

2023. aasta I kvartali vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund AS
Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2023
Aruandeperioodi lõpp: 31.03.2023

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: info@eften.ee
Veebilehe address: www.eften.ee



**EFTEN
REAL
ESTATE
FUND**

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	12
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	13
1 <i>Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i>	13
2 <i>Tütar- ja ühissettevõtted</i>	14
3 <i>Segmendiaruandlus</i>	16
4 <i>Müügitulu</i>	17
5 <i>Müüdnud teenuste kulud</i>	17
6 <i>Turustuskulud</i>	18
7 <i>Üldhalduskulud</i>	18
8 <i>Kasum/kahjum ühissettevõtetest</i>	18
9 <i>Muud finantstulud ja -kulud</i>	19
10 <i>Tulumaks</i>	19
11 <i>Kasum aktsia kohta</i>	19
12 <i>Raha ja raha ekvivalendid</i>	20
13 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i>	20
14 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i>	21
15 <i>Laenukohustused</i>	23
16 <i>Võlad ja ettemaksed</i>	25
17 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i>	25
18 <i>Aktsiakapital</i>	29
19 <i>Tingimuslikud kohustused</i>	31
20 <i>Tehingud seotud osapooltega</i>	31
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2023. aasta I kvartali vahearuandele</i>	32

TEGEVUSARUANNE

Bilansipäevaga 01.01.2023 ühines EFTEN Real Estate Fund AS (endise nimega EFTEN Real Estate Fund III AS) EFTEN Kinnisvarafond AS-ga. Ühinemise järgselt kasvas fondi konsolideeritud varade maht 211 miljoni euro võrra, s.o 182 miljonilt eurolt 393 miljoni euroni ning fondi omakapital 126 miljoni euro võrra, s.o 104 miljonilt eurolt 230 miljoni euroni. Ühinemine kanti äriregistrisse 28.02.2023.

Ühinemisel liidus EFTEN Real Estate Fund AS kinnisvaraportfelli EFTEN Kinnisvarafond AS tütarettevõtetele kuuluvad 17 uut kinnisvarainvesteeringut Eestis, Lätis ja Leedus õiglases väärtuses 196,3 miljonit eurot ning üks 50%-lise osalusega ühissetevõttele kuuluv kinnisvarainvesteering õiglase väärtusega 10 miljonit eurot. Ühinemise järgselt on fondi kinnisvaraportfell nii sektorite kui ka üürnike lõikes veelgi paremini hajutatud.

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund AS'i konsolideeritud 2023. aasta I kvartali müügitulu oli 7,788 miljonit eurot (2022 I kvartal: 3,458 miljonit eurot). Kontserni neto üüritulu oli 2023. aasta I kvartalis kokku 7,298 miljonit eurot (2022: 3,324 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 4,634 miljonit eurot (2022: 2,278 miljonit eurot).

	I kvartal	
	2023	2022
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	7,788	3,458
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,490	-0,134
Neto üüritulu	7,298	3,324
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	94%	96%
Intressikulud ja intressitulud	-1,544	-0,427
Neto üüritulu miinus finantskulud	5,754	2,897
Valitsemistasud	-0,536	-0,286
Muud tulud ja -kulud	-0,321	-0,143
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, ühissetevõtete kasumeid/kahjumeid ja tulumaksukulu	4,897	2,468

Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 2023. aasta I kvartalis 94% (2022: 96%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 6% (2022: 4%) müügitulust.

Kontserni varade maht 31.03.2023 seisuga oli 395,993 miljonit eurot (31.12.2022: 181,956 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 92% (31.12.2022: 93%).

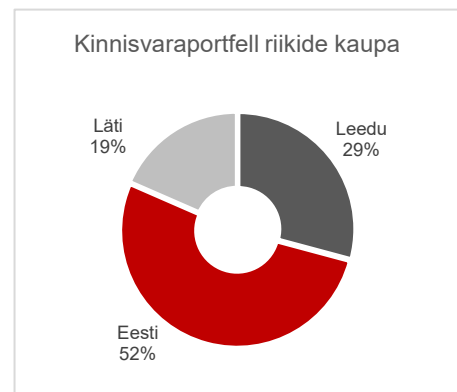
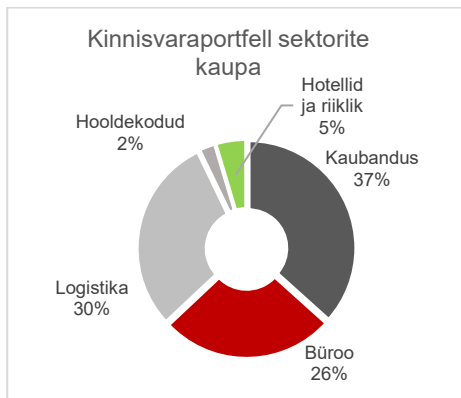
	31.03.2023	31.12.2022
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	365,977	168,875
Muud pikaajalised varad	2,902	0,179
Käibevara, v.a raha	1,948	1,571
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-123,806	-56,730
Puhasväärtus (NAV)	234,804	104,264
EPRA puhasväärtus (EPRA NDV)	241,884	111,123
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	21,70	20,55
EPRA puhasväärtus (EPRA NDV) aktsia kohta, eurodes	22,36	21,91

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

I kvartali kohta	2023	2022
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	2,7	2,3
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	1,6	1,3
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	2,4	3,4
Müügitulu (€ tuhandetes)	7 788	3 458
Üüritud (€ tuhandetes)	7 499	3 284
EBITDA (€ tuhandetes)	6 458	2 907
EBITDA marginaal, %	83%	84%
EBIT (€ tuhandetes)	6 441	2 895
EPRA kasum (€ tuhandetes)	4 855	2 391
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,5	1,4
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,1	2,0

Kinnisvaraportfell

2023. aasta märtsi lõpu seisuga on kontsernil 35 (31.12.2022: 18) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 365,977 miljonit eurot (31.12.2022: 168,875 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 325,583 miljonit eurot (31.12.2022: 151,426 miljonit eurot). Lisaks kuulub kontserni ühissetevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglase väärtus 31.03.2023 seisuga oli 10,075 miljonit eurot.



Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.03.2023	Kontserni osalus, %	Õiglase väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind	Üüritud aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
Premia Külmhoone, Tallinn	100	6 840	7 258	552	100	4,3	1
Kuuli 10, Tallinn	100	11 450	15 197	871	100	5,2	1
Betooni 1a, Tallinn	100	9 190	10 678	698	100	4,1	1
Betooni 6, Tallinn	100	9 270	16 482	765	97	1,3	21
Jurkalne Technology Park, Riia	100	24 322	44 054	2230	99	5,0	57
DSV logistikakeskus, Vilnius	100	9 472	11 751	732	100	3,6	1
DSV logistikakeskus, Tallinn	100	13 610	16 014	1 062	100	3,6	1
DSV logistikakeskus, Riia	100	8 831	12 149	745	100	3,7	1
Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	100	8 733	13 380	751	100	2,0	7
Ramygalos logistikakeskus, Panevežys	100	10 660	20 126	826	100	14,1	1
Logistika kokku		112 378	167 089	9 232	99	4,8	92
Võru Rautakesko	100	2 890	3 120	258	100	5,0	1
Uku Keskus, Viljandi	100	13 592	8 919	1 139	100	6,1	43
Mustika Keskus, Tallinn	100	36 970	27 094	3 020	99	3,6	65
RAF Centrs, Jelgava	100	9 280	6 225	979	99	1,9	33
Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn	100	15 700	9 120	1 299	100	8,9	1
Jelgava arendusprojekt, Jelgava	100	2 342			arendusjärgus		
Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	100	36 543	20 294	3 267	99	4,8	129
Laagri Selver, Tallinn	100	7 810	3 059	514	100	5,5	11
Hortes aianduskeskus, Laagri	100	3 720	3 470	294	100	9,2	1
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	5 600	5 300	428	100	14,6	1
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	100	3 410	2 149	300	100	5,9	1

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.03.2023 (jätkub)	Kontserni osalus, %	Õiglane väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind	Üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürike arv
Kaubandus kokku		137 857	88 750	11 498	99	5,3	286
Lauteri 5, Tallinn	100	5 850	3 822	422	96	1,6	21
Pärnu mnt 105, Tallinn	100	8 052	4 793	633	93	1,9	30
Pärnu mnt 102, Tallinn	100	16 200	9 440	1 203	89	1,3	16
Terbata büroohoone, Riia	100	8 974	6 057	619	89	2,1	14
Menulio 11, Vilnius	100	8 120	5 617	740	95	1,8	14
Ulonu büroohoone, Vilnius	100	9 320	5 290	717	97	2,5	12
L3 büroohoone, Vilnius	100	10 773	6 150	787	100	2,6	35
Evolution büroohoone, Vilnius	100	11 792	6 614	903	97	3,2	26
airBaltic peakontor, Riia	100	6 920	6 217	530	100	2,9	1
Rutkausko büroohoone, Vilnius	100	13 010	6 812	914	100	7,5	3
Büroo kokku		99 011	60 812	7 468	95	2,9	172
Pirita Pansionaat, Tallinn	100	6 320	5 983	363	100	7,7	1
Valkla Südamekodu, Valkla	100	2 729	2 759	268	100	9,1	1
Tartu Südamekodu, Tartu	100	322			ehitusjärgus		
Hooldekodud kokku		9 371	8 742	631	100	8,3	2
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	100	7 360	5 775	813	100	2,6	1
Hotell Palace, Tallinn (hotellid)	50	10 075	4 874	474	100	7,4	1
Kinnisvaraportfell kokku		376 052	336 042	30 116	99	4,5	554

¹Hotell Palace kuulub kontserni 50%-lise osalusega ühissetevõttele, mistõttu seda kinnisvarainvesteeringut ning üüritulu kontsern rida-realt ei konsolideeri. Seega ei sisaldu nimetatud näitajad konsolideeritud kinnisvarainvesteeringute ega müügitulu hulgas.

2023. aasta I kvartalis teenis kontsern kokku 7,499 miljonit eurot üüritulu. Võrreldavatel alustel arvestatud üüritulu oli 2023. aastal I kvartalis kokku 3,427 miljonit eurot, mis on 4% rohkem kui 2022. aastal samal ajal.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.03.2023	I kvartal			
		Üüritulu 2023	Üüritulu 2022	Muutus	Muutus, %
Büroo	51 816	1 057	997	60	6%
Logistika	51 306	1 024	992	32	3%
Kaubandus	57 083	1 240	1 191	49	4%
Hooldekodud	6 320	106	104	2	2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	166 525	3 427	3 284	143	4%
Omandatud varad ja üüritulu	3 050	43	0	43	
Ühinemisel saadud varad ja üüritulu ¹	196 402	4 029	0	4 029	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	365 977	7 499	3 284	4 215	128%

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.03.2023	I kvartal			
		Üüritulu 2023	Üüritulu 2022	Muutus	Muutus, %
Eesti	40 470	754	750	4	1%
Läti	24 484	498	480	18	4%
Leedu	101 571	2 175	2 054	121	6%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	166 525	3 427	3 284	143	4%
Omandatud varad ja üüritulu	3 050	43	0	43	
Ühinemisel saadud varad ja üüritulu ¹	196 402	4 029	0	4 029	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	365 977	7 499	3 284	4 215	128%

¹ Ühinemisel saadud varad ja üüritulu koosneb EFTEN Real Estate Fund AS ühinemisel EFTEN Kinnisvarafond AS-ga kinnisvaraportfelli lisandunud objektide tulemustest. Allpool lisatud tabelites on info läbipaistvuse ja parema võrreldavuse illustreerimiseks lisatud ka EFTEN Kinnisvarafond AS konsolideeritud üüritulu info I kvartal 2022 kohta. Kuivõrd kahe fondi ühinemine toimus bilansipäevaga 01.01.2023, siis EFTEN Real Estate Fund AS võrreldav konsolideeritud üüritulu 2022. aastal nimetatud näitajaid ei sisalda.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes - EFTEN Kinnisvarafond AS-lt ühinemisel omandatud varad

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.03.2023	Üüritulu 2023	Üüritulu 2022 ²	Muutus	Muutus, %
Büroo	47 196	876	862	14	2%
Logistika	61 071	1 272	1 220	52	4%
Kaubandus	80 775	1 676	1 547	129	8%
Riiklik	7 360	205	186	19	10%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	196 402	4 029	3 815	214	6%
EFTEN Kinnisvarafond AS-lt ühinemise käigus omandatud varad ja üüritulu kokku	196 402	4 029	3 815	214	6%

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu riikide lõikes - EFTEN Kinnisvarafond AS-lt ühinemisel omandatud varad

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.03.2023	Üüritulu 2023	Üüritulu 2022 ²	Muutus	Muutus, %
Eesti	143 364	2 896	2 771	125	5%
Läti	44 918	944	862	82	10%
Leedu	8 120	189	182	7	4%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	196 402	4 029	3 815	214	6%
EFTEN Kinnisvarafond AS-lt ühinemise käigus omandatud varad ja üüritulu kokku	196 402	4 029	3 815	214	6%

² EFTEN Kinnisvarafond AS 2022. aasta konsolideeritud üüritulu on esitatud vaid võrreldavuse eesmärgil. Nimetatud üüritulu ei sisaldu EFTEN Real Estate Fund AS konsolideeritud 2022. aasta näitajates.

EFTEN Real Estate Fund AS suurimad üürnikud seisuga 31.03.2023

Üürnik	Osakaal kogu üüritulus
Kesko Senukai Estonia AS	5,7%
LIVONIA PRINT SIA	5,5%
Prisma Peremarket AS	5,0%
DSV Estonia AS	3,5%
Logistika Pluss OÜ	2,9%
Adax UAB	2,8%
Riigi Kinnisvara Aktsiaselts	2,7%
DSV Latvia SIA	2,5%
DHL Logistics Estonia OÜ	2,5%
DSV Lithuania, UAB	2,5%
Atea, UAB	2,4%
Hortes AS	2,4%
AIR BALTIC CORPORATION AS	2,0%
Premia Tallinna Külmuhoone AS	1,9%
Rimi Lietuva, UAB	1,7%
Südamekodud AS	1,5%
Vilniaus apskrities vyriausiasis policijos komisariatas	1,4%
Selver AS	1,2%
Ülejäänud	49,8%
Kokku	100,0%

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga	31.03.2023	31.03.2022	Muutus
EPRA kasum, € tuhandetes	4 855	2 391	103%
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,45	0,47	-5%
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	241 884	105 099	130%
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	22,36	20,72	8%
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	234 804	99 192	137%
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	21,70	19,55	11%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	13%	13%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	13%	9%
EPRA vakantsuse määr	0,2%	0,3%	-19%

EPRA näitajate arvutused

EPRA puhasväärtuse näitajad

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 tulumaksudkohustus	7 133	7 133	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	-53	-53	-
EPRA vara puhasväärtus	241 884	241 884	234 804
Täielikult lahustatud aktsiate arv	10 819 796	10 819 796	10 819 796
EPRA vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes	22,36	22,36	21,70

seisuga 31.03.2022

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	99 192	99 192	99 192
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksudkohustus	5 851	5 851	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	56	56	-
Vara puhasväärtus	105 099	105 099	99 192
Täielikult lahustatud aktsiate arv	5 072 535	5 072 535	5 072 535
Vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes	20,72	20,72	19,55

EPRA kasum

€ tuhandetes	2023	2022
Puhaskasum (IFRS)	4 634	2 278
Korrigeerimised:		
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	0	-65
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksudkulu	221	178
EPRA kasum	4 855	2 391
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	10 819 796	5 072 535
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,45	0,47

EPRA vakantsuse määr

€ tuhandetes	2023	2022
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	66	37
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	29 846	13 539
EPRA vakantsuse määr	0,2%	0,3%

EPRA kulusuhted

€ tuhandetes	2023	2022
Müügikulud	-394	-60
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	289	174
Turustuskulud	-96	-74
Üldhalduskulud	-867	-455
Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	-1 068	-415
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-40	-1
Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	-1 028	-414
Üüritulu (bruto)	7 499	3 284
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	13%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	13%

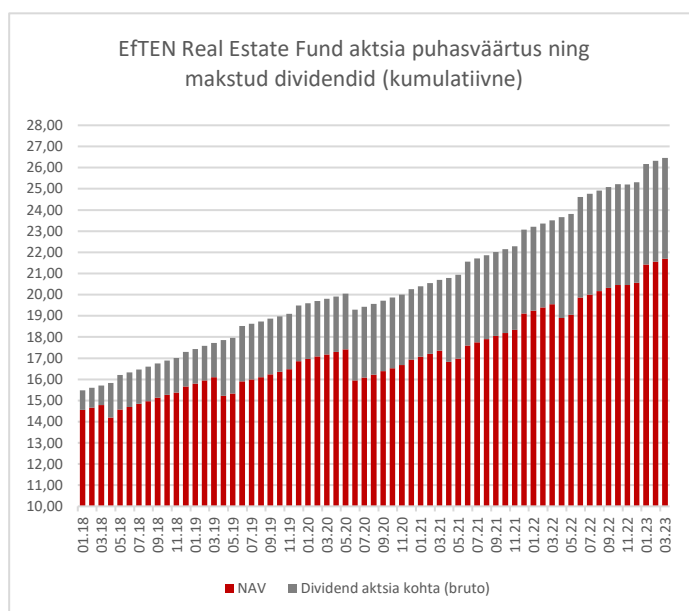
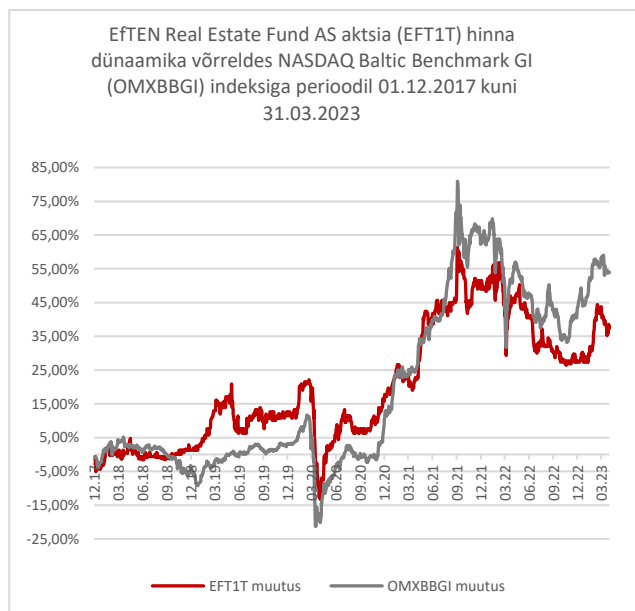
Finantseerimine

Järgmise 12 kuu jooksul lõpevad kontserni kaheksa tütarettevõtte laenulepingud, mille jääk 31.03.2023 seisuga on 45 666 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 34%-52% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üürirohavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär tõusis EURIBOR'i muutuse mõjul märtsi lõpuks 4,8%-ni (31.12.2022: 3,7%) ning LTV (*Loan to Value*) oli 41% (31.12.2022: 40%). Kõik fondi tütarettevõtete laenulepingud on seotud ujuva intressimääraga. Ühe laenulepingu (jääk seisuga 31.03.2023: 12 332 tuhat eurot) intressimäära tõusu riski maandamiseks on sõlmitud intressimäära vahetusleping, kus EURIBOR on fikseeritud 0,35% tasemel. Swapileping lõpeb 2023. aastal ning selle õiglase väärtus on 31.12.2022 seisuga 53 tuhat eurot.

Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund AS aktsia EPRA puhasväärtus (EPRA NDV) seisuga 31.03.2023 oli 21,7 eurot (31.03.2022: 19,55 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS'i aktsia EPRA puhasväärtus kasvas 2023. aasta I kvartalis 11,0% (2022 I kvartal: 12,7%).



Seisuga 31.03.2023 oli EFTEN Real Estate Fund AS'1 6 295 aktsionäri, kellest 17,0% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 86,3% kogu fondi aktsiakapitalist. Aktsiate jaotus on toodud allolevas tabelis.

	Aktsionäre, tk		Kokku aktsionäre	Aktsiate arv		Kokku aktsiaid	Osalus		Osalus kokku
	Juriidilised isikud	Eraisikud		Juriidilised isikud	Eraisikud		Juriidilised isikud	Eraisikud	
Afganistan	-	1	1	-	16	16	-	0,0001%	0,0001%
Albaania	-	1	1	-	15	15	-	0,0001%	0,0001%
Alžeeria	-	1	1	-	337	337	-	0,0031%	0,0031%
Ameerika Ühendriigid	1	1	2	19 000	531	19 531	0,1756%	0,0049%	0,1805%
Araabia Ühendemiraadid	-	1	1	-	142	142	-	0,0013%	0,0013%
Austraalia	-	4	4	-	46	46	-	0,0004%	0,0004%
Austria	-	1	1	-	1 255	1 255	-	0,0116%	0,0116%
Belgia	-	1	1	-	5	5	-	0,0000%	0,0000%
Eesti	1 057	5 168	6 225	8 957 588	1 454 501	10 412 089	82,7889%	13,4430%	96,2318%
Hispaania	-	1	1	-	120	120	-	0,0011%	0,0011%
Holland	-	1	1	-	109	109	-	0,0010%	0,0010%
Iirimaa	-	1	1	-	27	27	-	0,0002%	0,0002%
Itaalia	-	1	1	-	75	75	-	0,0007%	0,0007%
Küpros	-	1	1	-	666	666	-	0,0062%	0,0062%
Leedu	10	2	12	214 802	17 408	232 210	1,9853%	0,1609%	2,1462%
Läti	1	1	2	2 142	2 150	4 292	0,0198%	0,0199%	0,0397%
Malta	-	1	1	-	20	20	-	0,0002%	0,0002%
Norra	-	1	1	-	5	5	-	0,0000%	0,0000%
Portugal	-	1	1	-	100	100	-	0,0009%	0,0009%
Prantsusmaa	-	1	1	-	4	4	-	0,0000%	0,0000%
Rootsi	1	3	4	25	83	108	0,0002%	0,0008%	0,0010%
Saksamaa	-	5	5	-	97	97	-	0,0009%	0,0009%
Soome	1	16	17	42	969	1 011	0,0004%	0,0090%	0,0093%
Suurbritannia	-	4	4	-	718	718	-	0,0066%	0,0066%
Sveits	1	2	3	146 690	82	146 772	1,3558%	0,0008%	1,3565%
Taani	1	1	2	1	25	26	0,0000%	0,0002%	0,0002%
Kokku	1 073	5 222	6 295	9 340 290	1 479 506	10 819 796	86,33%	13,67%	100,00%

EFTEN Real Estate Fund AS'1 on seisuga 31.03.2023 kaks üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2023	
	Aktsiate arv	Osalus, %
LHV Pensionifondid	1 657 901	15,32
REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64

EFT1T aktsia statistika	I kvartal	
	2023	2022
Avamishind	19,8	23,1
Sulgemishind	21,1	22,2
Aktsia hind, madalaim	19,5	19,5
Aktsia hind, kõrgeim	22,1	24,2
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	59	93
Käive, EUR miljonites	1,199	2,057
Turukapitalisatsioon seisuga 31.03, EUR miljonites	228,298	112,610
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,43	0,45
P/B (aktsia sulgemishind / omakapital aktsia kohta)	0,97	1,14
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA omakapital aktsia kohta)	0,94	1,07

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

€ tuhandetes	Lisad	I kvartal	
		2023	2022
Müügitulu	3,4	7 788	3 458
Müüdüd teenuste kulu	5	-394	-60
Brutokasum		7 394	3 398
Turustuskulud	6	-96	-74
Üldhalduskulud	7	-867	-455
Muud äritulud ja -kulud		10	26
Ärikasum	3	6 441	2 895
Kasum / kahjum ühisettevõtetest	8	-9	0
Intressitulud		6	0
Muud finantstulud ja -kulud	9	-1 550	-362
Kasum enne tulumaksu		4 888	2 533
Tulumaksukulu	10	-254	-255
Aruandeperioodi puhaskasum	3	4 634	2 278
Aruandeperioodi koondkasum	3	4 634	2 278
Kasum aktsia kohta	11		
- tava		0,43	0,45
- lahustatud		0,43	0,45

Lisad lehekülgedel 12-28 on raamatupidamise vahearuannde lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.03.2023	31.12.2022
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	12	25 166	11 331
Nõuded ja viitlaekumised	13	1 811	1 522
Ettemakstud kulud		136	49
Varud		1	0
Käibevara kokku		27 114	12 902
Pikaajalised nõuded		51	61
Ühisettevõtete osad	2	2 568	0
Kinnisvarainvesteeringud	3,14	365 977	168 875
Materiaalne põhivara		282	116
Immateriaalne põhivara		1	2
Põhivara kokku		368 879	169 054
VARAD KOKKU		395 993	181 956
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	15	49 964	22 058
Võlad ja ettemaksed	16	1 963	1 461
Lühiajalised kohustused kokku		51 927	23 519
Laenukohustused	15	98 854	45 917
Muud pikaajalised võlad	16	1 865	1 008
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	8 543	7 248
Pikaajalised kohustused kokku		109 262	54 173
Kohustused kokku		161 189	77 692
Aktsiakapital	18	108 198	50 725
Ülekurss	18	84 721	16 288
Kohustuslik reservkapital		2 149	2 149
Jaotamata kasum	19	39 736	35 102
Omakapital kokku		234 804	104 264
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		395 993	181 956

Lisad lehekülgedel 12-28 on raamatupidamise vahearuannde lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I kvartal	
		2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		4 634	2 278
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	8	9	0
Intressitulud		6	0
Finantskulud ja -tulud	9	1 550	362
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,7	17	12
Tulumaksukulu	10	254	255
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		1 836	629
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		6 470	2 907
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-49	-766
Rahavood äritegevusest kokku		6 421	2 141
Materiaalse põhivara soetus		0	-4
Kinnisarainvesteeringute soetus		-1 029	-135
Ühinemisel saadud raha		11 621	0
Saadud intressid		2	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		10 594	-139
Saadud laenud	15	286	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	15	-1 861	-900
Makstud intressid		-1 588	-425
Makstud dividendide tulumaks		-5	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-3 168	-1 325
RAHAVOOD KOKKU		13 847	677
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		11 331	13 074
Raha ja raha ekvivalentide muutus		13 847	677
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		25 178	13 751

Lisad lehekülgedel 12-28 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

€ tuhandetes	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2021	50 725	16 288	1 489	28 412	96 914
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	2 278	2 278
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	2 278	2 278
Saldo 31.03.2022	50 725	16 288	1 489	30 690	99 192
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

Aktiivkapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 18.

Lisad lehekülgedel 12-28 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund AS kontserni struktuur seisuga 31.03.2023 on järgmine (vt ka lisa 2):

TÜTARETTEVÕTTED		ÜHISETTEVÕTE
100% EFTEN SPV14 OÜ	<i>Kinnisvarainvesteering: Võru Rautakesko</i>	<i>Kinnisvarainvesteering:</i>
100% EFTEN SPV15 OÜ	<i>Premia Külmhoone, Tallinn</i>	
100% EFTEN SPV3 OÜ	<i>Uku Keskus, Viljandi</i>	
100% EFTEN SPV4 OÜ	<i>Rakvere Politsei ja pääste ühishoone</i>	
100% EFTEN SPV2 OÜ	<i>Lauteri 5, Tallinn</i>	
100% EFTEN SPV5 OÜ	<i>Pärnu mnt 105, Tallinn</i>	
100% EFTEN SPV6 OÜ	<i>Pärnu mnt 102, Tallinn</i>	
100% EFTEN SPV7 OÜ	100% EFTEN SPV8 OÜ <i>Mustika Keskus, Tallinn</i>	
100% EFTEN Jelgava SIA	<i>RAF Centrs, Jelgava</i>	
100% EFTEN SPV12 OÜ	<i>Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn</i>	
100% EFTEN SPV17 OÜ	<i>Betooni 1a, Tallinn; Betooni 6, Tallinn</i>	
100% EFTEN Jurkalne SIA	<i>Jurkalne Technology Park, Riia</i>	
100% EFTEN Terbata SIA	<i>Terbata büroohoone, Riia</i>	
100% Auras Centrs SIA	<i>Jelgava arendusprojekt, Jelgava (arendusjärgus)</i>	
100% Saulės Miestas UAB	<i>Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai</i>	
100% Verkių projektas UAB	<i>Ulonu büroohoone, Vilnius</i>	
100% EFTEN Menulio UAB	<i>Menulio 11, Vilnius</i>	
100% EFTEN Stasyļu UAB	<i>DSV logistikakeskus, Vilnius</i>	
100% EFTEN Tānassilma OÜ	<i>DSV logistikakeskus, Tallinn</i>	
100% EFTEN Krustpils SIA	<i>DSV logistikakeskus, Riia</i>	
100% EFTEN Laisves UAB	<i>L3 büroohoone, Vilnius</i>	
100% EFTEN Laagri OÜ	<i>Laagri Selver, Tallinn</i>	
100% EFTEN Seljaku OÜ	<i>Hortes aianduskeskus, Laagri</i>	
100% EFTEN Tähesaju tee OÜ	<i>Hortes aianduskeskus, Tallinn</i>	
100% EFTEN Evolution UAB	<i>Evolution büroohoone, Vilnius</i>	
100% EFTEN Autokeskus OÜ	<i>ABC Motors Autokeskus, Tallinn</i>	
100% EFTEN Rīga Airport SIA	<i>airBaltic peakontor, Riia</i>	
100% EFTEN Piepilsetas SIA	<i>Piepilsetas logistikakeskus, Kekava</i>	
100% EFTEN Rutkausko UAB	<i>Rutkausko büroohoone, Vilnius</i>	
100% EFTEN Pirita OÜ	<i>Pirita Pansionaat, Tallinn</i>	
100% EFTEN Ramygalos UAB	<i>Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys</i>	
100% EFTEN Valkla OÜ	<i>Valkla Sūdamekodu, Valkla</i>	
100% EFTEN Ermi OÜ	<i>Tartu Sūdamekodu, Tartu (ehitusjärgus)</i>	
100% EFTEN ABC SIA		
		50% EFTEN SPV11 OÜ <i>Hotell Palace, Tallinn</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 31.12.2022 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos kontserni viimase avalikustatud 2022. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud

kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund AS 2023. aasta I kvartali 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

Bilansipäevaga 01.01.2023 ühines EFTEN Real Estate Fund AS EFTEN Kinnisvarafond AS-ga. Ühinemisel omandas EFTEN Real Estate Fund AS muuhulgas kõik EFTEN Kinnisvarafond AS tütarettevõtted ning ühissettevõtte. Ühinemise läbiviimiseks emiteeris EFTEN Real Estate Fund AS suunatult EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele 5 747 261, mille eest tasuti mitterahalise sissemaksena EFTEN Kinnisvarafond AS EPRA NRV väärtuse alusel summas 125 906 tuhat eurot. Aktsiakapitali suurendamise kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisa 18.

EFTEN Kinnisvarafond AS konsolideeritud bilanss ühinemiseks		01.01.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid		11 621
Muu käibevara		462
Käibevara kokku		12 083
Kinnisvarainvesteeringud		196 292
Sidusettevõtete osad		2 577
Muu põhivara		84
Põhivara kokku		198 953
VARAD KOKKU		211 036
Lühiajalised laenukohustused		26 875
Muud lühiajalised võlad		831
Lühiajalised võlad kokku		27 706
Pikaajalised laenukohustused		55 528
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 101
Muud pikaajalised võlad		795
Pikaajalised võlad kokku		57 424
KOHUSTUSED KOKKU		85 130
Aktsiakapital ja aazio		54 154
Kohustuslik reservkapital		4 734
Jaotamata kasum		67 018
Omakapital kokku		125 906
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		211 036

Ühinemisest EFTEN Kinnisvarafond AS-ga omandas EFTEN Real Estate Fund AS 50%-lise osalusega ühissettevõtte EFTEN SPV11 OÜ, kellele kuulub hotell Palace hoone Tallinnas. Ühissettevõtte peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

EFTEN SPV11 OÜ	31.03.2023	01.01.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	154	243
Muu käibevara	59	67
Käibevara kokku	213	310
Sidusettevõtte osad	29	49
Kinnisvarainvesteeringud	10 075	10 020
Põhivara kokku	10 104	10 069
VARAD KOKKU	10 317	10 379
Lühiajalised laenukohustused	5 154	103
Muud lühiajalised kohustused	26	45
Lühiajalised kohustused kokku	5 180	148
Pikaajalised laenukohustused	0	5 077
Pikaajalised kohustused kokku	0	5 077
KOHUSTUSED KOKKU	5 180	5 225
NETOVARA	5 137	5 154
Müügitulu I kvartal 2023	66	
Puhaskasum I kvartal 2023	-18	

2023. aasta I kvartalis on investeringutes ühissettevõtetesse toimunud järgmised muudatused:

	31.03.2023
Bilansiline väärtus ühinemisel	2 577
Kasum / kahjum ühissetevõtetest (lisa 8)	-9
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	2 568

Seisuga 31.03.2023 kuuluvad EFTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütarettevõtted:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	21 146	21 601	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 747	4 612	100	100
EFTEN Stasyly UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 387	5 278	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	8 429	8 249	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 631	3 516	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	6 202	6 062	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	5 341	5 257	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Laagri	2 552	2 504	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	6 401	6 249	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Tallinn	2 785	2 724	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	2 062	2 017	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	4 864	4 796	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	4 324	4 216	100	100
EFTEN Rutkauskos UAB	Leedu	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	6 587	6 464	100	100
EFTEN Piritas OÜ	Eesti	Piritas Pansionaat, Tallinn	3 836	3 779	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys	5 286	5 188	100	100
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Sūdamekodu, Valkla	1 808	1 784	100	100
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Sūdamekodu, Tartu (ehitusjärgus)	234	237	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	3	3	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	3 775	-	100	-
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	Uku Keskus, Viljandi	7 208	-	100	-
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	4 898	-	100	-
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	4 397	-	100	-
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	8 964	-	100	-
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	23 074	-	100	-
EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	9 606	-	100	-
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	15 861	-	100	-
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	2 005	-	100	-
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmhoone, Tallinn	3 823	-	100	-
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn, Betooni 6, Tallinn	11 182	-	100	-
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrās, Jelgava	5 183	-	100	-
EFTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riia	15 935	-	100	-
EFTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riia	5 317	-	100	-
Auras Centrās SIA	Läti	Jelgava arendusprojekt, Jelgava (arendusjärgus)	1 659	-	100	-
EFTEN Menuļio UAB	Leedu	Menuļio 11, Vilnius	4 540	-	100	-

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

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	I kvartal		I kvartal		I kvartal		I kvartal		I kvartal		I kvartal		I kvartal	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
€ tuhandetes														
Müügitulu (lisa 4), s.h	1 951	997	2 366	994	3 110	1 363	156	104	205	0	0	0	7 788	3 458
Eesti	524	0	990	258	1 863	389	156	104	205	0	0	0	3 738	751
Läti	290	125	985	357	232	0	0	0	0	0	0	0	1 507	482
Leedu	1 137	872	391	379	1 015	974	0	0	0	0	0	0	2 543	2 225
Äritegevuse netotulu, s.h	1 835	982	2 296	983	2 840	1 256	154	103	173	0	0	0	7 298	3 324
Eesti	443	0	966	258	1 757	380	154	103	173	0	0	0	3 493	741
Läti	275	124	939	346	189	0	0	0	0	0	0	0	1 403	470
Leedu	1 117	858	391	379	894	876	0	0	0	0	0	0	2 402	2 113
Ärikasum, s.h	1 649	899	2 088	871	2 512	1 081	122	81	170	0	-100	-37	6 441	2 895
Eesti	410	0	894	234	1 590	331	122	81	170	0	-100	-37	3 086	609
Läti	225	99	840	294	159	0	0	0	0	0	0	0	1 224	393
Leedu	1 014	800	354	343	763	750	0	0	0	0	0	0	2 131	1 893
EBITDA, s.h	1 650	900	2 088	871	2 528	1 092	122	81	170	0	-100	-37	6 458	2 907
Eesti	410	0	894	234	1 595	331	122	81	170	0	-100	-37	3 091	609
Läti	225	99	840	294	159	0	0	0	0	0	0	0	1 224	393
Leedu	1 015	801	354	343	774	761	0	0	0	0	0	0	2 143	1 905
Ärikasum													6 441	2 895
Kasum/-kahjum ühissettevõtetest (lisa 2, 8)													-9	0
Neto finantskulu													-1 544	-362
Kasum ette tulumaksukulu													4 888	2 533
Tulumaksukulu (lisa 10)													-254	-255
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM													4 634	2 278

SEGMENTI VARAD

31. märtsi seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Kokku	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
€ tuhandetes												
Kinnisvarainvesteeringud												
Eesti	30 102	0	50 360	13 370	89 692	20 841	9 370	6 270	7 360	0	186 884	40 481
Läti	15 894	6 800	41 886	17 448	11 622	0	0	0	0	0	69 402	24 248
Leedu	53 016	43 078	20 132	19 780	36 543	34 512	0	0	0	0	109 691	97 370
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 14)	99 012	49 878	112 378	50 598	137 857	55 353	9 370	6 270	7 360	0	365 977	162 099
Muud pikaajalised varad											2 902	135
Netovõlg (kohustused miinus raha)											-136 023	-64 350
Muud lühiajalised varad											1 948	1 308
NETOVARA											234 804	99 192

2023. ja 2022. 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 Kesko Senukai Estonia AS, Livonia Print SIA ja Prisma Peremarket AS, omades vastavalt 5,7%, 5,5% ja 5,0% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I kvartal	
	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüritud büroopindadelt (lisa 14)	1 933	997
Üüritud riiklikelt institutsioonidelt (lisa 14)	205	0
Üüritud kaubanduspindadelt (lisa 14)	2 910	1 191
Üüritud logistikapindadelt (lisa 14)	2 295	992
Üüritud hooldekodudelt (lisa 14)	156	104
Muud müügitulud	289	174
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	7 788	3 458

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	I kvartal	
	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Eesti	3 738	751
Läti	1 507	482
Leedu	2 543	2 225
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	7 788	3 458

5 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	I kvartal	
	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus	-132	-9
Vara kindlustus	-15	-1
Maamaks ja kinnisvaramaks	-48	-7
Muud haldustegevuse kulud	-61	-15
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-39	0
Amortisatsioonikulud	-6	0
Parenduskulud	-64	-6
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	-11	-9
Käibemaksu proportsioonikulud	-12	-13
Muud müügitulud	-5	0
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-1	0
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 14)	-394	-60

6 Turustuskulud

Turustuskulud	I kvartal	
	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-1	-1
Reklaam, reklaamüritused ¹	-95	-73
Turustuskulud kokku	-96	-74

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

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I kvartal	
	2023	2022
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 20)	-536	-286
Bürookulud	-25	-15
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	-97	-53
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-83	-36
Audit	-64	-19
Regulaatori kulud	-43	-20
Muud üldhalduskulud	-8	-14
Amortisatsioonikulud	-11	-12
Üldhalduskulud kokku	-867	-455

8 Kasum/kahjum ühissettevõtetest

Kasum/ kahjum ühissettevõtetest	I kvartal	
	2023	2022
€ tuhandetes		
Kasum / kahjum ühissettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisad 2,3)	-9	0
Kasum / kahjum ühissettevõtetest kokku	-9	0

EFTEN Real Estate Fund AS omandas ühissetvõtte EFTEN SPV11 OÜ ühinemise käigus EFTEN Kinnisvarafond AS-ga 01.01.2023.

9 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	I kvartal	
	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-1 550	-427
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-1 603	-399
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	53	-28
	0	65
Muud finantstulud ja -kulud kokku	-1 550	-362

10 Tulumaks

Tulumaksukulu

	I kvartal	
	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-221	-178
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-33	-77
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	-254	-255

Edasilükkunud tulumaksukohustus

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo 31.12.2022	6 912	336	7 248
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2023. aasta I kvartalis	221	0	221
Eeldatav tulumaksukulu	0	1 074	1 074
Saldo 31.03.2023	7 133	1 410	8 543

11 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	I kvartal	
	2023	2022
Aruandeperioodi puhaskasum, <i>€ tuhandetes</i>	4 634	2 278
Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk	10 819 796	5 072 535
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,43	0,45

EFTEN Real Estate Fund AS-i nõukogu otsustas 14.02.2023 üldkoosolekult saadud volituste alusel ning kooskõlas EFTEN Real Estate Fund AS-i ja EFTEN Kinnisvarafond AS-i vahel 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepinguga suurendada ühinemise läbiviimiseks emiteerida 5 747 261 uut aktsiat. Emissiooni tulemusel on fondi aktsiakapitali uueks suuruseks 10 819 796 aktsiat. Kuivõrd ühinemise bilansipäev oli 01.01.2023, on ka 2023. aasta I kvartali kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul muutumatu (10 819 796 aktsiat).

12 Raha ja raha ekvivalendid

	31.03.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõudmiseni hoised	21 262	11 327
Sularaha	4	4
Tähtajalised deposiidid	3 900	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 17)	25 166	11 331

13 Nõuded ja viitlaekumised

	31.03.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	947	765
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-18	-6
Nõuded ostjate vastu kokku	929	759
Intressideriivide nõuded	53	53
Muud lühiajalised nõuded	27	27
Muud lühiajalised nõuded kokku	80	80
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	92	111
Muud viitlaekumised	710	572
Viitlaekumised kokku	802	683
Nõuded ja viitlaekumised kokku	1 811	1 522

Lisainformatsioon nõuded ja viitlaekumiste kohta on toodud lisa 17.

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.03.2023 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 31.03.2023	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
€ tuhandetes								
Bürood								
Lauteri 5	Tallinn, Eesti	3 822	1958	01.2023	5 850	5 850	0%	1%
Pärnu mnt 105	Tallinn, Eesti	4 793	1998	01.2023	8 050	8 052	0%	2%
Pärnu mnt 102	Tallinn, Eesti	9 440	2005	01.2023	16 200	16 200	0%	4%
Terbata büroohoone	Riia, Läti	6 057	2005	01.2023	8 970	8 974	0%	2%
Menulio 11	Vilnius, Leedu	5 617	renov. 2011-2013	01.2023	8 120	8 120	0%	2%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 290	2012	12.2015	8 327	9 320	12%	2%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 838	10 773	22%	3%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 017	11 792	18%	3%
airBalticu peahoone	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 112	6 920	-3%	2%
Rutkausko büroohoone	Vilnius, Leedu	6 812	2014	08.2020	11 819	13 010	10%	3%
Bürood kokku		60 812			93 303	99 011	6%	25%
Logistika								
Premia Külmhoone	Tallinn, Eesti	7 258	2002/2007	01.2023	6 840	6 840	0%	2%
Kuuli 10	Tallinn, Eesti	15 197	2006	01.2023	11 450	11 450	0%	3%
Betooni 1a	Tallinn, Eesti	10 678	2008	01.2023	9 190	9 190	0%	2%
Betooni 6	Tallinn, Eesti	16 482	1998	01.2023	9 200	9 270	1%	2%
Jurkalne Technology Park	Riia, Läti	44 054	2002	01.2023	24 290	24 321	0%	6%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 521	9 472	11%	2%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 366	13 610	10%	3%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 839	8 832	0%	2%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 380	2007	03.2020	8 792	8 733	-1%	2%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	06.2021	10 011	10 660	6%	3%
Logistika kokku		167 089			109 499	112 378	3%	28%
Kaubandus								
Võru Rautakesko	Võru, Eesti	3 120	2008	09.2008	2 890	2 890	0%	1%
Uku Keskus	Viljandi, Eesti	8 919	2012/2018	08.2010	13 590	13 592	0%	3%
Mustika Keskus	Tallinn, Eesti	27 094	1998/2002	07.2012	36 970	36 970	0%	9%
RAF Centrs	Jelgava, Läti	6 225	2014/2017	03.2013	9 280	9 280	0%	2%
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn, Eesti	9 120	2007	07.2013	15 700	15 700	0%	4%
Jelgava arendusprojekt	Jelgava, Läti		arendusjärgus	01.2015	2 342	2 342	0%	1%
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai, Leedu	20 294	2007	08.2015	29 571	36 543	24%	9%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 279	7 810	24%	2%
Hortes aianduskeskus Laagri	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 138	3 720	19%	1%
Hortes aianduskeskus Tähesaju	Tallinn, Eesti	5 300	2019	05.2018	5 458	5 600	3%	1%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 479	3 410	-2%	1%
Kaubandus kokku		88 750			128 697	137 857	7%	35%
Riiklik								
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	Rakvere, Eesti	5 775	2010	11.2010	7 360	7 360	0%	2%
Hooldekodud								
Pirita pensionaat	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 217	6 320	2%	2%
Valkla Südamekodu	Valkla, Eesti	2 759	renov. 2022	04.2022	3 021	2 729	-10%	1%
Tartu Südamekodu	Tartu, Eesti		ehitusjärgus	04.2022	322	322	0%	0%
Hooldekodud kokku		8 742			9 560	9 371	-2%	2%
Kokku		331 168			348 419	365 977	5%	92%

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 31.03.2023 on 10 075 tuhat eurot.

2023. ja 2022. aasta I kvartalis on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 01.01.2022	0	161 961	161 961
Kapitaliseeritud parendused	0	138	138
Saldo seisuga 31.03.2022	0	162 099	162 099
Saldo seisuga 01.01.2023	2 634	166 241	168 875
Soetused ja arendused	417	0	417
Kapitaliseeritud parendused	0	393	393
Ühinemisel saadud varad (lisa 2)	2 342	193 950	196 292
Saldo seisuga 31.03.2023	5 393	360 584	365 977

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3.

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

	I kvartal	
31. märtsi seisuga või kvartali kohta	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	7 499	3 284
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-394	-60
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 16)	168	0
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 15)	363 312	162 099

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.03.2023 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	99 011	Diskonteeritud rahavood	7 468	7,8%-9,0%	6,0%-7,75%	11,1-11,5
Logistika	112 378	Diskonteeritud rahavood	9 232	8,2%-11,0%	6,9%-8,0%	4,7
Kaubandus	135 515	Diskonteeritud rahavood	11 498	7,8%-10,9%	6,5%-8,0%	8,0-12,2
Hooldekodud	9 371	Diskonteeritud rahavood	631	8,0%-9,0%	6,8%-8,0%	5,0
Riiklik	7 360	Diskonteeritud rahavood	813	9,0%	8,0%	11,8
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 342	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
Kokku	365 977		29 642			

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 sensitivuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.03.2023 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitivust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsus sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskonto-määr +50bp	Diskonto-määr -50bp	Väljumis-tootlikkus +50bp	Väljumis-tootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroo	99 011	10 840	-10 830	-1 980	2 030	-4 810	5 570
Logistika	112 378	11 810	-11 800	-2 180	2 200	-4 880	5 580
Kaubandus	135 515	14 996	-15 021	-2 659	2 698	-5 736	6 530
Hooldekodud	9 371	660	-650	-120	130	-310	360
Riiklik	7 360	870	-880	-140	140	-280	310
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 342	980	-1 040	-220	220	-460	470
KOKKU	365 977	40 156	-40 221	-7 299	7 418	-16 476	18 820

Kõikide kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid (lisa 17).

15 Laenukohustused

Seisuga 31.03.2023 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.03.23	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.03.23	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 800	3 351	30.04.27	4,43%	hüpoteek - Premia Külmhoone	6 840	1,4%
Luminor	Eesti	2 239	1 047	15.12.23	5,40%	hüpoteek - Võro Rautakesko	2 890	0,4%
SEB	Eesti	2 514	1 929	13.06.26	4,48%	hüpoteek - Lauteri 5	5 850	0,8%
SEB	Eesti	8 429	5 594	25.01.27	4,48%	hüpoteek - Uku Keskus	13 592	2,4%
Swedbank	Eesti	3 711	2 655	25.10.25	4,73%	hüpoteek - Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	7 360	1,1%
Swedbank	Eesti	4 153	3 184	30.08.23	4,72%	hüpoteek - Pärnu mnt 105	8 052	1,4%
Swedbank	Eesti	8 508	7 338	30.08.23	4,62%	hüpoteek - Pärnu mnt 102	16 200	3,1%
SEB	Eesti	20 000	15 508	31.08.27	5,10%	hüpoteek - Mustika Keskus	36 970	6,6%
Swedbank	Eesti	15 622	12 758	25.06.23	4,62%	hüpoteek - Tammsaare tee Rautakesko; Kuuli 10	27 150	5,4%
SEB	Eesti	9 300	7 905	26.06.27	4,65%	hüpoteek - Betooni 1a; Betooni 6	18 460	3,4%
Swedbank	Leedu	4 078	3 491	07.12.25	5,32%	hüpoteek - Menulio 11	8 120	1,5%
SEB	Läti	4 561	3 520	16.04.27	4,79%	hüpoteek - RAF Centrs	9 280	1,5%
Swedbank	Läti	5 850	3 734	31.07.27	4,93%	hüpoteek - Terbata büroohoone	8 974	1,6%
SEB	Läti	12 060	9 595	08.08.24	5,08%	hüpoteek - Jurkalne Technology Park	24 321	4,1%
Swedbank	Leedu	14 616	12 332	13.08.23	5,31%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	36 543	5,3%
SEB	Leedu	5 500	3 990	28.06.26	4,03%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 472	1,7%
SEB	Läti	5 123	3 843	29.06.26	4,84%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 831	1,6%
SEB	Eesti	7 950	5 787	29.06.26	4,86%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 610	2,5%
SEB	Leedu	5 620	4 119	27.10.26	4,92%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 773	1,8%
SEB	Leedu	5 200	3 634	21.12.25	4,43%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	9 320	1,5%
SEB	Leedu	5 850	4 578	30.05.23	4,70%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 792	1,9%
Swedbank	Eesti	3 833	2 785	29.06.27	4,31%	Hüpoteek - Laagri Selver	7 810	1,2%
SEB	Eesti	1 860	1 333	05.07.27	4,74%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 720	0,6%
Swedbank	Eesti	3 290	2 895	11.01.24	4,58%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	5 600	1,2%
LHV	Eesti	1 800	1 534	25.02.24	6,15%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 410	0,7%
Swedbank	Läti	4 000	2 579	05.02.26	4,48%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 733	1,1%
Luminor	Läti	3 905	2 413	04.02.25	5,23%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	6 920	1,0%
Swedbank	Eesti	3 100	2 883	28.11.25	4,85%	Hüpoteek - Pirita Pansionaat, emaattevõtte garantii	6 320	1,2%
Swedbank	Eesti	2 250	663	25.09.27	4,88%	Hüpoteek - Valkla Südamekodu	2 729	0,3%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 586	13.06.26	5,02%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 660	2,4%
SEB	Leedu	7 300	6 409	12.08.25	5,04%	Hüpoteek - Rutkauskos büroohoone	13 010	2,7%
Kokku		193 022	148 972				363 312	63,4%

Lühiajalised laenukohustused	31.03.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	50 021	22 093
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-57	-35
Lühiajalised laenukohustused kokku	49 964	22 058

Pikaajalised laenukohustused	31.03.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku	148 818	67 975
sh. kohustuste lühiajaline osa	49 964	22 058
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	98 854	45 917
<i>Pangalaenud</i>	98 951	45 968
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-97	-51

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.03.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	50 021	22 093
2-5 aastat	98 951	45 968
Pangalaenude tagasimaksed kokku	148 972	68 061

Laenukohustuste rahavood	I kvartal	
	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	67 975	71 085
Saadud pangalaenud	286	0
Pangalaenude tagasimaksed	-1 861	-900
Lisandumine ühinemisest (lisa 2)	82 487	0
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-69	8
Saldo perioodi lõpus	148 818	70 193

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 17.

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed	31.03.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 14)	168	268
Muud võlad tarnijatele	414	228
Võlad tarnijatele kokku	582	496
Muud võlad	68	4
Muud võlad kokku	68	4
Käibemaks	490	272
Ettevõtte tulumaks	67	62
Maamaks, kinnisvaramaks	13	64
Muud maksuvõlad	15	5
Maksuvõlad kokku	585	403
Võlad töövõtjatele	40	27
Intressivõlad	113	123
Üürike tagatisrahad	304	82
Muud viitvõlad	260	326
Viitvõlad kokku	717	558
Saadud ostjate ettemaksed	3	0
Muud ettemakstud tulud	8	0
Ettemaksed kokku	11	0
Võlad ja ettemaksed kokku	1 963	1 461

Pikaajalised võlad	31.03.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Üürike tagatisrahad	1 865	1 008
Muud pikaajalised võlad kokku	1 865	1 008

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 17.

17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud Kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees. Kontserni finantskulude kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisas 9.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

€ tuhandetes	Lisad	31.03.2023	31.12.2022
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	12	25 166	11 331
Nõuded ostjate vastu	13	929	759
Finantsvarad kokku		26 095	12 090
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	148 818	67 975
Võlad tarnijatele	16	582	496
Üürike tagatisrahad	16	2 169	1 090
Intressivõlad	16	113	123
Viitvõlad	16	300	353
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		151 982	70 037
Finantskohustused kokku		151 982	70 037

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

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

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

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriivid. 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 31.03.2023 on kontserni laenulepingutest 100% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 2,95% pluss 1 kuu, 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR). Ühe laenulepingu 3-kuu EURIBOR on seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus EURIBOR on fikseeritud 0,35% tasemel. Intressivahetusleping lõpeb 2023. aasta augustis. 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 31.03.2023 seisuga 4,66% (31.12.2022: 3,69%).

Kontsern kajastab intressimäärade vahetuslepinguid muutusega läbi kasumiaruande põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 31.03.2023 oli positiivne summas 53 tuhat eurot (31.12.2022: sama). Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

Jätkuv EURIBORi kallinemine omab negatiivset mõju Kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäärade muutuse mõju Kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORi tasemetel lõikes, arvestades laenude jääke seisuga 31.03.2023.

EURIBORI MÄÄR	Mõju maksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga	-6 395	
EURIBORi muutuse mõju:		
EURIBOR 2%	897	-14,0%
EURIBOR 3%	-593	9,3%
EURIBOR 4%	-2 083	32,6%
EURIBOR 5%	-3 573	55,9%

Likviidsusrisk

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

- Üüritud vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktivite 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 31.03.2023 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritud tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 41% (31.12.2022: 40%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 2,1 (2022: 2,0).

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

Seisuga 31.03.2023	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	578	18 772	30 670	98 952	0	148 972
Intressimaksud	620	1 764	3 586	10 961	0	16 931
Intressikohustused	113	0	0	0	0	113
Võlad tarnijatele	582	0	0	0	0	582
Üürimike tagatisrahad	16	118	169	1 306	560	2 169
Viitvõlad	300	0	0	0	0	300
Finantskohustused kokku	2 209	20 654	34 425	111 219	560	169 067

Käibekapitali aruanne

	31.03.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	25 166	11 331
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	1 811	1 522
Ettemakstud kulud	136	49
Käibevara kokku	27 113	12 902
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 15)	-49 964	-22 058
Lühiajalised võlad ja ettemaksud	-1 963	-1 461
Lühiajalised kohustused kokku	-51 927	-23 519
Käibekapital kokku	-24 814	-10 617

Kontserni käibekapital on 31.03.2023 seisuga negatiivne summas 24 814 tuhat eurot (31.12.2022: 10 617 tuhat eurot). Käibekapital oli 31.03.2023 seisuga negatiivne seoses kontserni kaheksa laenulepingu tähtaja saabumisega kogusummas 45 666 tuhat eurot järgmise 12 kuu jooksul. Kõikide lõppevate laenulepingute tagatiseks on tugeva üürirahavooga kinnisvarainvesteeringud, mistõttu ei näe juhtkond nende pikendamisel probleemi.

Krediidirisk

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

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksете tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksете 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 krediitkõlblikuks tunnustatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.03.2023	31.12.2022
Aegumata	645	717
Aegunud, s.h	302	48
<i>Kuni 30 päeva</i>	<i>188</i>	<i>33</i>

30-60 päeva	82	6
Üle 60 päeva	32	9
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-18	-6
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 13)	929	759

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.03.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	25 166	11 331
Nõuded ostjate vastu (lisa 13)	929	759
Maksimaalse krediidirisk kokku	26 095	12 090

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 laenumaksete 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).

2023. aasta I kvartalis on kontsern teeninud vaba rahavoogu (EBITDA miinus laenumaksed ja intressikulud) 3 014 tuhat eurot (2022 I kvartal: 1 501 tuhat eurot). Kõiki laene teenindati 2023. aasta I kvartalis tavapäraselt ning maksepuhkuseid fondi tütarettevõtteid ei võtnud.

Kapitalisatsiooni aruanne

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kohustuste tagatiseks seatud hüpoteekide kohta on toodud täpsem informatsioon aruande lisa 14.

	31.03.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 15)	50 021	22 093
Tagamata lühiajalised kohustused	1 906	1 426
Kokku lühiajalised kohustused	51 927	23 519
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 15)	98 951	45 968
Tagamata pikaajalised kohustused	10 311	8 205
Kokku pikaajalised kohustused	109 262	54 173
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 18)	192 919	67 013
Reservid	2 149	2 149
Jaotamata kasum (lisa 19)	39 736	35 102
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	234 804	104 264
Kokku kohustused ja omakapital	395 993	181 956

Netovõla aruanne

€ tuhandetes	31.03.2023	31.12.2022
Raha	25 166	11 331
Likviidsed varad kokku	25 166	11 331
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 15)	50 021	22 093
Neto lühiajalised võlad	24 855	10 762
Pikaajalised pangalaenud pikaajaline osa (lisa 15)	98 951	45 968
Pikaajalised võlad kokku	98 951	45 968
Netovõlad kokku	123 806	56 730

Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.03.2023 ega 31.12.2022 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 14). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtuspaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern on intressiriski maandamiseks sõlminud intressimäära vahetuslepingud, mille õiglane väärtus saadakse intressimäära vahetuslepingute rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBORI turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades *zero-rate* määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingute õiglasest väärtusest kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.

18 Aktsiakapital

15.02.2023 otsustas EFTEN Real Estate Fund AS-i nõukogu üldkoosolekult saadud volituste alusel ning koosõlas EFTEN Real Estate Fund AS-i (endise nimega EFTEN Real Estate Fund III AS) ja EFTEN Kinnisvarafond AS-i vahel 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepinguga suurendada ühinemise läbiviimiseks EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsiakapitali 57 472 tuhande euro võrra ning emiteerida 5 747 261 uut aktsiat nimiväärtusega 10 eurot.

Aktsiakapitali suurendamisel tasuti aktsiate eest täies ulatuses mitterahalise sissemaksega EFTEN Real Estate Fund AS-le üleantava EFTEN Kinnisvarafond AS-i kogu vara arvel, mille väärtuseks on EFTEN Kinnisvarafond AS-i EPRA vara puhasväärtus, mis oli 31.12.2022 seisuga 125 905 tuhat eurot.

Uued aktsiad emiteeriti ühinemislepingu kohaselt EFTEN Kinnisvarafond AS-i kui ühendatava fondi aktsionäridele, kes olid kantud aktsionäride nimekirja seisuga 31.01.2023.

EFTEN Real Estate Fund AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.03.2023 oli 108 198 tuhat eurot (31.12.2022: 50 725 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 10 819 796 aktsiast (31.12.2022: 5 072 535) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2022: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 168 901 tuhande euroni. Aktsiakapitali ja ülekursi on seisuga 31.03.2023 tehtud sissemaksed kokku 192 919 tuhande euro ulatuses (31.12.2022: 67 013 tuhat eurot).

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

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2023	
	Aktsiate arv	Osalus, %
LHV Pensionifondid	1 657 901	15,32
REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64

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

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2023	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatuselise Viljar Arakas	2 000	0,02
Juhatuselise liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	19 106	0,18
Juhatuselise Tõnu Uustalu	63 974	0,59
Juhatuselise liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 457	0,02
Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius Capital OÜ	884 260	8,17
Nõukogu liige Olav Miil	52 649	0,49
Nõukogu liige Siive Penu	1 350	0,01

19 Tingimuslikud kohustused

	31.03.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum (lisa 17)	39 736	35 102
Potentsiaalne tulumaksukohustus	7 947	7 020
Dividendidena on võimalik välja maksta	31 789	28 082

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.03.2023 ning 31.12.2022.

20 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS'it 2023. aasta I kvartali jooksul valitsemisteenust summas 536 tuhat eurot (2022 I kvartal: 286 tuhat eurot), (vt lisa 7).

EFTEN Real Estate Fund AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2023. ega 2022. aasta I kvartali jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 31.03.2023 kokku 19 töötajat, kellele arvestati 2023. aasta I kvartalis koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 108 tuhande euro ulatuses (2022 I kvartalis: 62 tuhande euro ulatuses), vt (lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2023. ega ka 2022. 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 2023. aasta I kvartali vahearuandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund AS 2023. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasataud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige