

2024. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2024

Aruandeperioodi lõpp: 31.03.2024

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: info@eften.ee

Veebilehe address: www.eref.ee

**EFTEN
REAL
ESTATE
FUND**

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	15
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	16
1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....	16
2 Tütar- ja ühisettevõtted.....	17
3 Segmentiaruandlus	19
4 Müügitulu	20
5 Müüdüd teenuste kulud	20
6 Turustuskulud.....	21
7 Üldhalduskulud.....	21
8 Muud finantstulud ja -kulud.....	21
9 Tulumaks	22
10 Kasum aktsia kohta.....	22
11 Raha ja raha ekvivalendid.....	22
12 Nõuded ja viitlaekumised	23
13 Kinnisvarainvesteeringud.....	23
14 Laenukohustused	26
15 Võlad ja ettemaksed	28
16 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	28
17 Aktsiakapital	32
18 Tingimuslikud kohustused.....	33
19 Tehingud seotud osapooltega.....	33
Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2024. aasta I kvartali vahearuandele	34

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar

Euroala intressiturgude ja Balti riikide majanduste stabiliseerumise märgid kajastusid ka EFTEN Real Estate Fund ASi konsolideeritud 2024. aasta esimese kvartali tegevuses. Fondi neto üüritulu kasvas aastases arvestuses 0,6% ning kinnisvaraportfelli vakantsus säilis madalal tasemel (2,9%). Esimese kvartali intressikulu oli aastataguse perioodiga võrreldes kõrgem, kuid veidi madalam 2023. aasta neljanda kvartali intressikulust. Ehitustööd jätkusid Tartusse Eesti Rahvamuuseumi kõrvale rajatavas hooldekodus. Tööde lõppemine on planeeritud eelolevasse suvesse ning sügisel avatakse uus hooldekodu ka klientidele.

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund AS teenis 2024. aasta I kvartalis konsolideeritud müügitulu kokku 7,961 miljonit eurot (2023 I kvartal: 7,788 miljonit eurot). Müügitulu kasvas peamiselt kaubanduse sektoris.

Fondi konsolideeritud 2024. aasta I kvartali neto üüritulu (NOI) on kokku 7,343 miljonit eurot (2023 I kvartal: 7,298 miljonit eurot). Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 92% (2023: 94%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 8% (2023: 6%) müügitulust.

Fondi konsolideeritud puhaskasum oli 2024. aasta I kvartalis 3,808 miljonit eurot (2023 I kvartal: 4,634 miljonit eurot). Puhaskasumi vähenemine võrreldes eelmise aastaga tuleneb EURIBOR'i kasvust.

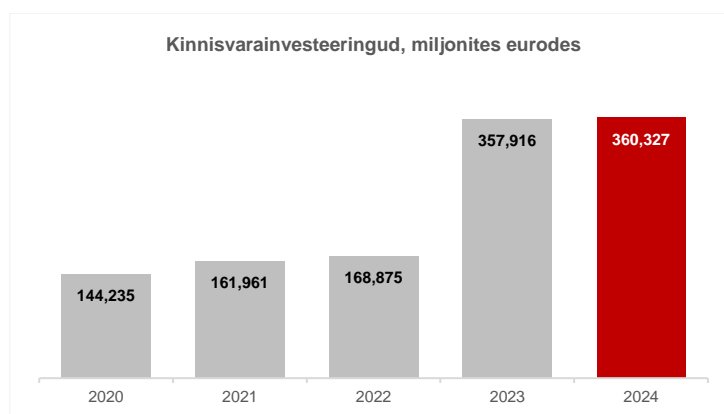
	I kvartal	
	2024	2023
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	7,961	7,788
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,618	-0,490
Neto üüritulu	7,343	7,298
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	<i>92%</i>	<i>94%</i>
Intressikulud ja intressitulud	-2,134	-1,544
Neto üüritulu miinus finantskulud	5,209	5,754
Valitsemistasud	-0,539	-0,536
Muud tulud ja -kulud	-0,358	-0,321
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	4,312	4,897

Kontserni varade maht seisuga 31.03.2024 oli 384,846 miljonit eurot (31.12.2023: 380,944 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 94% (31.12.2023: sama).

	31.03.24	31.12.2023 ²	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
€ miljonites					
Kinnisvarainvesteeringud	360,327	357,916	168,875	161,961	144,235
Osalus ühissetevõttes	2,028	2,078	0,000	0,000	0,000
Muud pikaajalised varad	0,343	0,372	0,179	0,147	0,123
Käibevara, v.a raha ja raha ekvivalendid	1,880	2,466	1,571	1,219	2,146
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-128,143	-129,796	-56,730	-58,103	-67,335
Puhasväärtus (NAV) ¹	222,506	218,698	104,264	96,914	71,483
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV)	231,061	226,807	111,123	102,708	76,112
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes ¹	20,56	20,21	20,55	19,11	16,93
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) aktsia kohta, eurodes	21,36	20,96	21,91	20,25	18,03

¹ EFTEN Real Estate Fund AS NAV võrdub EPRA soovituslike juhendite järgi arvatud EPRA NDV väärtusega.

² Varade mahu kahekordne kasv 2023. aastal on seotud EFTEN Real Estate Fund AS ja EFTEN Kinnisvarafond AS ühinemisega 01.01.2023 (bilansipäev).



Kinnisvarainvesteeringud segmentide kaupa

Segment	31.03.24	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
€ miljonites					
Logistika	109,875	109,860	51,300	50,590	39,047
Kaubandus	139,257	138,542	56,820	55,270	51,520
Büroo	90,797	90,460	51,801	49,831	47,751
Hooldekodud	13,178	11,834	8,954	6,270	5,917
Riiklik	7,220	7,220	0,000	0,000	0,000
Kokku kinnisvarainvesteeringud	360,327	357,916	168,875	161,961	144,235

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

I kvartali kohta	2024	2023
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	1,7	2,7
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	1,0	1,6
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	2,0	2,4
Müügitulu (€ tuhandetes)	7 961	7 788
Üüritulu (€ tuhandetes)	7 637	7 499
EBITDA (€ tuhandetes)	6 462	6 458
EBITDA marginaal, %	81%	83%
EBIT (€ tuhandetes)	6 446	6 441
EPRA kasum (€ tuhandetes)	4 254	4 855
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	2,0	0,5
ICR (EBITDA / intressikulud)	2,9	4,2
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,7	1,9

Kinnisvaraportfell

Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteering, seisuga 31.03.2024	Asukoht	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes ¹	Õiglase väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind	Prognoositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus ²	Esmase puhastootlus ³	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
Premia Külmhoone	Tallinn	100	6 840	6 530	7 258	515	7,5%	7,9%	100,0	3,2	1
Kuuli 10	Tallinn	100	11 545	11 510	15 197	824	7,1%	7,2%	100,0	6,2	1
Betooni 1a	Tallinn	100	9 190	9 140	10 678	663	7,2%	7,3%	100,0	3,1	1
Betooni 6	Tallinn	100	10 246	9 622	17 220	773	7,5%	8,0%	97,1	2,4	24
Jurkalne Technology Park	Riia	100	24 858	23 447	44 435	2 106	8,5%	9,0%	97,6	8,5	73
DSV logistikakeskus	Vilnius	100	8 525	9 120	11 751	724	8,5%	7,9%	100,0	2,6	1
DSV logistikakeskus	Tallinn	100	12 366	13 300	16 014	1 028	8,3%	7,7%	100,0	2,6	1
DSV logistikakeskus	Riia	100	8 869	8 324	12 149	750	8,5%	9,0%	100,0	5,7	1
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava	100	8 838	8 292	13 389	695	7,9%	8,4%	97,8	2,7	9
Ramygalos logistikakeskus	Panevežys	100	10 024	10 590	20 126	831	8,3%	7,8%	100,0	13,1	1
Logistika kokku			111 301	109 875	168 217	8 909	8,0%	8,1%	98,9	5,6	113
Võru Rautakesko	Võru	100	2 890	2 670	3 120	245	8,5%	9,2%	100,0	4,0	1
Uku Keskus	Viljandi	100	13 597	13 620	8 940	1 072	7,9%	7,9%	100,0	5,4	47
Mustika Keskus	Tallinn	100	37 031	36 831	27 561	2 761	7,5%	7,5%	99,5	3,7	66
RAF Centrs	Jelgava	100	9 280	9 360	6 225	701	7,6%	7,5%	100,0	3,8	40
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn	100	15 700	15 580	9 120	1 246	7,9%	8,0%	100,0	7,9	1
Jelgava arendusprojekt	Jelgava	100	2 342	2 342				arendus			
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	100	30 791	39 101	20 312	3 228	10,5%	8,3%	97,6	4,6	130
Laagri Selver	Tallinn	100	6 292	7 713	3 059	525	8,3%	6,8%	100,0	4,4	13
Hortes aianduskeskus	Laagri	100	3 138	3 550	3 470	216	6,9%	6,1%	100,0	8,2	1
Hortes aianduskeskus	Tallinn	100	5 458	5 340	5 300	358	6,6%	6,7%	100,0	13,6	1
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	100	3 482	3 150	2 149	281	8,1%	8,9%	100,0	4,9	1
Kaubandus kokku			130 001	139 257	89 256	10 633	8,2%	7,6%	99,3	5,0	301
Lauteri 5	Tallinn	100	5 910	5 129	3 825	328	5,5%	6,4%	85,6	1,4	19
Pärnu mnt 105	Tallinn	100	8 104	6 813	4 776	559	6,9%	8,2%	89,9	1,3	32
Pärnu mnt 102	Tallinn	100	16 448	13 266	8 989	950	5,8%	7,2%	89,3	1,1	24
Terbata	Riia	100	9 234	8 297	6 036	678	7,3%	8,2%	100,0	1,8	14
Menulio 11	Vilnius	100	8 128	7 490	5 617	531	6,5%	7,1%	43,3	2,1	15
Ulonu	Vilnius	100	8 405	8 761	5 290	785	9,3%	9,0%	92,2	2,7	13
L3	Vilnius	100	8 879	10 400	6 150	758	8,5%	7,3%	95,9	2,5	32
Evolution	Vilnius	100	10 023	11 131	6 614	863	8,6%	7,8%	78,6	2,0	26
airBaltic	Riia	100	7 112	6 890	6 217	566	8,0%	8,2%	100,0	1,9	1
Rutkausko	Vilnius	100	11 819	12 620	6 812	939	7,9%	7,4%	100,0	6,5	4
Büroo kokku	Büroo		94 062	90 797	60 326	6 957	7,4%	7,7%	88,0	2,5	180
Pirita Pansionaat	Tallinn	100	6 217	5 820	5 983	581	9,3%	10,0%	100,0	6,6	1
Valkla Súdamekodu	Valkla	100	3 887	3 367	4 423	280	7,2%	8,3%	100,0	8,1	1
Tartu Súdamekodu	Tartu	100	3 991	3 991				arendus	100,0		1
Hooldekodud kokku			14 095	13 178	10 406	861	6,1%	6,5%	100,0	7,2	3
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere	100	7 360	7 220	5 775	710	9,6%	9,8%	100,0	1,6	1
Hotell Palace (hotellid) ⁴	Tallinn	50	11 165	9 047	4 874	535	4,8%	5,9%	100,0	6,4	1
Kinnisvaraportfell kokku			367 984	369 374	338 854	28 605	7,8%	7,7%	97,1	4,6	599

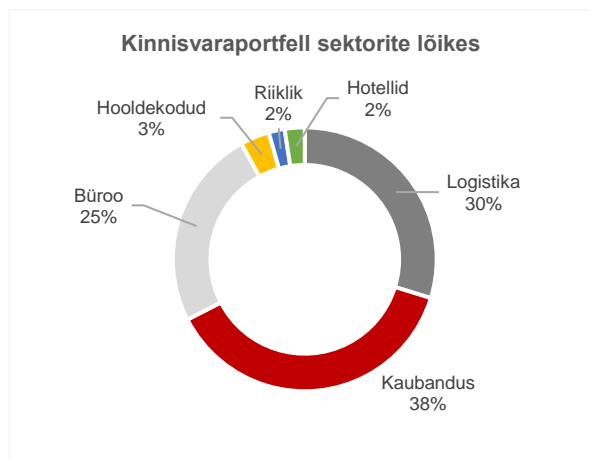
¹ Soetusmaksumus sisaldab kinnisvarainvesteeringu algse soetusega seotud kulutusi, millele on lisandunud hiljem tehtud kapitalikulud.

² Otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu (NOI) kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga.

³ Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu (NOI) kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

⁴ Hotell Palace kuulub kontserni ühisetevõttele EFTEN SPV11 OÜ. Kontsernil on ühisetevõttes 50%-line osalus.

2024. aasta märtsi lõpu seisuga on kontsernil 35 (31.12.2023: 35) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 360,327 miljonit eurot (31.12.2023: 357,916 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 356,819 miljonit eurot (31.12.2023: 354,408 miljonit eurot). Lisaks kuulub kontserni ühissetvõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglase väärtus 31.03.2024 seisuga oli 9,0 miljonit eurot (31.12.2023: sama).



Üüritulu

2024. aasta esimese 3 kuuga teenis kontsern kokku 7,637 miljonit eurot üüritulu, mis on 2% rohkem kui 2023. aastal samal ajal.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	I kvartal				
	Õiglase väärtus 31.03.2024	Üüritulu 2024	Üüritulu 2023	Muutus	Muutus, %
Büroo	90 797	1 884	1 933	-49	-3%
Logistika	109 875	2 356	2 295	61	3%
Kaubandus	136 915	3 006	2 910	96	3%
Riiklik	7 220	209	205	4	2%
Hooldekodud	5 820	109	107	2	2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	350 627	7 564	7 450	114	2%
Muud varad ja üüritulu	9 700	73	49	24	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	360 327	7 637	7 499	138	2%

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	I kvartal				
	Õiglase väärtus 31.03.2024	Üüritulu 2024	Üüritulu 2023	Muutus	Muutus, %
Eesti	176 804	3 703	3 650	53	1%
Läti	64 610	1 503	1 437	66	5%
Leedu	109 213	2 358	2 363	-5	0%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	350 627	7 564	7 450	114	2%
Muud varad ja müügitulu	9 700	73	49	24	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	360 327	7 637	7 499	138	2%

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute vakantsus portfelli kohta oli 31.03.2024 seisuga 2,9% (31.12.2023: 2,6%). Suurim on vakantsus büroohoonete segmentis (12%), kus vakantsete üüripindade täitmine võtab varasemast rohkem aega.

EFTEN Real Estate Fund AS-i suurimad üürikuud seisuga 31.03.2024

Üürikuu	Osakaal kogu üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	5,7%
Livonia Print SIA	5,6%
Prisma Peremarket AS	5,1%
DSV Estonia AS	3,6%
Logistika Pluss OÜ	3,0%
Adax UAB	2,9%
Riigi Kinnisvara Aktsiaselts	2,8%
DHL Logistics Estonia OÜ	2,5%
DSV Latvia SIA	2,5%
DSV Lithuania, UAB	2,5%
Atea, UAB	2,4%
Air Baltic Corporation AS	2,1%
Premia Tallinna Külmuhoone AS	1,9%
Rimi Lietuva, UAB	1,8%
Hortes AS	1,7%
Südamekodud AS	1,5%
Selver AS	1,2%
Kinnisvarahalduse AS	1,1%
Ülejäänud	50,1%

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga või kvartali kohta	31.03.2024	31.03.2023
EPRA kasum, € tuhandetes	4 254	4 855
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,39	0,45
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	231 061	241 884
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	21,36	22,36
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	222 506	234 804
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	20,56	21,70
EPRA LTV	36,3%	34,4%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	16%	14%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	14%
EPRA vakantsuse määr	3,3%	1,4%

EPRA näitajate arvutused

EPRA puhasväärtuse näitajad

seisuga 31.03.2024

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	222 506	222 506	222 506
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	8 555	8 555	-
EPRA vara puhasväärtus	231 061	231 061	222 506
Täielikult lahustatud aktsiate arv	10 819 796	10 819 796	10 819 796
EPRA vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes	21,36	21,36	20,56

seisuga 31.03.2023

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	234 804	234 804	234 804
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	7 133	7 133	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	-53	-53	-
EPRA vara puhasväärtus	241 884	241 884	234 804
Täielikult lahustatud aktsiate arv	5 072 535	5 072 535	5 072 535
EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	22,36	22,36	21,70

EPRA kasum

€ tuhandetes	I kvartal	
	2024	2023
Puhaskasum (IFRS)	3 808	4 634
Korrigeerimised:		
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	446	221
EPRA kasum	4 254	4 855
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	10 819 796	10 819 796
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,39	0,45

EPRA vakantsuse määr

€ tuhandetes	I kvartal	
	2024	2023
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	1 028	423
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	31 574	30 435
EPRA vakantsuse määr	3,3%	1,4%

EPRA kulusuhted

€ tuhandetes	I kvartal	
	2024	2023
Müügikulud	-418	-394
Muud müügitulud, mida üürikud maksavad kulude katteks	324	289
Turustuskulud	-200	-96
Üldhalduskulud	-939	-867
Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	-1 233	-1 068
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-123	-40
Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	-1 110	-1 028
Üüritulu (bruto)	7 637	7 499
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	16%	14%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	14%

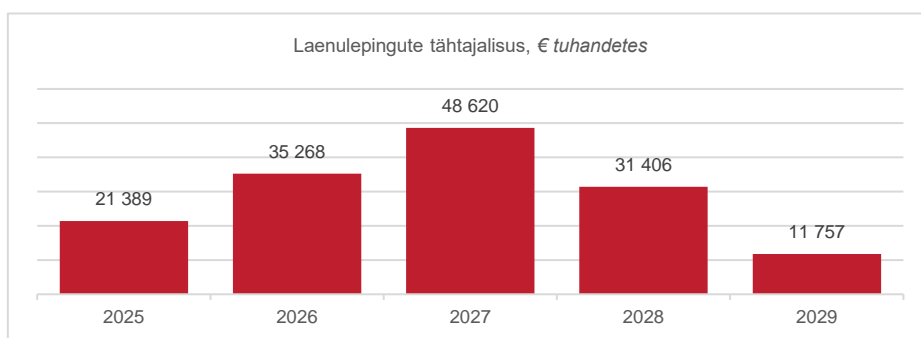
Finantseerimine

Euroala intresside kasv on avaldanud olulist mõju kontserni rahavoogudele, viies intresside kattekordaja (ICR) võrreldes eelmise aastaga madalamale tasemele.

	I kvartal	
ICR	2024	2023
EBITDA	6 462	6 458
Intressikulud	-2 235	-1 550
ICR	2,9	4,2

2024. aasta esimese 3 kuu jooksul pikendasid fondi tütarettevõtte EFTEN Autokeskus OÜ ja EFTEN Jurkalne SIA laenulepinguid. Järgmise 12 kuu jooksul lõpeb kontserni ühe tütarettevõtte laenuleping, mille jääk 31.03.2024 seisuga on 2 240 tuhat eurot. Lõppeva laenulepingu LTV on 33% ning kinnisvarainvesteering omab stabiilselt tugevat üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingu pikendamisel takistusi.

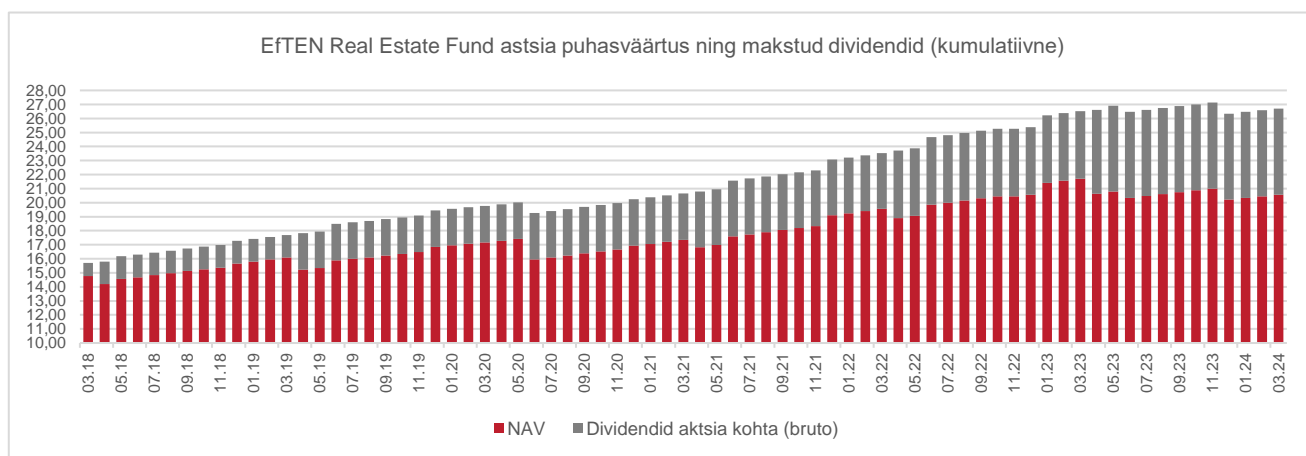
Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär on 31.03.2024 seisuga 5,9% (31.12.2023: sama) ning LTV (Loan to Value) 42% (31.12.2023: sama). Kõik fondi tütarettevõtete laenulepingud on seotud ujuva intressimääraga.



Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.03.2024 on 108 198 tuhat eurot (31.12.2023: sama). Aktsiakapital koosnes 10 819 796 aktsiast (31.12.2023: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2023: sama).

EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus seisuga 31.03.2024 oli 20,56 eurot (31.12.2023: 20,21 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 2024. aasta esimese kolme kuuga 1,7%.



EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsiatega kaubeldakse Nasdaq Tallinna põhinimekirjas alates 2017. aasta detsembrikuust.

Aktionäride statistika

	31.03.2024	31.12.2023
Aktionäride arv	6 836	6 794
Esindatud riikide arv	14	13
Eesti residentide osakaal aktsiakapitalis	96,35%	96,35%
Juriidiliste isikute osakaal aktsiakapitalis	79,08%	86,13%
Eraisikute osakaal aktsiakapitalis	20,92%	13,87%

Seisuga 31.03.2024 kuulus fondi nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nendega seotud isikutele 26,62% aktsiatest.

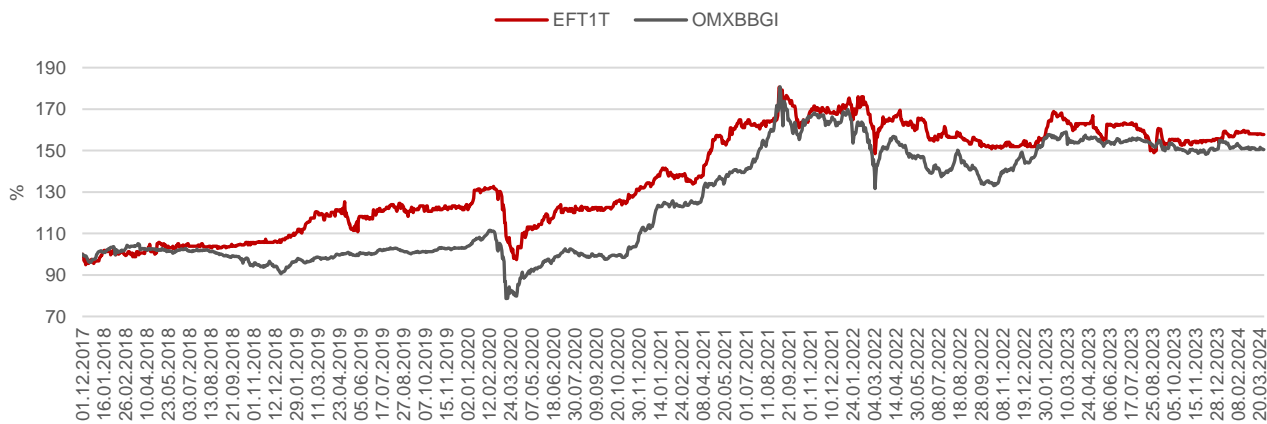
Aktionäride geograafiline jaotus

Osakaal	31.03.2024	31.12.2023
Eesti	96,35%	96,35%
Leedu	2,05%	2,05%
Šveits	1,35%	1,35%
Ameerika Ühendriigid	0,19%	0,19%
Läti	0,04%	0,04%
Soome	0,01%	0,01%
Muu	0,01%	0,01%

Suurimad aktsionärid seisuga 31.03.2024

	Aktsiate arv	Osalus
LHV Pensionifond L	1 210 475	11,2%
REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,6%
Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,1%
Vello Kunman	632 148	5,8%
Ivard OÜ	433 158	4,0%
Hoiukonto OÜ	359 370	3,3%
AR Holdings OÜ	352 053	3,3%
EFTEN Capital AS	292 688	2,7%
Eggera OÜ	276 209	2,6%
EFTEN United Property Fund	218 759	2,0%

EFTEN Real Estate Fund AS aktsia (EFT1T) hinna dünaamika võrreldes NASDAQ Baltic Benchmark GI (OMXBBGI) indeksiga perioodil 01.12.2017 kuni 31.03.2024



EFT1T aktsia statistika	I kvartal	
	2024	2023
Avamishind	18,90	19,8
Sulgemishind	19,25	21,1
Aktsia hind, madalaim	18,65	19,5
Aktsia hind, kõrgeim	19,55	22,1
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	37	59
Käive, EUR miljonites	0,713	1,20
Turukapitalisatsioon seisuga 31.03, EUR miljonites	208,281	228,298
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,35	0,43
Aktsia raamatupidamislik puhasväärtus	20,56	20,21
Aktsia EPRA puhasväärtus	21,36	20,96
P/B (aktsia sulgemishind / puhasväärtus aktsia kohta)	0,94	1,04
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA puhasväärtus aktsia kohta)	0,90	1,01

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE**KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE**

	Lisad	I kvartal	
		2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	3,4	7 961	7 788
Müüdnud teenuste kulu	5	-418	-394
Brutokasum		7 543	7 394
Turustuskulud	6	-200	-96
Üldhalduskulud	7	-939	-867
Muud äritulud ja -kulud		42	10
Ärikasum	3	6 446	6 441
Kasum / kahjum ühissetevõtetest	2	-50	-9
Intressitulud		101	6
Muud finantstulud ja -kulud	8	-2 235	-1 550
Kasum enne tulumaksu		4 262	4 888
Tulumaksukulu	9	-454	-254
Aruandeperioodi puhaskasum		3 808	4 634
Aruandeperioodi koondkasum kokku	3	3 808	4 634
Kasum aktsia kohta	10		
- tava		0,35	0,43
- lahustatud		0,35	0,43

Lisad lehekülgedel 16-33 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.03.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	16 868	14 712
Lühiajalised hoiused	16	3 400	3 400
Nõuded ja viitlaekumised	12	1 741	2 360
Ettemakstud kulud		139	106
Käibevara kokku		22 148	20 578
Pikaajalised nõuded		199	214
Ühisettevõtete osad	2	2 028	2 078
Kinnisvarainvesteeringud	3,13	360 327	357 916
Materiaalne põhivara		144	158
Põhivara kokku		362 698	360 366
VARAD KOKKU		384 846	380 944
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	14	8 604	16 907
Võlad ja ettemaksed	15	2 529	3 417
Lühiajalised kohustised kokku		11 133	20 324
Laenukohustised	14	139 644	130 849
Muud pikaajalised võlad	15	1 834	1 790
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	9 729	9 283
Pikaajalised kohustised kokku		151 207	141 922
KOHUSTISED KOKKU		162 340	162 246
Aktsiakapital	17	108 198	108 198
Ülekurss	17	84 721	84 721
Kohustuslik reservkapital		2 749	2 749
Jaotamata kasum	18	26 838	23 030
OMAKAPITAL KOKKU		222 506	218 698
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		384 846	380 944

Lisad lehekülgedel 16-33 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I kvartal	
		2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		3 808	4 634
Puhaskasumi korrigeerimised:			
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	2	50	9
Intressitulud		-101	-6
Finantstulud ja -kulud	8	2 235	1 550
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,7	16	17
Tulumaksukulu	9	454	254
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		2 654	1 824
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		6 462	6 458
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		655	10
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		-412	-59
Rahavood äritegevusest kokku		6 705	6 409
Materiaalse põhivara soetus			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	13	-2 907	-1 029
Ühinemisest saadud raha		0	11 621
Saadud intressid		62	2
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-2 847	10 594
Saadud laenud			
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	14	-1 598	-1 861
Makstud intressid		-2 206	-1 588
Makstud dividendide tulumaks		0	-5
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-1 702	-3 168
RAHAVOOD KOKKU		2 156	13 835
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 156	13 835
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	16 868	25 166

Lisad lehekülgedel 16-33 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2022	50 725	16 288	2 149	35 102	104 264
Aktsiate emiteerimine ühinemiseks	57 473	68 433	0	0	125 906
Tehingud omanikega kokku	57 473	68 433	0	0	125 906
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	4 634	4 634
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	4 634	4 634
Saldo 31.03.2023	108 198	84 721	2 149	39 736	234 804
Saldo 31.12.2023	108 198	84 721	2 749	23 030	218 698
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	3 808	3 808
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	3 808	3 808
Saldo 31.03.2024	108 198	84 721	2 749	26 838	222 506

Aksiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 17.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

EFTEN Real Estate Fund AS (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Real Estate Fund AS kontserni struktuur seisuga 31.03.2024 on järgmine (vt ka lisa 2):

EFTEN REAL ESTATE FUND AS					
	BÜROO	LOGISTIKA	KAUBANDUS	HOOLDEKODUD	MUU
EESTI	EFTEN SPV2 OÜ <i>Lauteri 5, Tallinn</i>	EFTEN SPV15 OÜ <i>Premia Külmoone, Tallinn</i>	EFTEN SPV14 OÜ <i>Võru Rautakesko</i>	EFTEN Pirita OÜ <i>Pirita Pansionaat, Tallinn</i>	EFTEN SPV4 OÜ <i>Rakvere Politsei ja pääste ühishoone</i>
	EFTEN SPV5 OÜ <i>Pärnu mnt 105, Tallinn</i>	EFTEN SPV17 OÜ <i>Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn</i>	EFTEN SPV3 OÜ <i>Uku Keskus, Viljandi</i>	EFTEN Valkla OÜ <i>Valkla Südamekodu</i>	EFTEN SPV11 OÜ (ühisettevõtte 50%) <i>Hotell Palace</i>
	EFTEN SPV6 OÜ <i>Pärnu mnt 102, Tallinn</i>	EFTEN SPV12 OÜ <i>Kuuli 10, Tallinn</i>	EFTEN SPV7 OÜ, EFTEN SPV8 OÜ <i>Mustika Keskus, Tallinn</i>	EFTEN Ermi OÜ <i>Tartu Südamekodu (ehitusjärgus)</i>	
		EFTEN Tänavilma OÜ <i>DSV logistikakeskus, Tallinn</i>	EFTEN SPV12 OÜ <i>Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn</i>		
			EFTEN Laagri OÜ <i>Laagri Selver, Tallinn</i>		
			EFTEN Seljaku OÜ <i>Hortes aianduskeskus, Laagri</i>		
			EFTEN Tähesaju tee OÜ <i>Hortes aianduskeskus, Tallinn</i>		
			EFTEN Autokeskus OÜ <i>ABC Motors Autokeskus, Tallinn</i>		
LÄTI	EFTEN Terbata SIA <i>Terbata büroohoone, Riia</i>	EFTEN Jurkalne SIA <i>Jurkalne Technology Park, Riia</i>	EFTEN Jelgava SIA <i>RAF Centrs, Jelgava</i>		EFTEN ABC SIA
	EFTEN Riga Airport SIA <i>airBaltic peakontor, Riia</i>	EFTEN Krustpils SIA <i>DSV logistikakeskus, Riia</i>			Auras Centrs SIA <i>Jelgava arendusprojekt (arendusjärgus)</i>
		EFTEN Piepilsetas SIA <i>Piepilsetas logistikakeskus, Kekava</i>			
LEEDU	Verkių projektas UAB <i>Ulonu büroohoone, Vilnius</i>	EFTEN Stasyly UAB <i>DSV logistikakeskus, Vilnius</i>	Saulės Miestas UAB <i>Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai</i>		
	EFTEN Menulio UAB <i>Menulio 11, Vilnius</i>	EFTEN Ramygalos UAB <i>Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys</i>			
	EFTEN Laisves UAB <i>L3 büroohoone, Vilnius</i>				
	EFTEN Evolution UAB <i>Evolution büroohoone, Vilnius</i>				
	EFTEN Rutkausko UAB <i>Rutkausko büroohoone, Vilnius</i>				

EFTEN Real Estate Fund AS ja tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuanne koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2023 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos kontserni viimase avalikustatud 2023. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatare hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund AS-i 2024. aasta 3 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni

konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

2 Tütar- ja ühissettevõtted

Seisuga 31.03.2024 kuuluvad EFTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütar- ja ühissettevõtted:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	25 049	23 888	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 447	4 147	100	100
EFTEN Stasyly UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 071	4 960	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	8 438	8 164	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 137	3 060	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	6 024	5 727	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	4 272	4 204	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Laagri	2 476	2 437	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	6 139	6 023	100	100
EFTEN Tāhesaju tee OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Tallinn	2 540	2 504	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 847	1 808	100	100
EFTEN Rīga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	4 993	4 929	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	3 788	3 788	100	100
EFTEN Rutkausko UAB	Leedu	Rutkausko büroohoone, Vilnius	6 398	6 286	100	100
EFTEN Pīrita OÜ	Eesti	Pīrita Pansionaat, Tallinn	3 435	3 388	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys	5 279	5 190	100	100
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Sūdamekodu, Valkla	1 692	1 659	100	100
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Sūdamekodu, Tartu (ehitusjärgus)	186	219	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	3	3	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	3 425	2 915	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	Uku Keskus, Viljandi	7 781	7 401	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	4 277	3 707	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	3 200	3 168	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	6 434	5 590	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	23 811	22 343	100	100
EFTEN SPV8 OÜ (EFTEN SPV7 OÜ tütarrevõtte)	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	10 594	8 867	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	17 185	15 846	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	1 829	1 866	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmhoone, Tallinn	3 694	3 488	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn, Betooni 6, Tallinn	11 007	10 558	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs, Jelgava	5 337	5 105	100	100
EFTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riia	15 295	14 707	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riia	4 493	4 613	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Jelgava arendusprojekt, Jelgava (arendusjärgus)	1 583	1 604	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio 11, Vilnius	3 884	3 519	100	100
Ühissettevõtted						
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace, Tallinn	2 028	2 078	50	50

Kõik tütarettevõtted ja ühissettevõtte tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

EFTEN Real Estate Fund AS omab 50%-list osalust ühissetevõttes EFTEN SPV11 OÜ, kellele kuulub hotell Palace hoone Tallinnas. Ühissetevõtte peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

EFTEN SPV11 OÜ	31.03.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	2	55
Muu käibevara	33	34
Käibevara kokku	35	89
Kinnivarainvesteeringud	9 047	9 040
Sidusettevõtte osad	47	133
Põhivara kokku	9 094	9 173
VARAD KOKKU	9 129	9 262
Lühiajalised laenukohustused	5 049	5 077
Muud lühiajalised kohustused	24	29
Lühiajalised kohustused kokku	5 073	5 106
KOHUSTUSED KOKKU	5 073	5 106
NETOVARA	4 056	4 156

	I kvartal	
	2024	2023
Müügitulu	17	66
Puhaskahjum	-100	-18

2024. aasta esimesel kolmel kuul on investeeringutes ühissetevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	I kvartal	
	2024	2023
Bilansiline väärtus aruandeperioodi alguses	2 078	2 577
Kahjum ühissetevõttest	-50	-9
Bilansiline väärtus aruandeperioodi lõpus	2 028	2 568

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

I kvartal	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes														
Müügitulu (lisa 4), s.h	1 891	1 951	2 405	2 366	3 267	3 110	189	156	209	205	0	0	7 961	7 788
Eesti	496	524	1 030	990	1 902	1 863	189	156	209	205	0	0	3 826	3 738
Läti	320	290	973	985	257	232	0	0	0	0	0	0	1 550	1 507
Leedu	1 075	1 137	402	391	1 108	1 015	0	0	0	0	0	0	2 585	2 543
Puhas üüritud, s.h	1 751	1 835	2 221	2 296	3 010	2 840	188	154	173	172	0	0	7 343	7 297
Eesti	429	443	1 005	966	1 797	1 757	188	154	173	172	0	0	3 592	3 492
Läti	290	275	814	939	209	189	0	0	0	0	0	0	1 313	1 403
Leedu	1 032	1 117	402	391	1 004	894	0	0	0	0	0	0	2 438	2 402
Ärikasum, s.h	1 578	1 649	2 006	2 088	2 655	2 512	147	122	168	170	-108	-100	6 446	6 441
Eesti	380	410	925	894	1 590	1 590	147	122	168	170	-108	-100	3 102	3 086
Läti	242	225	716	840	183	159	0	0	0	0	0	0	1 141	1 224
Leedu	956	1 014	365	354	882	763	0	0	0	0	0	0	2 203	2 131
EBITDA, s.h	1 579	1 650	2 006	2 088	2 670	2 528	147	122	168	170	-108	-100	6 462	6 458
Eesti	381	410	925	894	1 596	1 595	147	122	168	170	-108	-100	3 109	3 091
Läti	242	225	716	840	184	159	0	0	0	0	0	0	1 142	1 224
Leedu	956	1 015	365	354	890	774	0	0	0	0	0	0	2 211	2 143
Ärikasum													6 446	6 441
Kahjum ühisettevõttest (lisa 2, 8)													-50	-9
Neto finantskulu													-2 134	-1 544
Kasum enne tulumaksukulu													4 262	4 888
Tulumaksukulu (lisa 9)													-454	-254
ARUAND PUHASKASUM													3 808	4 634

SEGMENTI VARAD

31. märtsi seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Kokku	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes												
Kinnisvarainvesteeringud												
Eesti	25 208	30 102	50 102	50 360	88 454	89 692	13 178	9 370	7 220	7 360	184 162	186 884
Läti	15 187	15 894	40 063	41 886	11 702	11 622	0	0	0	0	66 952	69 402
Leedu	50 402	53 016	19 710	20 132	39 101	36 543	0	0	0	0	109 213	109 691
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 14)	90 797	99 012	109 875	112 378	139 257	137 857	13 178	9 370	7 220	7 360	360 327	365 977
Ühisettevõtte (lisa 2)											2 028	2 568
Muud pikaajalised varad											343	334
Netovõlg (kohustused miinus raha)											-145 472	-136 023
Muud lühiajalised varad											5 280	1 948
NETOVARA											222 506	234 804

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

Kontserni suurimad kliendid on Livonia Print SIA, Kesko Senukai Estonia AS ja Prisma Peremarket AS, omades vastavalt 5,6%, 5,7% ja 5,1% kontserni konsolideeritud üüritudust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I kvartal	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 13)	1 884	1 933
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt (lisa 13)	209	205
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 13)	3 006	2 910
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 13)	2 356	2 295
Üüritulu hooldekodudelt (lisa 13)	182	156
Muud müügitulud	324	289
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	7 961	7 788

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	I kvartal	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Eesti	3 827	3 738
Läti	1 549	1 507
Leedu	2 585	2 543
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	7 961	7 788

5 Müüdid teenuste kulud

Müüdid teenuste kulu	I kvartal	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-203	-132
Vara kindlustus	-16	-15
Maamaks ja kinnisvaramaks	-51	-48
Muud haldustegevuse kulud	-22	-61
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-66	-39
Amortisatsioonikulud	-5	-6
Parenduskulud	-32	-64
Palgakulud, s.h maksud (lisa 19)	-5	-11
Käibemaksu proportsioonikulud	-11	-12
Muud müügitulud	0	-5
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-7	-1
Müüdid teenuste kulu kokku (lisa 13)	-418	-394

6 Turustuskulud

Turustuskulud	I kvartal	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-57	-1
Reklaam, reklaamüritused ¹	-143	-95
Turustuskulud kokku	-200	-96

¹Reklaami ja reklaamürituste kulud koosnevad olulises osas kaubanduskeskuste turundusürituste kuludest, mille üürikud katavad kokkuleppelistest turundustasudest.

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I kvartal	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 19)	-539	-536
Bürookulud	-15	-25
Palgakulud, s.h maksud (lisa 19)	-116	-97
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-130	-83
Audit	-78	-64
Regulaatori kulud	-36	-43
Muud üldhalduskulud	-14	-8
Amortisatsioonikulud	-11	-11
Üldhalduskulud kokku	-939	-867

8 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	I kvartal	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-2 235	-1 550
Intressikulud laenuidelt	-2 235	-1 603
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	0	53
Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisad 3,16)	-2 235	-1 550

9 Tulumaks

Tulumaksukulu

	I kvartal	
	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-446	-221
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-8	-33
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	-454	-254

Edasilükkunud tulumaksukohustus

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo 31.12.2023	8 109	1 174	9 283
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2024. aasta I kvartalis	446	0	446
Saldo 31.03.2024	8 555	1 174	9 729

10 Kasum aktsia kohta

	I kvartal	
	2024	2023
Aktsiakasum		
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	3 808	4 634
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	10 819 796	10 819 796
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,35	0,43

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.03.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõudmiseni hoiused	12 937	9 822
Üleöödeposiidid ¹	3 928	4 890
Sularaha	3	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 16)	16 868	14 712

¹Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 31.03.2024 oli intressimäär 3,7% aastas (31.12.2023: 3,7%).

12 Nõuded ja viitlaekumised

	31.03.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	1 050	1 637
Ebatöenäoliselt laekuvad summad	-127	-120
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 16)	923	1 517
Muud lühiajalised nõuded	37	26
Muud lühiajalised nõuded kokku	37	26
Intressid	47	8
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	131	179
Muud viitlaekumised	603	630
Viitlaekumised kokku	781	817
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 16)	1 741	2 360

	31.03.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	199	214
Pikaajalised nõuded kokku	199	214

Lisainformatsioon nõuete ja viitlaekumiste kohta on toodud lisa 16.

13 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.03.2024 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus 31.03.2024	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
Bürood								
Lauteri 5	Tallinn, Eesti	3 825	1958	01.2023	5 910	5 129	-13%	1%
Pärnu mnt 105	Tallinn, Eesti	4 776	1998	01.2023	8 104	6 813	-16%	2%
Pärnu mnt 102	Tallinn, Eesti	8 989	2005	01.2023	16 448	13 266	-19%	3%
Terbata	Riia, Läti	6 036	2005	01.2023	9 234	8 297	-10%	2%
Menulio 11	Vilnius, Leedu	5 617	renov. 2011-2013	01.2023	8 128	7 490	-8%	2%
Ulonu	Vilnius, Leedu	5 290	2012	12.2015	8 405	8 761	4%	2%
L3	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 879	10 400	17%	3%
Evolution	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 023	11 131	11%	3%
airBaltic	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 112	6 890	-3%	2%
Rutkausk	Vilnius, Leedu	6 812	2014	08.2020	11 819	12 620	7%	3%
Bürood kokku		60 326			94 062	90 797	-3%	24%
Logistika								
Premia Külmoone	Tallinn, Eesti	7 258	2002/2007	01.2023	6 840	6 530	-5%	2%
Kuuli 10	Tallinn, Eesti	15 197	2006	01.2023	11 545	11 510	0%	3%
Betooni 1a	Tallinn, Eesti	10 678	2008	01.2023	9 190	9 140	-1%	2%
Betooni 6	Tallinn, Eesti	17 220	1998	01.2023	10 246	9 622	-6%	3%
Jurkalne Technology Park	Riia, Läti	44 435	2002	01.2023	24 858	23 447	-6%	6%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 525	9 120	7%	2%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 366	13 300	8%	3%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 869	8 324	-6%	2%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 389	2007	03.2020	8 838	8 292	-6%	2%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	06.2021	10 024	10 590	6%	3%
Logistika kokku		168 217			111 301	109 875	-1%	29%

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Õiglane väärtus 31.03.2024	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
Kaubandus								
Võru Rautakesko	Võru, Eesti	3 120	2008	01.2023	2 890	2 670	-8%	1%
Uku Keskus	Viljandi, Eesti	8 940	2012/2018	01.2023	13 597	13 620	0%	4%
Mustika Keskus	Tallinn, Eesti	27 561	1998/2002	01.2023	37 031	36 831	-1%	10%
RAF Centrs	Jelgava, Läti	6 225	2014/2017	01.2023	9 280	9 360	1%	2%
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn, Eesti	9 120	2007	01.2023	15 700	15 580	-1%	4%
Jelgava arendusprojekt	Jelgava, Läti		arendusjärgus	01.2023	2 342	2 342	0%	1%
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai, Leedu	20 312	2007	08.2015	30 791	39 101	27%	10%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 292	7 713	23%	2%
Hortes aianduskeskus	Laagri, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 138	3 550	13%	1%
Hortes aianduskeskus	Tallinn, Eesti	5 300	2019	05.2018	5 458	5 340	-2%	1%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 482	3 150	-10%	1%
Kaubandus kokku		89 256			130 001	139 257	7%	36%
Riiklik								
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere, Eesti	5 775	2010	01.2023	7 360	7 220	-2%	2%
Hooldekodud								
Pirita Pansionaat	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 217	5 820	-6%	2%
Valkla Südamekodu	Valkla, Eesti	4 423	2023	04.2022	3 887	3 367	-13%	1%
Tartu Südamekodu	Tartu, Eesti		ehitusjärgus	04.2022	3 991	3 991	0%	1%
Hooldekodud kokku		10 406			14 095	13 178	-7%	3%
Kokku		333 980			356 819	360 327	1%	94%

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab kontserni 50%-lise osalusega ühissetevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus seisuga 31.03.2024 on 9 047 tuhat eurot (31.12.2023: 9 040 tuhat eurot).

2024. ja 2023. aasta I kvartalis on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvara- investeeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2022	2 634	166 241	168 875
Soetused ja arendused	417	0	417
Ühinemisest saadud varad	2 342	193 950	196 292
Kapitaliseeritud parendused	0	393	393
Saldo seisuga 31.03.2023	5 393	360 584	365 977
Saldo seisuga 31.12.2023	5 016	352 900	357 916
Soetused ja arendused	1 344	0	1 344
Kapitaliseeritud parendused	0	1 067	1 067
Saldo seisuga 31.03.2024	6 360	353 967	360 327

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3.

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

31. märtsi seisuga või kvartali kohta	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	7 637	7 499
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-418	-394
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 15) ¹	408	168
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	357 985	363 312

¹ Seisuga 31.03.2024 oli kontsernil kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata hankijatele Tartu Südamekodu ehituse eest summas 408 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja kaks korda aasta, juunis ja detsembris. Kõikide seisuga 31.03.2024 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	90 797	Diskonteeritud rahavood	7 611	8,3%-9,7%	6,5%-8,25%	11,1
Logistika	109 875	Diskonteeritud rahavood	9 762	8,1%-10,7%	7,1%-8,5%	4,7
Kaubandus	139 257	Diskonteeritud rahavood	11 768	8,1%-10,5%	6,8%-8,8%	12,0
Riiklik	7 220	Diskonteeritud rahavood	856	9,5%	8,5%	11,3
Hooldekodud	13 178	Diskonteeritud rahavood	907	9,0%-9,5%	7,5%-8,5%	8,6
Kokku	360 327		30 904			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpool olev tabel illustreerib kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroo	90 797	9 920	-9 930	-1 800	1 840	-4 030	4 630
Logistika	109 875	12 650	-11 820	-2 230	2 300	-4 400	5 880
Jaekaubandus	139 257	14 990	-14 950	-2 580	2 670	-5 460	6 250
Riiklik	7 220	900	-900	-140	140	-270	290
Hooldekodud	13 178	980	-960	-150	180	-380	440
KOKKU	360 327	39 440	-38 560	-6 900	7 130	-14 540	17 490

Kõikide kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid (lisa 16).

14 Laenukohustused

Seisuga 31.03.2024 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.03.24	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.03.24	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 800	3 227	30.04.27	5,70%	hüpoteek - Premia Külmoone	6 530	1,5%
Luminor	Eesti	2 633	1 324	25.12.26	6,30%	hüpoteek - Võru Rautakesko	2 670	0,6%
SEB	Eesti	2 514	1 929	13.06.26	5,75%	hüpoteek - Lauteri 5	5 129	0,9%
SEB	Eesti	8 429	5 206	25.01.27	5,75%	hüpoteek - Uku Keskus	13 620	2,3%
Swedbank	Eesti	3 711	3 544	25.10.25	5,64%	hüpoteek - Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	7 220	1,6%
Swedbank	Eesti	4 153	3 040	30.08.28	5,61%	hüpoteek - Pärnu mnt 105	6 813	1,4%
Swedbank	Eesti	8 508	7 113	30.08.26	5,56%	hüpoteek - Pärnu mnt 102	13 266	3,2%
SEB	Eesti	20 000	15 150	31.08.27	6,05%	hüpoteek - Mustika Keskus	36 831	6,8%
Swedbank	Eesti	15 622	12 232	31.05.28	5,44%	hüpoteek - Tammsaare tee Rautakesko; Kuuli 10	27 090	5,5%
SEB	Eesti	10 300	8 516	26.06.27	5,85%	hüpoteek - Betooni 1a; Betooni 6	18 762	3,8%
Swedbank	Leedu	4 078	3 229	07.12.25	6,33%	hüpoteek - Menulio 11	7 490	1,5%
SEB	Läti	4 561	3 374	16.04.27	5,73%	hüpoteek - RAF Centrs	9 360	1,5%
Swedbank	Läti	5 850	3 581	31.07.27	5,84%	hüpoteek - Terbata büroohoone	8 297	1,6%
SEB	Läti	13 060	10 235	08.08.29	6,00%	hüpoteek - Jurkalne Technology Park	23 447	4,6%
Swedbank	Leedu	14 135	11 578	13.08.28	6,22%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	39 101	5,2%
SEB	Leedu	5 500	3 833	28.06.26	5,77%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 120	1,7%
SEB	Läti	5 123	3 677	29.06.26	5,78%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 324	1,7%
SEB	Eesti	7 950	5 559	29.06.26	5,78%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 300	2,5%
SEB	Leedu	5 620	3 947	27.10.26	5,82%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 400	1,8%
SEB	Leedu	5 200	3 479	21.12.25	6,17%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	8 761	1,6%
SEB	Leedu	5 850	4 446	30.05.28	5,86%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 131	2,0%
Swedbank	Eesti	3 833	3 670	29.06.27	5,26%	Hüpoteek - Laagri Selver	7 713	1,6%
SEB	Eesti	1 860	1 240	05.07.27	5,88%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 550	0,6%
Swedbank	Eesti	3 290	2 763	11.01.27	5,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	5 340	1,2%
LHV	Eesti	1 800	1 488	25.02.29	6,91%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 150	0,7%
Swedbank	Läti	4 000	2 475	05.02.26	6,12%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 292	1,1%
Luminor	Läti	3 905	2 240	04.02.25	6,65%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	6 890	1,0%
Swedbank	Eesti	3 100	2 759	28.11.25	5,81%	Hüpoteek - Piritas Pansionaat, EFTEN Real Estate Fund AS garantii	5 820	1,2%
Swedbank	Eesti	2 250	1 619	25.09.27	5,79%	Hüpoteek - Valkla Súdamekodu, EFTEN Real Estate Fund AS garantii	3 367	0,7%
Swedbank	Eesti	3 100	513	21.12.28	5,79%	Hüpoteek -Tartu Súdamekodu; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	3 991	0,2%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 342	13.06.26	6,43%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 590	2,4%
SEB	Leedu	7 300	6 083	12.08.25	6,10%	Hüpoteek - Rutkausko büroohoone	12 620	2,7%
Kokku		198 035	148 411				357 985	66,7%

Lisaks ülaltoodule garanteerib EFTEN Real Estate Fund AS kontserni 50%-lise osalusega ühissettevõtte EFTEN SPV11 OÜ laenu solidaarselt teise ühissetvõtjaga. Laenu on antud aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“) asuva kinnisvarainvesteeringu tagatisel ja laenu jääk seisuga 31.03.2024 on 5 051 tuhat eurot (lisa 2).

Lühiajalised laenukohustused	31.03.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil ¹	8 662	16 966
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-58	-59
Lühiajalised laenukohustused kokku	8 604	16 907

¹ Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.03.2024 sisaldavad ühe tütarettevõtte laenukohustuse jääki summas 2 240 tuhat eurot. 2025. aasta veebruaris lõppeva laenulepingu LTV on 33% ja kinnisvarainvesteering omab stabiilselt tugevat üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingu pikendamisel takistusi ning kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2023 sisaldasid kahe tütarettevõtte laenukohustuse jääki summas 10 825 tuhat eurot. Mõlemad laenulepingud on pikendatud.

Pikaajalised laenukohustused	31.03.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku	148 248	147 756
sh. kohustuste lühiajaline osa	8 604	16 907
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	139 644	130 849
Pangalaenud	139 749	130 942
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-105	-93

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.03.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	8 662	16 966
2-5 aastat	139 749	130 942
Pangalaenude tagasimaksed kokku	148 411	147 908

Laenukohustiste rahavood	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	147 756	67 975
Saadud pangalaenud ühinemisel	0	82 403
Saadud pangalaenud	2 102	4 080
Pangalaenude annuiteetmaksed	-1 598	-6 720
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-12	18
Saldo perioodi lõpus	148 248	147 756

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisas 16.

15 Võlad ja ettemaksed**Lühiajalised võlad ja ettemaksed**

	31.03.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 13)	408	904
Muud võlad tarnijatele	509	827
Võlad tarnijatele kokku	917	1 731
Muud võlad	87	91
Muud võlad kokku	87	91
Käibemaks	473	476
Ettevõtte tulumaks	16	14
Üksikisiku tulumaks	5	6
Sotsiaalmaks	10	13
Maamaks, kinnisvaramaks	29	84
Muud maksuvõlad	9	10
Maksuvõlad kokku	542	603
Võlad töövõtjatele	45	44
Intressivõlad	304	264
Üürnike tagatisrahad	459	363
Muud viitvõlad	165	320
Viitvõlad kokku	973	991
Ettemaksed		
Muud ettemakstud tulud	10	1
Ettemaksed kokku	10	1
Võlad ja ettemaksed kokku	2 529	3 417

Pikaajalised võlad

	31.03.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	1 834	1 790
Muud pikaajalised võlad kokku	1 834	1 790

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 16.

16 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees. Kontserni finantskulude kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisa 8.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.03.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenuid ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	11	16 868	14 712
Lühiajalised hoiused ¹		3 400	3 400
Nõuded ostjate vastu	12	923	1 517
Finantsvarad kokku		21 191	19 629
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	14	148 248	147 756
Võlad tarnijatele	15	917	1 731
Üürnike tagatisrahad	15	2 293	2 153
Intressivõlad	15	304	264
Viitvõlad	15	210	364
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		151 972	152 268
Finantskohustused kokku		151 972	152 268

¹ Lühiajalised hoiused on sõlmitud tähtaga 4 kuni 6 kuud ning kannavad intressi 2,3% - 4,5% aastas.

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

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt kontserni pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi.

Seisuga 31.03.2024 on kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 3,0% pluss 1 kuu, 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR). Kõikidele EFTEN Real Estate Fund AS-i laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär oli 31.03.2024 seisuga 5,9% (31.12.2023: sama).

EURIBORi muutus omab olulist mõju kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäära muutuse mõju kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORi tasemete lõikes, arvestades laenude jääke seisuga 31.03.2024.

EURIBORI MÄÄR	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
Intressikulu aasta kohta	-8 733	
EURIBORi muutuse mõju:		
EURIBOR 2,0%	2 772	-31,7%
EURIBOR 3,0%	1 295	-14,8%
EURIBOR 4,0%	-181	2,1%
EURIBOR 5,0%	-1 658	19,0%

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.03.2024 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 41% (31.12.2023: 42%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,7 (31.12.2023: 1,8).

Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. Allolev tabel koondab info kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.03.2024	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused (lisa 14)	648	1 625	6 390	139 748	0	148 411
Intressimaksud	835	2 195	5 703	17 276	0	26 009
Intressikohustused	304	0	0	0	0	304
Võlad tarnijatele (lisa 15)	917	0	0	0	0	917
Üürike tagatisrahad (lisa 15)	16	155	288	1 320	514	2 293
Viitvõlad (lisa 15)	210	0	0	0	0	210
Finantskohustused kokku	2 930	3 975	12 381	158 344	514	178 144

Käibekapitali aruanne

	31.03.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	16 868	14 712
Lühiajalised hoiused	3 400	3 400
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)	1 741	2 360
Ettemakstud kulud	139	106
Käibevara kokku	22 148	20 578
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 14)	-8 604	-16 907
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 15)	-2 529	-3 417
Lühiajalised kohustused kokku	-11 133	-20 324
Käibekapital kokku	11 015	254

Krediidirisk

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

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksede tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksede tegemise päeval. Enamike üürilepingute tingimustest tuleneb tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada. Osade üürilepingute puhul on lubatud tagatisraha asendada pangagarantiiga.

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.03.2024	31.12.2023
Aegumata	621	1 303
Aegunud, s.h	429	333
Kuni 30 päeva	209	193
30-60 päeva	56	70
Üle 60 päeva	164	70
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-127	-119
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)	923	1 517

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.03.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	16 868	14 712
Lühiajalised hoiused	3 400	3 400
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	923	1 517
Maksimaalse krediidirisk kokku	21 191	19 629

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada aktsionäride investeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri.

Kontsern investeerib jätkuvalt rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeringute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 35% omakapitali. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeringu netorahavoogude ning laenumaksede mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Peale investeringu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeringu EBITDA olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest (s.h intressikulu).

2024. aasta I kvartalis on kontsern teeninud vaba rahavoogu (EBITDA miinus laenumaksed ja intressikulud) 2 629 tuhat eurot (2023 I kvartal: 3 047 tuhat eurot). Kõiki laene teenindati tavapäraselt ning maksepuhkuseid fondi tütarettevõtteid ei võtnud.

Kapitalisatsiooni aruanne

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kohustuste tagatiseks seatud hüpoteekide kohta on toodud täpsem informatsioon aruande lisa 13.

	31.03.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 14)	8 662	16 966
Tagamata lühiajalised kohustused	2 471	3 358
Kokku lühiajalised kohustused	11 133	20 324
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 14)	139 749	130 942
Tagamata pikaajalised kohustused	11 458	10 980
Kokku pikaajalised kohustused	151 207	141 922
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 17)	192 919	192 919
Reservid	2 749	2 749
Jaotamata kasum (lisa 18)	26 838	23 030
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	222 506	218 698
Kokku kohustused ja omakapital	384 846	380 944

Netovõla aruanne

	31.03.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha	16 868	14 712
Lühiajalised hoiused	3 400	3 400
Likviidsed varad kokku	20 268	18 112
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 14)	8 662	16 966
Neto lühiajalised võlad	-11 606	-1 146
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 14)	139 749	130 942
Pikaajalised võlad kokku	139 749	130 942
Netovõlad kokku	128 143	129 796

Õiglase väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.03.2024 ega 31.12.2023 õiglasest väärtusest varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtusest ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 13). Kõik kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtapaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

17 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.03.2024 on 108 198 tuhat eurot (31.12.2023: sama). Aktsiakapital koosnes 10 819 796 aktsiast (31.12.2023: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2023: sama). EFTEN Real Estate Fund AS on jaotamata kasumist eraldanud seisuga 31.03.2024 reservkapitaliks 2 749 tuhat eurot (31.12.2023: 2 749 tuhat eurot).

EFTEN Real Estate Fund AS-i üle 10%-lise osalusega aktsionäride nimekiri:

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2024	
	Aktsiate arv	Osalus, %
LHV Pensonifondid	1 657 901	15,32%
REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64%
Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,10%

EFTEN Real Estate Fund AS-i juhatuse ja nõukogu liikmetele, nende lähikondlastele ning nende kontrolli all olevatele ettevõtetele kuuluvad aktsiad:

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2024	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Nõukogu liikme Olav Miil'i olulise kontrolli all olev ettevõtte REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64%
Nõukogu liikme Arti Arakase olulise kontrolli all olev ettevõtte Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,10%
EFTEN Capital AS, fondivalitseja	292 688	2,71%
Nõukogu liikme Siive Penu olulise kontrolli all olev ettevõtte HTB Investeeringud OÜ,	198 032	1,83%
Juhatusel liige Tõnu Uustalu	64 974	0,60%
Nõukogu liige Olav Miil	52 649	0,49%
Juhatusel liige Viljar Arakas	2 000	0,02%
Juhatusel liikmele Viljar Arakasele kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	20 606	0,19%
Juhatusel liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 457	0,02%
Nõukogu liige Siive Penu	1 350	0,01%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Aile Arakas	513	0,005%
Kokku	2 879 814	26,62%

18 Tingimuslikud kohustused

	31.03.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	26 838	23 030
Potentsiaalne tulumaksukohustus	5 368	4 606
Dividendidena on võimalik välja maksta	21 470	18 424

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.03.2024 ning 31.12.2023.

19 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund AS loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Real Estate Fund AS-i juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund AS-i nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund AS-i töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-ilt 2024. aastal I kvartalil valitsemisteenust summas 539 tuhat eurot (2023: 536 tuhat eurot), (vt lisa 7).

EFTEN Real Estate Fund AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2024. ega 2023. aasta I kvartali jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 31.03.2024 kokku 13 töötajat, kellele arvestati 2024. aasta I kvartalis koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 121 tuhande euro ulatuses (2023: 108 tuhande euro ulatuses), (vt. lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2024. ega ka 2023. aasta I kvartalis tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2024. aasta I kvartali vahearuandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund AS-i 2024. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige