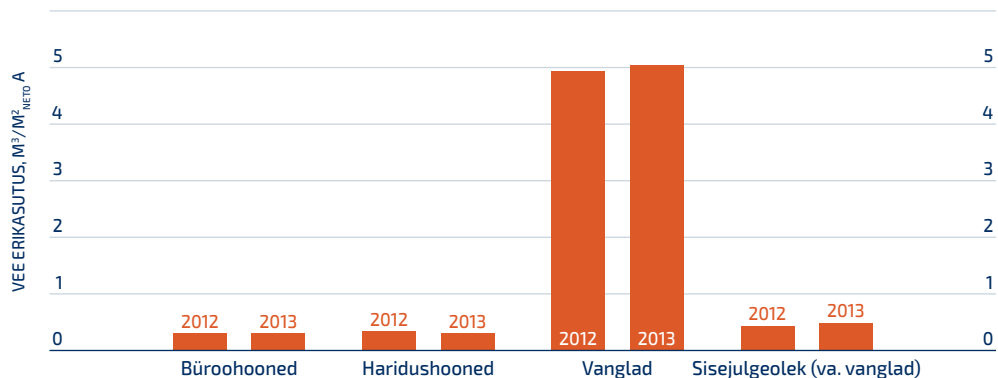
ENERGY EFFICIENCY

The constant rise in energy and resource charges makes savings important to everyone. What is energy

KESKMIINE TARNITUD VEE ERIKASUTUS



KESKMIINE TARNITUD ENERGIA ERIKASUTUS



mis on energiasääst? Energiasääst põhineb kokkuhoiul, energiatõhususe puhul räägime tervisliku sisekliima ning kulutatud energia suhtest. Püüame enam toimida just energiatõhusalt ning pakkuda klientidele nõuete kohast keskkonda.

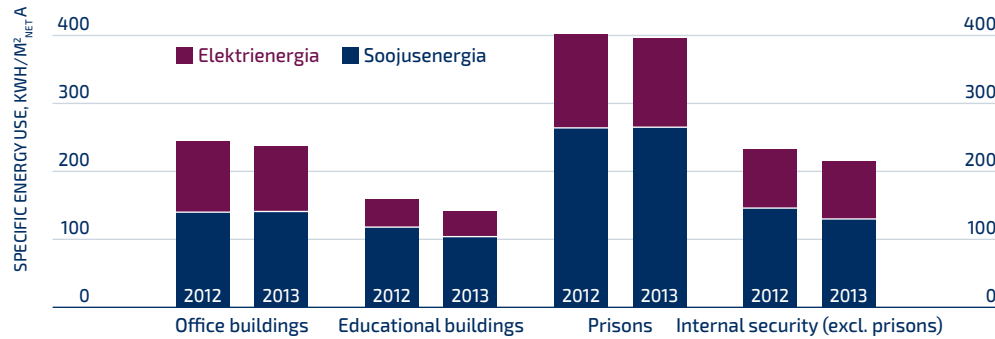
RKASi lepingulise portfelli tarnitud energia ning vee kogused on suured: 2013. aastal tarniti soojusenergiat 82 GWh/a, elektrienergiat 64 GWh/a ning vett 618 000 m³. Seetõttu panustas RKAS mullu energiatõhususe valdkonda, mille tulemusena paranes kinnisvaraportfelli energia- ja veekasutuse ülevaade. Nii on võimalik efektiivsemalt planeerida uusi valdkondlikke projekte ning kogutud teadmisi saab kasutada nii hoonete kavandamisel kui ka rekonstrueerimisel.

RKASi strateegiline eesmärk on olla aastaks 2017 energiatõhususe valdkonnas riigisektori kinnisvara kompetentsikeskus.

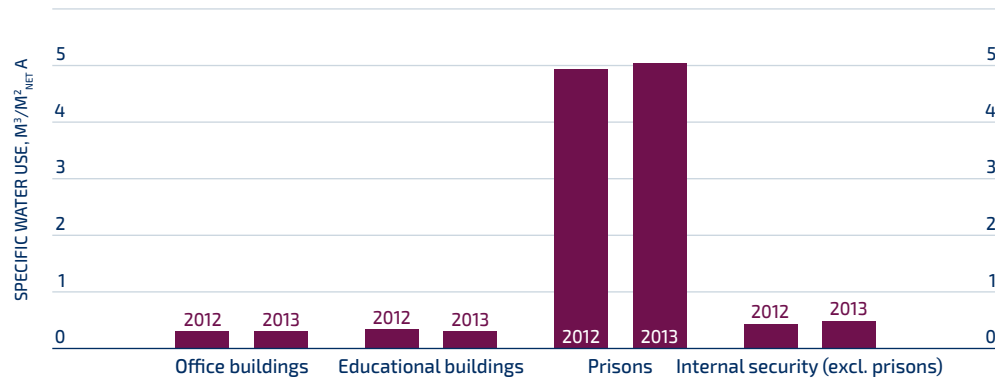
Keskonnajuhtimissüsteemi raames on seatud eesmärk saavutada kahe aasta jooksul 5% kokkuhoidu

AVERAGE SPECIFIC USE OF SUPPLIED ENERGY

Comment: thermal energy is adjusted by the average degree days of Estonia



AVERAGE SPECIFIC USE OF SUPPLIED WATER



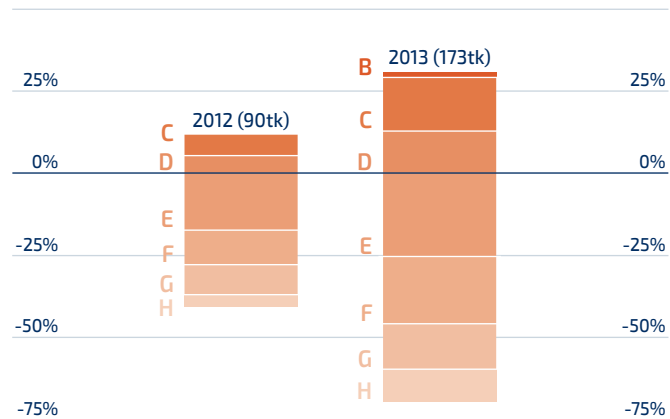
efficiency and what are energy savings? Energy savings are based on saving: energy efficiency means the ratio of a healthy internal climate to the energy used. We try to act in an energy-efficient manner and offer our clients environments that meet all requirements.

The quantities of energy and water supplied by the contract portfolio of RKAS are large: 82 GWh/a of thermal energy, 64 GWh/a of electrical energy and 618,000 m3 of water were provided in 2013. This is why RKAS focussed on the area of energy efficiency last year, which improved the overview of energy and water use in the property portfolio. This makes it possible to plan new projects more efficiently, and the knowledge gained can be used in the design and reconstruction of buildings.

The strategic goal of RKAS is to be the public sector's real estate centre of excellence in the area of energy efficiency by 2017.

The goal set within the scope of the environmental management system is to achieve 5% savings on the ten

HALDUSPORTFELLI ENERGIAMÄRGISTE JAOTUS



kümne suurima energia- ja veekasutusega kinnistul. Märkimist väärrib, et RKAS kümnel suuremal kinnistul asub kokku u 40 hoonet. Projekti elluviimine algas 2011. aastal ning esmalt rakendati investeeringuid mittevajavaid meetmeid, mis olid seotud hoone reaalse kasutuse ning süsteemide juhtimisega. Jälgimisperiodi lõpus on keskmiseks kokkuhoiuks 3%.

2013. AASTA KOKKUVÕTTES

Kõik erikasutuse mustrid on ootuspäraselt stabiilsed ning on kasutatavad võrdlusanalüüsiks. 2013. aasta lõpuks oli haldusportfelli hoonetel olemas energiamärgised. Ületulevale varale jätkatakse energiamärgiste tellimist.

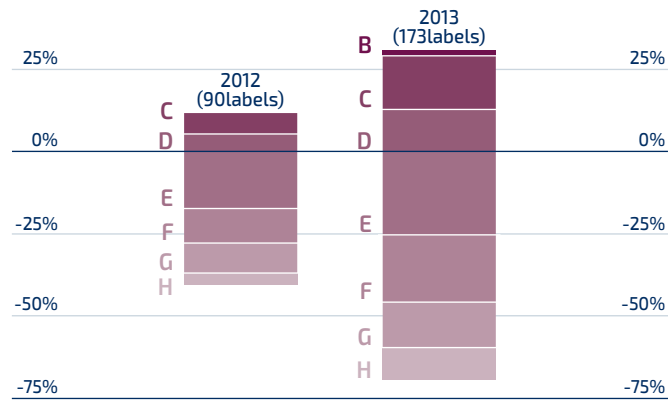
2013. aastal kasvas hooneautomaatika kaugseire ja -juhtimise objektide arv juba 70ni. Uute eesmärkidenäeme süsteemi efektiivsemaks ning tsentraalselt analüüsitavaks muutmist.

TULEVIKUSUUNAD:

Jätkame hoonete automaatika, kaugseire ja juhtimis-süsteemide juurutamist ning muudame 2014. aastal oma Tallinnas Lasnamäe 2 asuva büroohoone roheli-seks kontoriks (energiakasutuse kokkuhoid, jäätmete sortimise ühtlustamine jne).

Riigi Kinnisvara AS energia- ja veekasutuse 2013. aasta aruandega saab tutvuda ettevõtte koduleheküljel.

DIVISION OF ENERGY LABELS OF MANAGEMENT PORTFOLIO



properties with the biggest energy and water use within two years. It is worth mentioning that there are ca 40 buildings in total on the ten largest properties of RKAS. The implementation of the project began in 2011 and the first measures applied were those that did not need investments and concerned the actual use of buildings and the management of systems. The average savings by the end of the monitoring period were 3%.

SUMMARY OF 2013

All patterns of specific use are stable, as expected, and can be used for comparative analysis. The buildings in the management portfolio all had energy labels by the end of 2013. Requesting energy labels for assets that are taken over will continue.

The number of building automation sites with remote sensing and control increased to 70 in 2013. Making the system more efficient and centrally analysable is our new goal.

FUTURE TRENDS

We will continue to implement building automation, remote sensing and control systems and will make our office building at Lasnamäe 2, Tallinn, a green office in 2014 (using less energy, sorting waste by type etc.).

The energy and water use report for 2013 of Riigi Kinnisvara AS can be viewed on the company's website.

PANUSTAMINE KOGUKONDA

TEADUSARENDUSE

TOETAMINE

RKASi sponsorlustegevus on korraldatud põhikirja kohaselt. Ettevõtte võib maksta toetusi ja teha annetusi järgmistel tingimustel:

- Toetuse maksmine toetab RKASi tegevus- ja finantseesmäärke.
- RKASil on vabu vahendeid toetuse maksmiseks.
- RKASi konsolideerimisgruppi kuuluvate äriühingute makstavate toetuste kogusumma kalendriaastas ei ületa toetusteks ettenähtud määra, milleks on 1,5% kolme eelneva majandusaasta keskmisest konsolideeritud puhaskasumist.

2011. aasta oktoobris sõlmisid RKAS ja Tallinna Tehnikaülikool raamlepingu, mis on aluseks teadus- ja arendustegevusele ning õppetöö valdkondades ühiste hu-

vide ja tegevuste täpsustamiseks. Lepingu objektiks on teadus- ja arendustegevuse tulemuste evitamine ning uute teadus- ja arendustegevuse suundade ning projektide tekkimisele suunatud tegevused.

2013. aastal toetati Tallinna Tehnikaülikooliga koostöös raames järgmisi uuringuid:

- „Ajalooste hoonete jätkusuutlik haldamine“
- „Töövõime ja õpitulemuslikkusega seotud töökeskkonna füüsilised ja psühho-sotsiaalsed aspektid büroodes ja koolides“
- „Hoonete keskkondlikud, sotsiaalsed ja majanduslikud kvaliteedikriteeriumid / Eesti Rohemärgiste aluste väljatöötamine“

Alates 2014. aastast alustab RKAS koostööd veel mitme haridusasutusega. Lisaks on RKAS kuulutanud neljas haridusasutuses välja stipendiumikonkursid.

CONTRIBUTING TO COMMUNITY

SUPPORTING RESEARCH AND DEVELOPMENT

The sponsorship activities of RKAS are arranged according to the Articles of Association. The company may pay support and make donations under the following conditions:

- paying the support is in line with the operational and financial objectives of RKAS;
- RKAS has the available funds to pay the support;
- and the total amount of support paid by companies in the RKAS consolidation group per calendar year does not exceed the rate allocated for support, which is 1.5% of the average consolidated net profit for the previous three financial years.

In October 2011 RKAS and Tallinn University of Technology entered into a framework contract which forms the basis

of research and development and for the specification of common interests and activities in the areas of study. The object of the contract is to promote the results of research and development and activities aimed at new research and development trends and generation of projects.

The following research was supported within the scope of cooperation with Tallinn Technical University in 2013:

- Sustainable Management of Historical Buildings;
- Physical and Psychological Aspects Related to Productivity and Student Performance in Offices and Schools; and
- Environmental, Social and Economic Quality Criteria of Buildings/Development of Bases for Estonian Green Labels.

RKAS will launch cooperation with many other educational institutions in 2014. RKAS has also announced grant competitions in four educational institutions.

HOOLIMINE KOHALIKUST KOGUKONNAST

PÕHJA PIIRKOND

- Riigi omandis olevate objektide segaste omandisuhete korrastamine. RKASile on väga palju antud üle vara, kus omandisuhted on korrastamata ja mille tagajärjel kogu muu elamu ei ole saanud teha näiteks remonti.
- Kortermaja elukeskkonna parandamine – oleme kohtu kaudu lepingud lõpetanud probleemsete elanikega, kes varem rikkusid teiste kodurahu, rikkusid ühisomandit ega tasunud arveid.
- RKAS on igal aastal osalenud talgutel, heakorrastades mõne mõisa või muu muinsuskaitse objekti.

LÄÄNE PIIRKOND

- Paljudel RKASile kuuluvatel hoonetel on videovalve-süsteemid ning koostöös Politsei- ja Piirivalveametiga

muudame ümbrust turvalisemaks. Oleme teinud politseile oma salvestistest väljavõtteid, et kurjategijaid tabada.

LÕUNA PIIRKOND

- Riik sulges Helme Sanatoorse Internaatkooli ja Vana-Antsla Põllutöökooli. Mõlemas asumis on juba nõukogude ajast kooli ümber moodustunud asum ning kooli territooriumile tekkinud eraldi kinnistud kortermajadega. Koolide sulgemisel muutusid aga kinnistud riigile mittevajalikuks varaks, mis tuleb realiseerida. Kuna kortermajad said koolidelt kütte, vee, kanalisatsiooni, juurdepääsuteed ja tänavavalgustuse, oli vaja lahendada enne müüki nende teenuste jätkamine. RKASi tegi ettepaneku anda kõik süsteemid üle kohalikele omavalitsustele tähtajatu isikliku kasutusõiguse alusel. Selleks mõõdistati ja kaardistati üleantav infrastruktuur ning Helmes on see tegevus ka lõpule viidud.

CARING ABOUT LOCAL COMMUNITIES

NORTHERN REGION

- Streamlining the complicated ownership relations of sites in state ownership. A lot of property has been transferred to RKAS wherein the ownership relations have not been clarified – one of the results of this, for example, is that renovation of the rest of the building has been impossible.
- Improving the living environment in apartment buildings – we have used the help of courts to terminate the leases of problematic residents who breached the peace of others, damaged joint property and did not pay their bills.
- Every year, RKAS has taken part in communal work to tidy up a manor or other listed site.

WESTERN REGION

- Many buildings that belong to RKAS have video sur-

veillance systems and we are making neighbourhoods more secure with the help of the Police and Border Guard Board. We have provided extracts of our recordings for the police to help them apprehend criminals.

SOUTHERN REGION

- The state closed Helme Sanatorium Boarding School and Vana-Antsla Agricultural School. Settlements formed around the schools in the Soviet era and separate properties with apartment buildings had sprung up on the territories of the schools. The properties became redundant to the state after the schools were closed and they now have to be sold. Since the schools received heating, water and sewerage connections, access roads and street lighting from the schools, the continuation of these services had to be resolved before the sale. RKAS suggested transferring all of the systems to local authorities on the basis of a personal right of use for an unspecified period. The infrastructure to be transferred had to be surveyed and mapped, and these activities have now been completed in Helme.



NÕO REAALGÛMNAASIUM

NÕO UPPER SECONDARY SCHOOL OF SCIENCES



TÖÖKESKKOND

Veetes kontoris kolmandiku päevast, teeb see 40 tundi nädalas ehk 160 tundi kuus ehk 1920 tundi aastas, mis on inimese eluiga arvestades pikk aeg. Aga see ei ole ainus põhjus, miks tööst ja töökeskkonnast – ja selle muutmisevajadusest – viimasel ajal aina tihemini räägitakse. Väidetakse, et töökeskkond on parim vahend jätkusuutlikkuse tagamiseks, mille tõttu otsib iga päev üha rohkem organisatsioone vastust küsimusele, kuidas luua ettevõtte tulevikuvajadustele vastav kontor. Kantseliitlikus „jätkusuutlikkuses“ peitub aga sügav ja armas mõte, et hoolime endast, kliendist, koostööpartnerist, oma ökoloogiliselt jalajäljest ja järeltulevatele põlvkondadele pärandatavast. Jätkusuutlikkus on seega vähemalt kolmemõõtmeline: tulemuslikkus, silmasära ja keskkonnateadlikkus.

Milline kontor sobib erinevate töötegemise viisidega ja erinevate demograafiliste gruppide vajadustega ja on

samal ajal tulemuslik ning kuluefektiivne? See on dünaamiline kontor. Traditsiooniline kontori planeering keskendub individile. Organisatsioonid jälgivad praegu paljuski koostöödünaamikat – struktuur põhineb projektidel, protsessidel ja meeskondadel, mitte niivõrd traditsioonilisel hierarhilisel struktuuril. Kõige paindlikum on igas ruumis inimesed, mitte mööbel või seinad. Dünaamiline ei tähenda avatud kontorit, see tähendab kontorit, mis on planeeritud nii, et lubaks inimestel eri tööülesannete täitmiseks kasutada erinevaid töö tegemise kohti ja võimalusi.

Töökeskkonna planeerimine on segu väga paljudest valdkondadest: personalijuhtimine, muutuv tehnoloogia, muutuv organisatsioon ... Ruum peab toetama inimeste arenemist, omavahelist suhtlust, eesmärkide saavutamist, aga võimaldama olla neil ka nemad ise.

WORK ENVIRONMENT

People spend a third of their day at the office, which adds up to 40 hours a week, 160 hours a month or 1920 hours a year – a long time considering a person's lifespan. However, that's not the only reason that work and the working environment (and the need to change the latter) have been discussed so much recently. There are claims that the working environment is the best tool for guaranteeing sustainability, and an increasing number of organisations are therefore trying to find an answer to the question as to how to create an office that meets the company's future needs. The official word 'sustainability' actually represents the lovely idea that we care about ourselves as well as our clients and partners, our ecological footprint and the legacy we leave behind for future generations. Sustainability is therefore at least three-dimensional: performance, satisfaction and environmental awareness.

What kind of office is best-suited for various types of work and the needs of different demographic groups,

while being successful and cost-effective at the same time? The answer is: a dynamic one. The traditional layout of an office focusses on the individual. These days, organisations are keeping an eye on cooperation dynamics – the structure is based on projects, processes and teams, and less on the traditional hierarchic structure. People are the most flexible things in every room, not the furniture or walls. Dynamic doesn't mean an open office: it means an office planned in a way that allows people to use different workplaces and options for the performance of various functions.

Planning the working environment is a mix of many different areas: human resource management, changing technology, changing organisation... A room must support people's development, mutual communication and achievement of goals, and also allow them to be themselves. Planning the working environment has a

Töökeskonna planeerimisel on arvestatav ühisosa disaini ja disainijuhtimisega. Sõna „disain“ seondub ilu, esteetika, värvi, kuju ja stiiliga. Ruum peab organisatsiooni ja tema brändi nähtavaks ning arusaadavaks tegema, soovitud lugu rääkima. Samal ajal tähendab disain ka loovat, strateegilist ja kasutajakesket mõtlemist ning protsesside juhtimist.

Hästi planeeritud töökeskonda on lihtne ja loogiline kasutada ning sel on otsene seos psühholoogiaga. Ei ole vaja mingit eriharidust ega kraade, et mõista: inimesed töötavad efektiivsemalt ja parema meelega meeldivas keskkonnas. Pühendumine tööle tähendab töötaja emotsionaalset ja intellektuaalset seost tööandjaga. Rahulolu ilma pühendumuseta pole organisatsioonile eriti palju väärt.

Lisaks on töökeskonna planeerimine päris kindlasti seotud ka kulude juhtimisega. Ühe ruutmeetri projekteerimine ja ehitamine maksab suure tõenäosusega rohkem kui traditsioonilise kabinet-süsteemi kontori ruutmeeter. Samas on dünaamilises kontoris väga suure tõenäosusega ruutmeetrid vähem, need on optimaalselt kasutatud ning nende ülalpidamine ja haldamine rahakotisõbralikum.

Mida selgem on eesmärk, seda lihtsam on mõista, mida eesmärgi saavutamiseks konkreetset tegema peab. Parima töökeskonna loomiseks tuleb alustada analüüsist: strateegia, struktuur, tööprotsessid ja organisatsioonikultuur; mis on täna ja millisena nähakse tulevikku. Selle põhjal saame anda soovitusi, mida, kus ja miks muuta, ning luua kontseptsiooni, mis just sinu organisatsiooni vajadustest lähtub.

lot in common with design and design management. The word 'design' is associated with beauty, aesthetics, colour, shape and style. A room must make an organisation and its brand visible and understandable, and tell the desired story. At the same time, design also means a creative, strategic and user-oriented way of thinking and process management.

A well-planned working environment is logical and easy to use, and this is directly linked to psychology. There is no need for special education or degrees to understand that people work more efficiently and with greater pleasure in an attractive environment. Commitment to work means an emotional and intellectual connection between employee and employer. Satisfaction without commitment is not worth a great deal to organisations.

Planning the working environment is also connected to cost management. Designing and building one square metre here is likely to cost more than a square metre of traditional office with lots of little rooms. However, a dynamic office is highly likely to have fewer square metres, all of them are likely to be used optimally and maintaining and managing them requires less money.

The clearer the goal, the easier it is to understand the things that need to be done to achieve it. Analysis should be the starting point of the creation of the best working environment: strategy, structure, work process and organisational culture; what today is like and how the future is pictured. This allows us to make recommendations about what to change, why and where, and to create a concept that proceeds from the needs of your organisation.

TEGEVUSARUANNE

Riigi Kinnisvara AS (edaspidi ka RKAS või kontsern) on 100 % Eesti Vabariigile kuuluv kinnisvaraarenduse ja –haldusega tegelev äriühing, kus riigi esindajaks on rahandusminister. Riigi Kinnisvara kontserni kuulub hooldusteenust pakkuv tütarfirma OÜ Hooldus Pluss ja kuni likvideerimiseni 2013. a 30. oktoobril AS Erika Neli, mis tegeles peamiselt kinnisvara rendiga. Riigi Kinnisvara AS-l on 7 liikmeline nõukogu ja 3 liikmeline juhatus. OÜ-l Hooldus Pluss on üks juhatuse liige, nõukogu funktsioone täidab Riigi Kinnisvara AS juhatus. Koos tütarettevõttega moodustub Riigi Kinnisvara konsolideerimisgrupp.

Riigi Kinnisvara AS omab ISO 9001:2000 kvaliteedijuhitumise sertifikaati ja alates 2009. aastast ka ISO 14001 keskkonnajuhtimise sertifikaati. 2013. aasta majandustegevuse tulemused on võrreldes eelmise aastaga ja eelarves kavandatuga tervikuna head (kajastatud allpool: majandustegevus).

KINNISVARAHALDUS

Haldusosakonna tegevus lähtub vastavale varaportfelliga seatud eesmärkidest. Suures plaanis jaguneb see neljaks põhiliseks valdkonnaks:

- üüri- ja korrashoiuteenuse lepingute alusel teostatav haldusteenus, mille eesmärgiks on vara väärtuse säilitamine ja suurendamine läbi haldustegevuse;
- müügiportfelli objektide haldustegevus, mille eesmärgiks on vara säilitamine olemasolevas olukorras kuni vara võõrandamiseni ning objektide müügitgevust toetav tegevus, muuhulgas ka tegelemine probleemsete üürnike ning võlglastega;
- arendusobjektide projektimeeskondades osalemine, et objektide projekteerimis- ja ehitusfaasis oleks kaasatud edasise haldamise seisukohast vajalik kompetents;
- haldusesse/omandisse ülevõetavate objektide haldamise ettevalmistamine – läbirääkimised kliendiga,

MANAGEMENT REPORT

Riigi Kinnisvara AS (hereinafter also RKAS or the Group) is a company engaged in real estate development and management, which belongs 100% to the Republic of Estonia and where the state's representative is the Minister of Finance. The Riigi Kinnisvara Group includes subsidiary OÜ Hooldus Pluss that is engaged in maintenance services and AS Erika Neli until liquidation thereof on 30 October 2013 that was mainly engaged in real property rental. The supervisory board of Riigi Kinnisvara AS consists of 7 members and the management board of 3 members. OÜ Hooldus Pluss has a single-member management board and the functions of the supervisory board are carried out by the management board of Riigi Kinnisvara AS. The Riigi Kinnisvara consolidation group is formed along with the subsidiary.

Riigi Kinnisvara AS holds the ISO 9001:2000 quality management certificate and it was also awarded the ISO 14001 environment management certificate in 2009. The results of the company's economic activities in 2013

were good when compared to the previous year and the goals that had been set in the budget (see Economic activities below).

PROPERTY MANAGEMENT

The Department of Management follows in its activities the goals set for the corresponding property portfolio. On a large scale the activities are divided into four principal areas:

- management services provided under lease and maintenance contracts with the aim of preserving and increasing the value of property through management activities;
- management of objects of the sales portfolio with the aim of preserving the current condition of the property until the transfer thereof and carrying out activities supporting sales of objects, including, but not limited to, dealing with problematic lessees and debtors;
- participation in project teams of development ob-

üüri-/halduslepingute ettevalmistamine, teenuste hankimine ja korraldamine, halduspersonali ülevõtmine.

Suurimad kliendid üüripinna kasutamise järgi (seisuga 31.12.2013) olid:

□ Siseministeerium.....	184 814 m ²
□ Justiitsministeerium.....	140 772 m ²
sh Harku, Tallinna, Viru ja Tartu vanglad.....	81 416 m ²
□ Kohalikud omavalitsused.....	85 506 m ²
□ Haridus- ja Teadusministeerium.....	57 385 m ²
□ Kultuuriministeerium.....	47 046 m ²

Suurimad kliendid korrashoiuteenuste lepingu alusel (seisuga 31.12.2013) olid:

□ Siseministeerium.....	39 498 m ²
□ Kultuuriministeerium.....	14 200 m ²
□ Muud riigiasutused.....	6 319 m ²
□ Erasektor.....	4 743 m ²
□ Haridus- ja Teadusministeerium.....	914 m ²

2013. aastal mõjutasid haldusosakonna tegevust enim 2012. aastal haldusesse ülevõetud objektidega seon-

duvad haldusküsimused. Tegemist oli esimese hulga objektidega, mille osas rakendati üleandmisel Vabariigi Valitsuse määruse alusel kehtestatud nn 2-aastast fikseeritud kuludega üleminekuperioodi ja selle tõttu kujunes varasemast keerukamaks eelarvestamisprotsess üleminekuperioodi-järgseteks aastateks (üleminekuturu- ja kulupõhistele üürimudelitele). Samuti panustati ületulnud objektide kaardistamisesse ning dokumentatsiooni ajakohastamisesse.

Suureks väljakutseks oli ka remonttööde mahu hüppeline kasv, mis tulenes eelkõige hädavajalikest töödest 2012. aastal lisandunud objektidel. Kokku planeeriti remonte summas 4,54 mln eurot ja teostati summas 3,63 mln eurot.

Jätkuv mittevajaliku ja vajaliku vara suuremahuline lisandumine on toonud vajaduse pöörata veelgi rohkem tähelepanu haldustegevustega seotud protsessidele ja teenuste kvaliteedi kasvule. Paralleelselt mahtude kasvuga toimus ka uute haldurite värbamine ning väljaõpetamine. Panustati protsesside ja halduskorraldu-

jects to involve the required competency in the design and construction stage of objects from the perspective of further management;

■ preparations for management of objects taken over for management / into ownership – negotiations with customers, preparation of lease/management contracts, procurement and organisation of services, take-over of management personnel.

As of 31 December 2013, the biggest lessees in terms of the area of leased premises were:

□ Ministry of the Interior.....	184,814 m ²
□ Ministry of Justice.....	140,772 m ²
incl. the Harku, Tallinn, Viru and Tartu Prisons.....	81,416 m ²
□ Local authorities.....	85,506 m ²
□ Ministry of Education and Research.....	57,385 m ²
□ Ministry of Culture.....	47,046 m ²

As of 31 December 2013, the biggest customers in terms of contracts for maintenance services were:

□ Ministry of the Interior.....	39,498 m ²
□ Ministry of Culture.....	14,200 m ²
□ Other state authorities.....	6,319 m ²
□ Private sector.....	4,743 m ²
□ Ministry of Education and Research.....	914 m ²

In 2013, the activities of the Department of Management were most affected by the management issues related to objects taken over for management in 2012. This was the first set of objects the transfer of which was subject to the so-called two-year transitory period with fixed costs established by a regulation of the Government of the Republic and, as a result, the budgetary process for the post-transitory period turned out to be more complicated than earlier (transition to the market- and cost-based lease models). The Department of Management also contributed to the mapping of objects taken over and the update of documentation.

A sudden increase in the volume of repairs posed a great challenge and was primarily caused due to urgent work in objects added in 2012. Repairs were planned in a total amount of EUR 4.54 million and performed in the amount of EUR 3.63 million.

A continuing large-scale addition of unnecessary and necessary property has produced a need to pay even more attention to processes related to management activities and improvement of the quality of services. In parallel to the increase in volumes, new managers were recruited and trained. The company contributed to the

se selgusele, haldurite portfelli mahu vähendamisele kvaliteedi kasvu eesmärgil, hangete tehniliste kirjelduste ettevalmistamisele ja teenuse kvaliteeti suurendavate hankepõhimõtete väljatöötamisele.

KINNISVARAPORTFELL

RKASi kinnisvaraportfellis oli 31. detsembri 2013. aasta seisuga 706 kinnistut pindalaga 14 673 661 m² (sh koolid) (2012: 722 kinnistut pindalaga 12 209 893 m² (sh koolid)). Nendel kinnistutel paiknes 1 061 hoonet (2012: 1 051) suletud netopinnaga 969 804 m² (2012: 896 791).

Kinnisvaraportfell jaguneb oma olemuselt neljaks põhirühmiks:

- haldusportfell - üüriobjektid, mis on kaetud üürilepingutega ja on tavapärasel kasutuses;
- arendusportfell - arendusobjektid, mis on hoonestamata kinnistud, rekonstrueerimist ootavad või rekonstrueerimisel olevad hoonestatud kinnistud;
- müügiportfell - mittevajalik vara, mille hoidmine ei ole otstarbekas avaliku sektori vajadustest lähtuvalt;

- lepinguline portfell - haldusobjektid, mis ei kuulu Riigi Kinnisvara ASile ja kus Riigi Kinnisvara AS osutab haldusteenust lepingu alusel.

MUUTUSED KINNISVARAPORTFELLIS

2013. aastal toimus kinnisvaraportfellis mitmeid muutusi. Aasta jooksul lisandus RKASi omandisse kokku 125 kinnistut suletud netopinnaga 163 280 m², millest varasemalt oli lepingute alusel halduses (lepingulises portfellis) olnud 48 kinnistut suletud netopinnaga 55 905 m². Lisandunud varast oli riigile vajalik 114 440 m² ja riigile mittevajalik 48 840 m². Riigile mittevajalik vara lisati müügiportfelli (51 kinnistut, millest 53% moodustasid elamispiinnad). Omandile lisaks lisandus lepingu alusel haldusesse üks objekt - Kuressaare angaar-kordon.

2013. aastal lisandunud objektidest suurimad olid:

- Eesti Kunstimuseum (KUMU)
- Astangu Kutserehabilitatsiooni Keskuse hoone
- Lääne-Viru Maavalitsuse hoone

Muudatusi toimus ka seoses kinnistute müügi ja ühendamise (nt Koidula raudteepiirijaama kinnistute

clarity of processes and organisation of management, decrease in the volume of portfolios of managers for the purpose of improvement in quality, preparations for technical specifications of procurements and development of procurement principles improving the quality of services.

PROPERTY PORTFOLIO

As of 31 December 2013, the property portfolio of RKAS consisted of 706 registered immovables with an area of 14,673,661 m² (incl. schools) (722 registered immovables with an area of 12,209,893 m² (incl. schools) in 2012). 1,061 buildings (1,051 in 2012) whose net enclosed area is 969,804 m² (896,791 m² in 2012) are located on these registered immovables.

The property portfolio can be divided into four main groups:

- the management portfolio – leased objects covered by lease contracts and used for their traditional purpose;
- the development portfolio – development objects including unimproved registered immovables or im-

proved registered immovables pending or subject to reconstruction;

- the sales portfolio – unnecessary property whose holding is not practical from the point of view of the needs of the public sector;
- the contract portfolio – management objects that do not belong to Riigi Kinnisvara AS and where it provides management services under a contract.

CHANGES IN PROPERTY PORTFOLIO

The property portfolio underwent various changes in 2013. Over the year, RKAS became the owner of 125 registered immovables with a net enclosed area of 163,280 m², from which 48 registered immovables with a net enclosed area of 55,905 m² had previously been under management on the basis of contracts (in the contract portfolio). 114,440 m² of the added property was necessary and 48,840 m² was unnecessary for the state. Properties unnecessary for the state were added to the sales portfolio (51 registered immovables, from which residential premises formed 53%) In addition to ownership, an object was added for management under a contract – the Kuressaare hangar and guard station.

ÜLEVADE KINNISVARAPORTFELLIST (SEISUGA 31.12.2013)

	KINNISTUTE ARV, TK	KINNISTUTE PIND, M ²	HOONETE ARV, TK	SULETUD NETOPIND, M ²	KASULIK PIND, M ²	VÄLJA ÜÜRITUD PIND, M ²	VAKANTS
HALDUSPORTFELL							
Põhja piirkond	87	821 114	158	296 422	279 511	261 842	6,3%
Lõuna piirkond	116	1 834 929	187	181 228	174 368	167 569	3,9%
Ida piirkond	46	679 324	111	120 782	116 534	108 360	7,0%
Lääne piirkond	56	532 659	94	83 371	81 118	71 687	11,6%
Haldusportfell KOKKU	305	3 868 026	550	681 803	651 531	609 458	6,5%
ARENDUSPORTFELL							
Põhja piirkond	14	101 955	11	46 602	46 547	24 374	47,6%
Lõuna piirkond	9	415 192	12	6 754	6 754	1 532	77,3%
Ida piirkond	2	10 952	0	0	0	0	-
Lääne piirkond	3	26 164	7	6 247	6 247	0	100,0%
Arendusportfell KOKKU	28	554 263	30	59 603	59 548	25 906	56,5%
MÜÜGIPORFELL							
Põhja piirkond	96	308 582	93	35 174	34 889	5 124	85,3%
Lõuna piirkond	185	4 279 957	230	80 286	79 784	4 014	95,0%
Ida piirkond	48	1 425 297	73	38 475	37 877	2 327	93,9%
Lääne piirkond	4	22 840	2	177	177	46	73,9%
Müügiportfell KOKKU	333	6 036 676	398	154 112	152 726	11 511	92,5%
LEPINGULINE PORTFELL							
Põhja piirkond	14	227 015	35	48 852	48 206	-	-
Lõuna piirkond	18	317 753	37	20 911	20 911	-	-
Ida piirkond	5	3 637 019	5	1 096	1 096	-	-
Lääne piirkond	3	32 910	6	3 427	3 427	-	-
Lepinguline portfelli KOKKU	40	4 214 697	83	74 286	73 640	-	-
Kinnisvaraportfell KOKKU	706	14 673 661	1 061	969 804	863 805	646 874	25,1%
sh koolid	67	4 703 615	169	257 510	256 665	154 298	39,9%

OVERVIEW OF PROPERTY PORTFOLIO (AS OF 31 DECEMBER 2013)

	NO. OF REGISTERED IMMOVABLES	AREA OF REGISTERED IMMOVABLES, M ²	NO. OF BUILDINGS	NET ENCLOSED AREA, M ²	USEFUL AREA, M ²	LEASED AREA, M ²	VACANCY
MANAGEMENT PORTFOLIO							
Northern,region	87	821,114	158	296,422	279,511	261.842	6.3%
Southern,region	116	1,834,929	187	181,228	174,368	167.569	3.9%
Eastern,region	46	679,324	111	120,782	116,534	108.360	7.0%
Western,region	56	532,659	94	83,371	81,118	71.687	11.6%
TOTAL,management,portfolio	305	3,868,026	550	681,803	651,531	609.458	6.5%
DEVELOPMENT PORTFOLIO							
Northern,region	14	101,955	11	46,602	46,547	24.374	47.6%
Southern,region	9	415,192	12	6,754	6,754	1.532	77.3%
Eastern,region	2	10,952	0	0	0	0	-
Western,region	3	26,164	7	6,247	6,247	0	100.0%
TOTAL,development,portfolio	28	554,263	30	59,603	59,548	25.906	56.5%
SALES PORTFOLIO							
Northern,region	96	308,582	93	35,174	34,889	5.124	85.3%
Southern,region	185	4,279,957	230	80,286	79,784	4.014	95.0%
Eastern,region	48	1,425,297	73	38,475	37,877	2.327	93.9%
Western,region	4	22,840	2	177	177	46	73.9%
TOTAL,sales,portfolio	333	6,036,676	398	154,112	152,726	11.511	92.5%
CONTRACT PORTFOLIO							
Northern region	14	227,015	35	48,852	48,206	-	-
Southern region	18	317,753	37	20,911	20,911	-	-
Eastern region	5	3,637,019	5	1,096	1,096	-	-
Western region	3	32,910	6	3,427	3,427	-	-
TOTAL contract portfolio	40	4,214,697	83	74,286	73,640	-	-
TOTAL property portfolio,	706	14,673,661	1,061	969,804	863,805	646,874	25.1%
incl. schools	67	4,703,615	169	257,510	256,665	154,298	39.9%

ühendamise). 2013. aasta jooksul müüdi kokku 99 kinnistut suletud netopinnaga 55 453 m². Nendest suurima tehinguhinnaga objektid olid:

- Murru vangla kinnistud (Rummu alevik Haapsalu mnt 11, Haapsalu mnt 11a, Haapsalu mnt13) hinnaga 239 000 eurot
- kinnistu Tallinnas Kalmistu tee 11 hinnaga 715 000 eurot
- kinnistu Pärnus Aia 4 hinnaga 220 000 eurot.
- Kinnistu Kanama külas Harjumaal hinnaga 211 000 eurot

MITTEVAJALIKU KINNISVARA MÜÜK 2013

2013. aasta müügieesmärk kokku moodustas 13,2 mln eurot, millest 53% oli plaanitud Suur-Ameerika 1, Tallinn hoonestusõiguse müügist, 27% ettevõtte omandisse tuleva mittevajaliku vara müügist ning 20% plaanimise hetkel ettevõtte omandis olnud riigile mittevajaliku vara müügist.

Tulenevalt Suur-Ameerika 1, Tallinn hoonestusõiguse müümise kandumisega järgmisse majandusaastas-

se, müügiks planeeritud osade mittevajalike varade ettevõtte omandisse mitte tulemisega ja muu majandustegevuse tulemist muutus RKAS-I kavandatud negatiivne mõju valitsussektori tasakaalule. Vajalik müügiplaan sai täidetud kogusummas 4 037 091 eurot ning kokku müüdi 99 riigile mittevajalikku kinnisvara objekti.

Euroopa Liidu Maastrichti kriteeriumide täitmise (valitsussektori eelarve puudujäägi ja riigivõla osas) hindamine rahvamajanduse arvepidamises toimub Euroopa Liidu statistikaaruandluse kaudu.

RKAS kliendid on enamuses valitsussektorist (tulu teenitakse valitsussektori sisestelt üksustelt), seetõttu arvas Statistikaamet 2008.a. Riigi Kinnisvara ASi samuti valitsussektori üksuseks. Selle tulemuseks on kõik tehingud, mille tulemusel finantsvara (käibevahendid ja pikaajalised finantsnõuded) väheneb rohkem kui kohustused, käsitletavat negatiivse mõjuga valitsussektori tasakaalule.

The largest objects added in 2013 were:

- Art Museum of Estonia (KUMU);
- the building of the Astangu Vocational Rehabilitation Centre;
- the building of the Lääne-Viru County Government.

Changes also took place with regard to the sales and merger of registered immovables (e.g. merger of registered immovables of the Koidula railway border crossing point). A total of 99 registered immovables with a net enclosed area of 55,453 m² were sold in 2013. Objects with the greatest transaction price were:

- registered immovables of the Murru Prison (Haapsalu mnt 11, Haapsalu mnt 11a and Haapsalu mnt 13 in Rummu Small Town) at a price of EUR 239,000;
- the registered immovable at Kalmistu tee 11 in Tallinn, at a price of EUR 715,000;
- the registered immovable at Aia 4 in Pärnu, at a price of EUR 220,000;
- the registered immovable in Kanama Village in Harju County at a price of EUR 211,000.

SALES OF UNNECESSARY PROPERTY IN 2013

The total sales goal for 2013 was EUR 13.2 million, of which 53% was planned from the sales of the right of

superficies of Suur-Ameerika 1 in Tallinn, 27% from the sales of unnecessary property becoming the ownership of the company and 20% from the sales of property unnecessary for the state owned by the company at the moment of making plans.

Due to the transfer of the sales of the right of superficies of Suur-Ameerika 1 in Tallinn to the next financial year, the fact that some of the unnecessary property planned for sales did not become the ownership of the company and other economic results, the RKAS's planned negative impact on the balance of general government changed. The necessary sales plan was implemented in the total amount of EUR 4,037,091 and a total of 99 properties unnecessary for the state were sold.

The assessment of compliance with the Maastricht criteria of the European Union (in terms of the government deficit and government debt) in the national accounts is carried out via the statistical reporting of the European Union.

As the customers of RKAS are mostly from the general government (revenue is earned from units inside the general government), Statistics Estonia also consid-



VILJANDI
GÜMNAASIUM

VILJANDI UPPER
SECONDARY SCHOOL



Lähtuvalt mittevajalikku vara üleandnud ministeeriumitest jagunes müügitulu järgnevalt:

MINISTEERIUM	MÜÜGIHIND KOKKU (TUHAT EUROT)	OBJEKTIDE ARV
Siseministeerium	2 098,4	32
Kaitseministeerium	346,9	15
Haridus- ja Teadusministeerium	327,9	34
Justiitsministeerium	284,8	2
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	228,1	2
Kultuuriministeerium	220,0	1
Põllumajandusministeerium	181,8	4
Rahandusministeerium	156,0	5
Riigikogu kantselei	103,0	3
Sotsiaalministeerium	70,2	1
Kokku	4 037,1	99

KINNISVARAPORTFELLI JAGUNEMINE TULU JÄRGI

Pikaajalist üüritulu tootvad objektid asuvad valdavalt haldusportfellis, mistõttu on järgnevalt toodud välja netoüüritasemed haldusportfelli objektidel.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 6,40-12,78 EUR/m², moodustasid 14% haldusportfellist. Selles

sektoris on võrreldes 2012. aastaga toimunud tõus ühe protsendipunkti võrra. Siia gruppi kuuluvad samuti hooned, mis on renoveeritud või uusehitised.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 3,21-6,39 EUR/m², moodustasid 24% haldusportfellist. Selles sektoris on võrreldes 2012. aastaga toimunud tõus kolme protsendipunkti võrra. Siia gruppi kuuluvad valdavalt hooned, mis on heas korras, vajades üksikutel juhtudel väiksemaid investeeringuid. Märgitud üüritase ei ole aga piisav korrashoiu tagamiseks ning soovitud omakapitali tootluseks.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 0-3,20 EUR/m², moodustasid 53% haldusportfellist. Selles grupis on võrreldes 2012. aastaga toimunud tõus kolme protsendipunkti võrra. Siia gruppi kuuluvad hooned, mis on enne RKAS-ile üleandmist renoveeritud kui ka need, mis vajavad olulises mahus investeeringuid. Hooned on üldjuhul väikese kulumiosaga ja ei teeni kasumit. See on kõige olulisem sektor, mida tuleb süsteemselt käsitleda koos klientidega, kelle peamiseks probleemiks on eelarveliste vahendite nappus.

ered Riigi Kinnisvara AS a government sector entity in 2008. As a result, any transactions due to which financial assets (current assets and long-term financial receivables) decrease more than liabilities are treated as negative impact on the balance of general government.

Division of sales revenue broken down by ministries that have transferred unnecessary property:

MINISTRY	TOTAL SALES PRICE (THOUSAND EUROS)	NUMBER OF PROPERTIES
Ministry of the Interior	2,098.4	32
Ministry of Defence	346.9	15
Ministry of Education and Research	327.9	34
Ministry of Justice	284.8	2
Ministry of Economic Affairs and Communications	228.1	2
Ministry of Culture	220.0	1
Ministry of Agriculture	181.8	4
Ministry of Finance	156.0	5
Chancellery of the Parliament	103.0	3
Ministry of Social Affairs	70.2	1
Total	4,037.1	99

COMPOSITION OF THE PROPERTY PORTFOLIO IN TERMS OF REVENUE

The properties generating long-term rent revenue mainly belong to the management portfolio which is why below we have specified net rent levels for those.

The premises whose net rent revenue remained between 6.40-12.78 EUR/m² accounted for 14% of the management portfolio. This sector has increased by one percent in comparison with 2012. This group also includes both renovated and new buildings.

The premises whose net rent revenue remained between 3.21-6.39 EUR/m² accounted for 24% of the management portfolio. This sector has increased by three percent in comparison with 2012. This group mainly includes buildings that are in good condition and require, in some cases, only small investments. The level of rent is insufficient for ensuring maintenance and the desired return on equity.

The premises whose net rent revenue remained between 0-3.20 EUR/m² accounted for 53% of the management portfolio. This group has increased by three

2013. aastal moodustasid pinnad, mille netoüür jäi alla 0 EUR/m² haldusportfellist ca 18%. 2012. aastal oli see number 9%. Mahu oluline muutus on tingitud asjaolust, et vastavalt vabariigi valitsuse määrusele rakendatakse 2-aastast üleminekuperioodi, millal objektid üüritulu ei tooda.

KINNISVARAARENDUS

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud ministriumite ja nendega seotud ametite tarbeks büroopindade ning eriotstarbeliste hoonete (sh nt depoohooded ja koolimajad) arendamisele.

Alates 2011. aastast on RKAS kaasatud valitsussektori tasakaaluarvestustesse ja sellest tulenevalt on investeeringute kava jaotatud kolmeks põhijaotuseks:

- Investeeringud – investeeringud, millede teostamise osas on sõlmitud kasutusrendilepingud või kus vara luuakse RKASi enda tarbeks;

- Finantsinvesteeringud - investeeringute osas on sõlmitud kapitalirendilepingud;

- Teenused – RKAS osutab teenust kolmandale isikule ja investeeringud hüvitatakse jooksva eelarveaastal osaliselt või terviklikult.

2013. aasta investeerimisprojektide kulutuste (sh kõik investeerimisprojektiga seotud kontserni kulutused – investeeringud ja perioodikulud, välja arvatud üld- ja intressikulud) piirmääraks kinnitati 36,2 mln eurot.

2013. aasta investeeringute osas saab välja tuua, et Eestis on viimastel aastatel investeeringute mahud stabiliseerunud. Investeerimisprojektide kulutused vähenesid drastiliselt 2008. aastal ja on ligikaudu samasse suurusjärku stabiliseerunud viimasel neljal aastal. Läbi aastate on investeeringute osas kontsernile olnud kõige edukamaks aastaks 2007. aasta, kui investeerimisprojektide kulutuste summa oli ~79 mln eurot, mis oli ligikaudu 2,2 korda suurem kui 2013. aastaks kavandatud investeeringute kulutuste summa.

percent in comparison with 2012. This group includes both buildings that were renovated before their delivery to RKAS and buildings that require major investments. These buildings are generally characterised by low depreciation and they do not earn any profit. This is the most important sector that must systematically be approached with the customers whose main problem is the shortage of budgetary resources.

In 2013, the premises whose net rent was less than 0 EUR/m² accounted for ca. 18% of the management portfolio. In 2012 the corresponding figure was 9%. A considerable change in the volume was due to the fact that by a regulation of the Government of the Republic a two-year transitory period was applied, during which the objects produced no rent revenue.

REAL ESTATE DEVELOPMENT

In real estate development, RKAS is focused on developing office premises for ministries and their agencies as well as on developing special buildings (including, for instance, depots and school buildings).

Since 2011 RKAS has been included in the balance accounting of the general government and therefore the investment plan has been divided into three main parts:

- investments – investments for which operating lease contracts have been entered into or where property is created for RKAS's own use;
- financial investments – finance lease contracts entered into in respect of investments;
- services – RKAS provides services to third parties and the corresponding investments are compensated for during the current financial year either in part or in full.

In 2013, EUR 36.2 million was approved as the limit of expenditure of investment projects (incl. all expenses of the Group relating to investment projects – investments and periodical expenditure, except overheads and interest expenses).

Regarding the investments in 2013 it can be pointed out that investment volumes in Estonia have stabilised in recent years. Investment project expenditure decreased dramatically in 2008 and has remained within virtually the same range in the last four years. The Group's most successful investment year was 2007 when the total

Tegelik investeerimisprojektide kulutuste summa oli kokku 24,6 mln eurot. Üksikprojektidest olid 2013. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln eurot):

□ Eesti Rahva Muuseumi uus hoone.....	10,7
□ RKASi osa ERMi investeeringust moodustas.....	1,1
□ Viljandi Valuoja gümnaasium.....	2,8
□ Nõo reaalgümnaasium.....	2,5
□ Haapsalu riigigümnaasium.....	1,3
□ Tartu päästetepoo ja ühendhärekeskus.....	1,1
□ Jõgeva riigigümnaasium.....	1,0
□ Suur-Ameerika 1 uue mahu arendus.....	0,6

Ülejäänud üksikobjektide investeerimisprojektide kulutused jäid alla 0,5 mln euro.

Koondprojektidest jätkusid investeeringud riigikoolidesse (9,9 mln eurot) ja investeeringud Siseministeeriumi julgeolekuasutuste hoonetesse (1,941 mln eurot). Koondprojektid jätkuvad ka 2014. aastal.

Suurimad koostööpartnerid 2013. aastal olid Kultuuriministeerium (46%), Haridus- ja Teadusministeerium (32%) ja Siseministeerium (7%). Põhjused, miks 2013. aastal investeeringute piirmäärast vähem investeeriti,

olid nii positiivsed kui ka negatiivsed. Positiivse poole pealt tuleb nimetada, et:

■ Jõgeva riigigümnaasiumi, Viljandi riigigümnaasiumi, Nõo riigigümnaasiumi, Haapsalu riigigümnaasiumi ning Narva politsei ja päästetepoo ühishoone rajamise arendusobjektidel jäid suures mahus kasutamata ehituslepingute reservid. Nimetatud reservid olid kajastatud eelarves juhuks kui ehitamise ja rekonstrueerimise käigus kerkivad ootamatud probleemid, mis tingivad lisakulusid. Projektimeeskond koostöös Töövõtjatega suutsid aga planeeritud ulatuses töid teostada ning nimetatud riskid ei realiseerunud.

Negatiivse poole pealt on suuremad põhjused olnud seotud investeeringute edenemisega planeeritust aeglasemas tempos:

■ Terviseameti uue hoone detailplaneeringu menetlemine ja kehtestamine Tallinna linnas ei edenenu soovitud tempos. Planeering kehtestati 2013. aasta lõpus ning projekteerimiseks planeeritud vahendid jäid kasutamata (projekteerimine nihkub 2014 ja 2015 aastasse, seega nihkub ka ehituse algus), seetõttu investeeriti plaanitud vähem 202 tuhat eurot;

■ Keila politseijaoskonna ehitus ei alanud soovitud tem-

amount spent on investment projects was approximately EUR 79 million which is about 2.2 times higher than the amount planned for investments in 2013.

The actual total expenditure of investment projects amounted to EUR 24.6 million. The following investments were major investments among single projects in 2013 (million euros):

□ New building of the Estonian National Museum.....	10.7
□ The share of RKAS in the investment in the Estonian National Museum.....	1.1
□ Viljandi Valuoja Upper Secondary School.....	2.8
□ Nõo Upper Secondary Science School.....	2.5
□ Haapsalu State Upper Secondary School.....	1.3
□ Tartu Rescue Department and merged emergency call centre.....	1.1
□ Jõgeva State Upper Secondary School.....	1.0
□ Development of new volume of Suur-Ameerika 1.....	0.6

The expenses of the remaining single investment objects were below EUR 0.5 million.

As for consolidated projects, investments in state schools (EUR 9.9 million) and in the facilities of the law enforcement authorities of the Ministry of the Interior

(EUR 1.941 million) continued. Consolidated projects will go on in 2014.

The main cooperation partners in 2013 were the Ministry of Culture (46%), the Ministry of Education and Research (32%) and the Ministry of the Interior (7%). The reasons why in 2013 investments were made in a smaller volume than the investment limit, were both positive as well as negative. Positive aspects:

■ a significant volume of reserves for construction contracts were not used in the development of objects of the Jõgeva State Upper Secondary School, Viljandi State Upper Secondary School, Nõo State Upper Secondary School, Haapsalu State Upper Secondary School and joint facilities of the Police authorities and Rescue Board in Narva. The foregoing reserves were recognised in the budget in order to solve unexpected problems that might emerge during the construction and reconstruction and cause additional expenses. However, the project team along with contractors were able to perform the work to the planned extent and the risks were not realised.

As for negative aspects, the main reasons had to do with the investments progressing at a slower pace than expected:

pos, seetõttu investeeriti sinna ca 0,5 mln eurot vähem ja osa planeeritud tegevusi nihkub 2014. aastasse;

■ Seoses otsuste viibimisega, ei alustatud Tartu avavangla ehitust ja seetõttu investeeriti antud projekti 1, 494 mln eurot plaanitust vähem. Avavangla ehitus algab 2014.a.

2013. aastal valmis kokku 5 uusehitust ja rekonstrueerimist, mille rajamiseks investeeriti kogu ehitise investeerimisperioodil kokku 12,95 mln eurot (ei arvesta üldkulusid):

PROJEKTI NIMI	INVESTEERIMISPROJEKTI KULUTUSED KOKKU (MLN EUR)	UUSEHITUS/ REKONSTRUEERIMINE	ADDRESS
Narva Politsei ja Päästeameti ühishoone rajamine	6,12	Uusehitus	Narva linn
Viljandi Valuoja gümnaasium	6,07	Uusehitus/ rekonstrueerimine	Viljandi linn
Haapsalu riigigümnaasium	2,0	Rekonstrueerimine	Haapsalu linn
Jõgeva riigigümnaasium	1,49	Rekonstrueerimine	Jõgeva linn
Nõo reaalgümnaasium	4,77	Uusehitus	Nõo alevik

Lisaks valmis Haapsalu lastekodu, kus RKAS ei olnud ise investoriks, vaid osutas Siseministeeriumile projektijuhtimise täisteenust.

2013. aastal oli töös ca 30 teenusprojekti. Teenuse sisu ulatus hangete ja idee-konkursi korraldamisest kuni projektijuhtimise täisteenuseni. Suuremad teenusprojektid mis valmisid 2013.aastal olid:

- Kuressaare piirivalve angaar-kordon uusehitus ca 2,5 mln eurot
- Tehvandi spordikeskuse peahoone rekonstrueerimine ca 2 mln eurot
- Haapsalu lastekodu uusehitus ca 1,3 mln eurot
- RMK peahoone rekonstrueerimine ca 1,4 mln eurot

2013.aastal alustati järgmiste ehitustöödega:

- Tallinna ehituskooli rekonstrueerimine ja töökodade uusehitus investeering ca 8,0 mln eurot
- ERR raadiomaja rekonstrueerimine investeering ca 5 mln eurot

- The processing and establishment of the detailed plan of the new building of the Health Board did not progress in the City of Tallinn at the desired pace. The plan was established at the end of 2013 and resources planned for the design were not used (the design work is moved to 2014 and 2015 and, thus, the commencement of the construction is also postponed) and therefore EUR 202 thousand less was invested than planned;
- the construction of the Keila Police Station did not start at the desired pace and therefore ca. EUR 0.5 million less was invested and some of the planned activities are shifted to 2014;
- due to a delay in making decisions, the construction of the Tartu Open Prison was not initiated and therefore EUR 1.494 million less was invested in the project than planned. The construction of the open prison starts in 2014.

A total of five new buildings and reconstructions were completed in 2013 and EUR 12.95 million was invested in their construction during the entire investment period (overhead costs not included):

NAME OF PROJECT	TOTAL INVESTMENT COSTS (MILLION EUROS)	NEW BUILD / RECONSTRUCTION	ADDRESS
Construction of the joint facilities of the Police authorities and Rescue Board in Narva	6.12	New build	City of Narva
Viljandi Valuoja Upper Secondary School	6.07	New build / reconstruction	City of Viljandi
Haapsalu State Upper Secondary School	2.0	Reconstruction	City of Haapsalu
Jõgeva State Upper Secondary School	1.49	Reconstruction	City of Jõgeva
Nõo Upper Secondary Science School	4.77	New build	Nõo Small Town

In addition, the Haapsalu Children's Home was completed where RKAS was not an investor but provided the full project management service to the Ministry of the Interior.

In 2013, ca. 30 service projects were worked on. The services ranged from organisation of procurements and design contests to the full project management services.

The largest service projects completed in 2013 included:

- new building of the Kuressaare border guard hangar and guard station – ca. EUR 2.5 million;
- reconstruction of the main building of the Tehvandi Sport Centre – ca. EUR 2 million;

Suurimaks kompleksteenuseks 2011-2013. aastal oli nn CO₂ projekt, kasvuhoonegaaside heitmekvoodi kauplemisest saadud rahaliste vahendite investeerimine avalike hoonete energiatarbimise efektiivsuse parandamiseks. Antud projekti elluviimiseks muudeti osaliselt RKASi struktuuri; koostöökokkulepetega võetud eesmärkide täitmiseks loodi lisaks juurde kuni 30 uut töökohta. CO₂ projekt oli suureks väljakutseks nii kontsernile kui ka kogu riigile. Perioodil 2011 - 2013 renoveeriti 543 objekti kogusummas 165,7 mln eurot. Aastal 2014 avalike hoonete energiatarbimise efektiivsuse parandamiseks mõeldud CO₂ projekt enam ei jätku.

ARENGUSUUNAD 2014.

MAJANDUSAASTAKS

KINNISVARAHALDUS

2014. aastal on näha portfelli suurenemist seoses objektide jätkuva lisandumisega. Lisandumas on Haridus- ja Teadusministeeriumi 20 üldhariduskooli haldusteenuse osutamine, samuti on varasid üle andmas Keskkonnaministeerium. Jätkub protsesside parenda-

mine ning infosüsteemide arendamine, mis on oluliseks eelduseks kasvava mahuga toimetulemisel.

Seoses 2-aastase üleminekuperioodi lõppemisega ja remondikomponendi lisandumisega on suurel hulgal objektidel võrreldes 2013. aastaga kahekordistumas remontide maht. Haldusobjektide remonttööd on 2014. aastal planeeritud teostada kokku summas 8,4 milj eurot.

2014. aasta märksõnaks on ka uued hanked. Pea kogu haldusportfelli objektidel lõppevad 2014. aasta juunis tehnohoolduse ja heakorra lepingud, mistõttu on 2013. aasta teine pool ja 2014. aasta algus olnud seotud uute hangete ettevalmistamisega. 1. juulist 2014. algavatel hangetel on sisse viidud uusi hankepõhimõtteid, et tagada klientidele järjest parema teenuse pakkumine.

Olulise kvaliteeti kasvatava muudatusena võib välja tuua ka tehnilise kompetentsi lisandumise igasse halduspiirkonda. Tehnilised spetsialistid on haldusobjektide hoolduse ja remondiga seotud küsimustes nõustajaks piirkondlikele kinnisvarahalduritele ning järelevalve teostajaks hoonete hooldatuse ja tehnilise seisukorra üle.

- new building of the Haapsalu Children's Home – ca. EUR 1.3 million;
- reconstruction of the main building of the State Forest Management Centre – ca. EUR 1.4 million.

The following construction work was started in 2013:

- reconstruction of the Tallinn Construction School and new building of workshops – investment of ca. EUR 8.0 million;
- reconstruction of the radio building of the Estonian Public Broadcasting – investment of ca. EUR 5 million.

The major complex service from 2011 to 2013 was the so-called CO₂ project, i.e. the investment of funds obtained from greenhouse gas allowance trade in the improvement of the energy efficiency of public buildings. In order to implement this project, the structure of RKAS was partly changed and up to 30 additional jobs were created in order to achieve the objectives set by cooperation agreements. The CO₂ project was a great challenge for the Group and the entire state. From 2011 to 2013, 543 objects to a total of EUR 165.7 million were renovated. In 2014, the CO₂ project aimed at improving the energy efficiency of public buildings will not continue.

DEVELOPMENT TRENDS

FOR FINANCIAL YEAR 2014

PROPERTY MANAGEMENT

In 2014 the portfolio will increase owing to the continued addition of objects. The provision of management services to 20 general education schools of the Ministry of Education and Research is added and the Ministry of the Environment will also transfer its properties. The improvement of processes and development of information systems continues which is a significant prerequisite to cope with the increasing volumes.

In connection with the termination of the two-year transitional period and addition of the repair component, the volume of repairs will double in several objects in comparison with 2013. A total of EUR 8.4 million is planned for the repair work of management objects in 2014.

The keyword of 2014 is also new procurements. The technical maintenance and upkeep contracts of almost all the objects included in the management portfolio will terminate in June 2014 and, thus, the second half

KINNISVARAARENDUS

2014. aastal on eeldatavalt investeerimisprojektide kulutuste (sh kõik investeerimisprojektiga seotud kontserni kulutused – investeeringud ja perioodikulud, väljaarvatud üld- ja intressikulud) summaks 57,6 mln eurot. Võrreldes 2013. aasta eelarvega on eeldatavate investeerimisprojektide kulutuste summa suurenemine ligikaudu 60%.

Üksikprojektidest on 2014. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln eurot):

□ Eesti Rahva Muuseumi rajamine.....	22,95
□ Halduse investeeringud.....	22,95
□ Lasnamäe päästetepoo ja ühendhäirekeskus.....	4,98
□ Tartu päästetepoo ja ühendhäirekeskus.....	4,96
□ Võru politsei ja päästeameti ühishoone.....	2,86
□ Tartu avavangla.....	2,09
□ Kaagvere kool.....	1,3

*Üüriportfellis olevate objektide remonttööd kogumina

Koondprojektidest jätkuvad investeeringud koolidesse (1,9 mln eurot) ja investeeringud Siseministeeriumi julgeolekuasutuste hoonetesse (15,8 mln eurot).

VARA ÜLEVÕTMINE 2014

Riigi Kinnisvara AS jätkab 2014. aastal riigile kuuluva kinnisvara ülevõtmist. 2014. aasta alguses oli ülevõtmisel ca 60 objekti. Suurimad kinnisvara üleandjad 2014. aastal on Sotsiaalministeerium, Kultuuriministeerium, Haridus- ja Teadusministeerium ning Keskkonnaministeerium. Koos Haridus- ja Teadusministeeriumi kavandatava haldusteenuse üleandmise portfelliga on jätkuvalt 2014. aasta eesmärgiks kuni 200 000 m² vara ülevõtmine. Seoses riigi kinnisvara koondaruande jätkutegevustega kavandatakse koostöös RKASi, Rahandusministeeriumi ning varavalitsete vahel 2014. aasta lõpuks välja töötada tegevuskava jätkuvalt riigi omandis olevate varade RKASile üleandmise kohta aastaks 2020.

MITTEVAJALIKU KINNISVARA MÜÜK 2014

2014. aasta mittevajaliku vara müügieesmärk kokku on 4 500 900 eurot. Müügitgevuses keskendutakse kinnisvara portfellis elukondliku kinnisvara osakaalu maksimaalsele vähendamisele.

of 2013 and the beginning of 2014 has been the time of preparations for new procurements. New procurement principles have been introduced for procurements commencing from 1 July 2014 in order to ensure increasingly better provision of services to the customers.

The addition of technical competency in each management area may be pointed out as a considerable change improving the quality. Technical specialists are consultants of regional property managers in matters related to the maintenance and repairs of management objects and they also supervise the maintenance and technical condition of buildings.

REAL ESTATE DEVELOPMENT

In 2014, the estimated expenditure of investment projects (incl. all expenses of the Group relating to investment projects – investments and periodical expenditure, except overheads and interest expenses) will be EUR 57.6 million. In comparison with the budget of 2013, the estimated expenditure of investment projects will increase by nearly 60%.

The following investments are major investments among single projects in 2014 (million euros):

□ Construction of the Estonian National Museum.....	22.95
□ Management investments.....	4.67*
□ Lasnamäe Rescue Department and merged emergency call centre.....	4.98
□ Tartu Rescue Department and merged emergency call centre.....	4.96
□ Joint facilities of the Police authorities and Rescue Board in Võru.....	2.86
□ Tartu Open Prison.....	2.09
□ Kaagvere School.....	1.3

* Total repairs of properties included in the rent portfolio.

As for consolidated projects, investments in schools (EUR 1.9 million) and in the facilities of the law enforcement authorities of the Ministry of the Interior (EUR 15.8 million) continue.

ACQUISITION OF PROPERTY IN 2014

In 2014, Riigi Kinnisvara AS will continue taking over state-owned real property. At the beginning of 2014, approx. 60 objects were being acquired. The major transferees of real property in 2014 include the Ministry of Social Affairs, the Ministry of Culture, the Ministry of Education and Research and the Ministry of the Environment. The objective of 2014 continues to be the takeover

MAJANDUSTEGEVUS

2013. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kahanes võrreldes eelmise aastaga 37,5 mln eurot ja ulatus 44 mln euroni, seal hulgas kasvas aga üüritulu aastaga 32% ja ulatus 21,8 mln euroni. Vahendatud teenuste maht kasvas võrreldes 2012. aastaga 1,7 mln euro võrra ja oli kokku 12,5 mln eurot. Arenduse teenustest laekus 2013. aastal 2,1 mln eurot.

Ärikasum oli 2013. aastal 6,1 mln eurot. Kontserni puhaskasum oli aruandeaastal 2,6 mln eurot ja vastas plaanitule.

2013.a. korraldas Riigi Kinnisvara AS 701 hanget võrreldes 2012.a. korraldatud 904 hankega. Läbiviidud riigihangete kaheksa 2013.aastal oli tingitud CO₂

jätkuprojekti (kvoodimüügi rahaliste vahendite investeerimisega hoonete energiasäästlikumaks muutmiseks) lõppemisega.

PEAMISED KONTSERNI PÕHITEGEVUST ISELOOMUSTAVAD FINANTSSUHTARVUD:

	2013	2012
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	6,0%	10,9%
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	13,9%	16%
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	1,3%	5,3%
Omakapitali määr (omakapital/varad)	60%	56%
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvarad)	0,8%	2,7%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)	4,5%	8,6%

of up to 200,000 m² of property along with the planned portfolio of transferring management services by the Ministry of Education and Research. In connection with the follow-up activities of the consolidated report of the state-owned properties, the RKAS, Ministry of Finance and property administrators intend to develop an action plan by the end of 2014 for the continuation of transfer of properties owned by the state to RKAS by 2020.

SALES OF UNNECESSARY PROPERTY IN 2014

The total sales goal of unnecessary property in 2014 is EUR 4,500,900. In terms of sales activities, the property portfolio focuses on the maximum reduction in the share of residential property.

ECONOMIC ACTIVITIES

Sales revenue in 2013 (consolidated data) fell by EUR 37.5 million year-on-year and amounted to EUR 44 million. Thereby rental revenue rose 32% and amounted to EUR 21.8 million. The volume of mediated services increased by EUR 1.7 million when compared to 2012 and amounted to EUR 12.5 million. In 2013, EUR 2.1 million accrued from development services.

Operating profit amounted to EUR 6.1 million in 2013. The net profit of the Group formed EUR 2.6 million in the financial year and conformed to the plan.

In 2013, Riigi Kinnisvara AS organised 701 public procurement procedures in comparison with 904 organised in 2012. The decrease in the number of public procurement procedures in 2013 was caused by termination of the CO₂ follow-up project (investment of the funds obtained from the sale of the allowance into making buildings more energy efficient).

KEY FINANCIAL RATIOS CHARACTERISING THE PRINCIPAL ACTIVITIES OF THE GROUP:

	2013	2012
Net profit margin (net profit/sales revenue)	6.0%	10.9%
Operating profit margin (operating profit/sales revenue)	13.9%	16%
Return on equity (net profit/average equity for the year)	1.3%	5.3%
Equity ratio (equity/total assets)	60%	56%
Return on assets (net profit/average total assets for the year)	0.8%	2.7%
Return on property portfolio ((operating profit + depreciation)/average property portfolio for the year)	4.5%	8.6%

RAAMATUPIDAMISEAASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(TUHANDETES EURODES)

	2013	2012
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum (kahjum)	6 148	12 629
KORRIGEERIMISED		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 241	6 205
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 052	-943
Muud korrigeerimised	-1 763	447
Kokku korrigeerimised	2 426	5 709
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	713	33 049
Varude muutus	1 580	1 659
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 214	-31 847
Makstud ettevõtte tulumaks	-284	0
Muud rahavood äritegevusest	2 216	3 755
Kokku rahavood äritegevusest	17 013	24 954

	2013	2012
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-13 117	-12 793
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 896	1 800
Laekumised sihtfinantseerimisest	120	0
Laekunud intressid	496	1 066
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-6 900	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-17 505	-9 927
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenude tagasimaksed	-5 558	-5 483
Makstud intressid	-3 659	-4 884
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 217	-10 367
Kokku rahavood	-9 709	4 660
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	69 191	64 531
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 709	4 660
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	59 482	69 191

ANNUAL ACCOUNTS

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

[THOUSAND EUROS]

	2013	2012
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Operating profit (loss)	6,148	12,629
ADJUSTMENTS		
Depreciation and impairment of fixed assets	5,241	6,205
Profit (loss) on sales of fixed assets	-1,052	-943
Other adjustments	-1,763	447
Total adjustments	2,426	5,709
Change in receivables and prepayments relating to operating activities	713	33,049
Change in inventories	1,580	1,659
Change in payables and prepayments related to operating activities	4,214	-31,847
Corporate income tax paid	-284	0
Other cash flow from operating activities	2,216	3,755
Total cash flow from operating activities	17,013	24,954

	2013	2012
CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES		
Paid upon acquisition of tangible and intangible fixed assets	-13,117	-12,793
Received from sales of tangible and intangible fixed assets	1,896	1,800
Received from targeted financing	120	0
Interest received	496	1,066
Other payments from investing activities	-6,900	0
Total cash flow from investing activities	-17,505	-9,927
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		
Repayments of loans raised	-5,558	-5,483
Interest paid	-3,659	-4,884
Total cash flow from financing activities	-9,217	-10,367
Total cash flow	-9,709	4,660
Cash and cash equivalents at the beginning of period	69,191	64,531
Change in cash and cash equivalents	-9,709	4,660
Cash and cash equivalents at the end of period	59,482	69,191

KONSOLIDEERITUD BILANSS

[TUHANDETES EURODES]

VARAD	31.12.2013	31.12.2012
KÄIBEVARA		
Raha	59 482	69 191
Nõuded ja ettemaksud	12 142	5 435
Varud	11 792	8 151
Kokku käibevara	83 416	82 777
PÕHIVARA		
Nõuded ja ettemaksud	134 857	122 141
Kinnisvarainvesteeringud	5 489	7 323
Materiaalne põhivara	136 885	123 500
Immateriaalne põhivara	179	292
Kokku põhivara	277 410	253 256
Kokku varad	360 826	336 033

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL 31.12.2013 31.12.2012

KOHUSTUSED

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Laenukohustused	5 662	5 617
Võlad ja ettemaksud	21 188	17 724
Eraldised	0	50
Kokku lühiajalised kohustused	26 850	23 391

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Laenukohustused	114 774	120 431
Võlad ja ettemaksud	2 689	2 609
Sihtfinantseerimine	222	1 709
Kokku pikaajalised kohustused	117 685	124 749
Kokku kohustused	144 535	148 140

OMAKAPITAL

EMAETTEVÕTJA AKTSIONÄRIDELE VÕI OSANIKELE KUULUV OMAKAPITAL

Aktsiakapital nimiväärtuses	171 115	146 934
Registreerimata aktsiakapital	1 580	0
Kohustuslik reservkapital	2 384	1 943
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 575	30 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 637	8 813
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	216 291	187 893
Kokku omakapital	216 291	187 893
KOKKU KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	360 826	336 033

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

[THOUSAND EUROS]

	ASSETS	31.12.2013	31.12.2012
CURRENT ASSETS			
Cash		59,482	69,191
Receivables and prepayments		12,142	5,435
Inventories		11,792	8,151
Total current assets		83,416	82,777
FIXED ASSETS			
Receivables and prepayments		134,857	122,141
Investment property		5,489	7,323
Tangible fixed assets		136,885	123,500
Intangible fixed assets		179	292
Total fixed assets		277,410	253,256
Total assets		360,826	336,033

LIABILITIES AND EQUITY	31.12.2013	31.12.2012
LIABILITIES		
CURRENT LIABILITIES		
Loans payable	5,662	5,617
Payables and prepayments	21,188	17,724
Provisions	0	50
Total current liabilities	26,850	23,391
LONG-TERM LIABILITIES		
Loans payable	114,774	120,431
Payables and prepayments	2,689	2,609
Targeted financing	222	1,709
Total long-term liabilities	117,685	124,749
Total liabilities	144,535	148,140
EQUITY		
EQUITY HELD BY SHAREHOLDERS OF PARENT COMPANY		
Share capital at nominal value	171,115	146,934
Unregistered share capital	1,580	0
Legal reserve	2,384	1,943
Retained earnings (loss)	38,575	30,203
Profit (loss) for financial year	2,637	8,813
Total equity held by shareholders of parent company	216,291	187,893
Total equity	216,291	187,893
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	360,826	336,033

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

[TUHANDETES EURODES]

	EMAETTEVÕTJA AKTSIONÄRIDELE VÕI OSANIKELE KUULUV OMAKAPITAL					KOKKU
	AKTSIAKAPITAL NIMIVÄÄRTUSES	REGIST- REERIMATA AKTSIAKAPITAL	KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL	JAOTAMATA KASUM (KAHJUM)		
31.12.2011	111 612	1 055	1 606	30 540	144 813	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	8 813	8 813	
Emiteeritud aktsiakapital	35 322	-1 055	0	0	34 267	
Muutused reservides	0	0	337	-337	0	
31.12.2012	146 934	0	1 943	39 016	187 893	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 637	2 637	
Emiteeritud aktsiakapital	24 181	1 580	0	0	25 761	
Muutused reservides	0	0	441	-441	0	
31.12.2013	171 115	1 580	2 384	41 212	216 291	

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

[TUHANDETES EURODES]

	2013	2012
Müügitulu	44 079	81 660
Müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-36 841	-66 276
Brutokasum (-kahjum)	7 238	15 384
Turustuskulud	-1 505	-1 103
Üldhalduskulud	-2 310	-2 022
Muud äritulud	2 830	981
Muud ärikulud	-105	-611
Äri kasum (kahjum)	6 148	12 629
Muud finantstulud ja -kulud	-3 227	-3 816
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 921	8 813
Tulumaks	-284	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 637	8 813
Sealhulgas: Emaettevõtja aktsionäri /osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 637	8 813

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

[THOUSAND EUROS]

	EQUITY HELD BY SHAREHOLDERS OF PARENT COMPANY				TOTAL
	SHARE CAPITAL AT NOMINAL VALUE	UNREGISTERED SHARE CAPITAL	LEGAL RESERVE	RETAINED EARNINGS (LOSS)	
31.12.2011	111,612	1,055	1,606	30,540	144,813
Profit (loss) for financial year	0	0	0	8,813	8,813
Issued share capital	35,322	-1,055	0	0	34,267
Changes in reserves	0	0	337	-337	0
31.12.2012	146,934	0	1,943	39,016	187,893
Profit (loss) for financial year	0	0	0	2,637	2,637
Issued share capital	24,181	1,580	0	0	25,761
Changes in reserves	0	0	441	-441	0
31.12.2013	171,115	1,580	2,384	41,212	216,291

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

[THOUSAND EUROS]

	2013	2012
Sales revenue	44,079	81,660
Cost of goods and services sold	-36,841	-66,276
Gross profit (loss)	7,238	15,384
Marketing expenses	-1,505	-1,103
General administrative expenses	-2,310	-2,022
Other operating revenue	2,830	981
Other operating charges	-105	-611
Operating profit (loss)	6,148	12,629
Other financial income and expenses	-3,227	-3,816
Profit (loss) before income tax	2,921	8,813
Income tax	-284	0
Profit (loss) for financial year	2,637	8,813
Including: Share of profit (loss) attributable to a shareholder of the parent company	2,637	8,813





JÕGEVAMAA
GÜMNAASIUM

JÕGEVA COUNTY
UPPER SECONDARY
SCHOOL



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Nõukogu kiidab heaks juhatuse ettepaneku jaotada Riigi Kinnisvara AS puhaskasum kogusummas 2 637 303 eurot, alljärgnevalt:

- 0 eurot dividendideks;
- 5% puhaskasumist summas 131 865 eurot eraldisena kohustuslikku reservkapitali vastavalt äriseadustikus sätestatule;
- 2 505 438 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele

RIIGI KINNISVARA AS NÕUKOGU LIIKMED:

ARTO AAS
NÕUKOGU ESIMEES

AARE JÄRVAN
NÕUKOGU LIIGE

TAAVI MADIBERK
NÕUKOGU LIIGE

KALEV KUKK
NÕUKOGU LIIGE

TARMO PORGAND
NÕUKOGU LIIGE

JÜRI EERIK
NÕUKOGU LIIGE

ARNOUT D. LUGTMEIJER
NÕUKOGU LIIGE

PROPOSAL FOR PROFIT DISTRIBUTION

The supervisory board approves the management board's proposal to distribute the total net profit of EUR 2,637,303 of Riigi Kinnisvara AS as follows:

- 0 euros for dividends;
- 5 % of the net profit, i.e. EUR 131,865, as an allocation to the legal reserve in accordance with the provisions of the Commercial Code;
- EUR 2,505,438 to the retained profit

MEMBERS OF THE SUPERVISORY BOARD OF RIIGI KINNISVARA AS:

ARTO AAS
CHAIRMAN OF SUPERVISORY BOARD

AARE JÄRVAN
MEMBER OF SUPERVISORY BOARD

TAAVI MADIBERK
MEMBER OF SUPERVISORY BOARD

KALEV KUKK
MEMBER OF SUPERVISORY BOARD

TARMO PORGAND
MEMBER OF SUPERVISORY BOARD

JÜRI EERIK
MEMBER OF SUPERVISORY BOARD

ARNOUT D. LUGTMEIJER
MEMBER OF SUPERVISORY BOARD

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Riigi Kinnisvara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat Riigi Kinnisvara AS ja selle tütarettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2013, konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

JUHTKONNA KOHUSTUS

RAAMATUPIDAMISARUANNETE OSAS

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning selli-

se sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

VANDEAUDIITORI KOHUSTUS

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud in-

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

(Translation of the Estonian original)*
To the Shareholder of Riigi Kinnisvara AS

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Riigi Kinnisvara AS and its subsidiary, which comprise the consolidated balance sheet as of 31 December 2013 and the consolidated income statement, statement of changes in equity and cash flow statement for the year then ended, and notes comprising a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

MANAGEMENT BOARD'S RESPONSIBILITY FOR THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Management Board is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with accounting principles generally accepted in Estonia, and for such internal

control as the Management Board determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

AUDITOR'S RESPONSIBILITY

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures se-

formatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaselt esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

ARVAMUS

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Riigi Kinnisvara AS ja selle tütarettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoo-gusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

TIIT RAIMLA

VANDEAUDIITOR, LITSENTS NR 287

JANNO HERMANSON

VANDEAUDIITOR, LITSENTS NR 570

AS PricewaterhouseCoopers Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

3. aprill 2014

lected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

OPINION

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Riigi Kinnisvara AS and its subsidiary as of 31 December 2013, and their financial performance and cash flows for the year then ended in accordance with accounting principles generally accepted in Estonia.

TIIT RAIMLA

AUDITOR'S CERTIFICATE NO. 287

JANNO HERMANSON

AUDITOR'S CERTIFICATE NO. 570

AS PricewaterhouseCoopers

3 April 2014

*This version of our report is a translation from the original, which was prepared in Estonian. All possible care has been taken to ensure that the translation is an accurate representation of the original. However, in all matters of interpretation of information, views or opinions, the original language version of our report takes precedence over this translation. This independent auditor's report (translation of the Estonian original) should only be used with the annual report submitted into electronic Company Registration Portal in Centre of Registers and Information Systems.

VÄLJAANDJA / PUBLISHED BY

Riigi Kinnisvara AS

FOTOD / PHOTOS

Kaido Haagen, RKAS, ERM

KUJUNDUS / DESIGN

Disainikorp

ISSN 1736–8359



