

2023. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund AS
Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2023
Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2023

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	11
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	13
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	14
1 <i>Konsolideeritud vahearunde koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i>	15
2 <i>Tütar- ja ühissettevõtted</i>	16
3 <i>Segmendiaruandlus</i>	18
4 <i>Müügitulu</i>	19
5 <i>Müüdnud teenuste kulud</i>	20
6 <i>Turustuskulud</i>	20
7 <i>Üldhalduskulud</i>	20
8 <i>Kasum/kahjum ühissettevõtetest</i>	21
9 <i>Muud finantstulud ja -kulud</i>	21
10 <i>Tulumaks</i>	21
11 <i>Kasum aktsia kohta</i>	22
12 <i>Raha ja raha ekvivalendid</i>	22
13 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i>	22
14 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i>	23
15 <i>Laenukohustused</i>	25
16 <i>Võlad ja ettemaksed</i>	27
17 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i>	27
18 <i>Aktsiakapital</i>	31
19 <i>Tingimuslikud kohustused</i>	32
20 <i>Tehingud seotud osapooltega</i>	32
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2023. aasta I poolaasta vahearuandele</i>	33

TEGEVUSARUANNE

Intressimäärade tõus, mis algas 2022. aasta keskel, jätkus ka 2023. aasta esimesel poolaastal. Euroalal, sh Balti riikides, kasutatakse laenude baasintressimäärana EURIBORi, mis sõltuvalt tähtajast kasvas kuue kuuga ligikaudu 1,5 protsendipunkti võrra. Ühelt poolt tähendab see kinnisvarasektoris tegutsevate ettevõtete jaoks kasvavaid finantskulusid, teiselt poolt sõltub turu intressimäärast ka kinnisvarainvesteeringute äritegevuse rahavoogude diskonteerimiseks kasutatav kapitali kaalutud keskmine intressimäär (WACC), mille kasv toob üldjuhul kaasa kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languse.

Kõige raskemas olukorras on need kinnisvaraettevõtted ja -fondid, kus laenukoormus on kõrge ning kus laenukoormus on lisaks pankadele kaasatud ka finantsturgudel võlakirjade kaudu. Kui veel eelmise aasta alguses oli kinnisvarasektor võlakirjainvestorite üks n.ö lemmikuid, siis tänava on olukord vastupidine. Võlakirju refinantseerivad kinnisvaraettevõtted on nii Euroopas kui ka Baltikumis pidanud leppima oluliselt väiksemate mahtudega ning kohati kordades kasvanud laenukuludega. EFTEN Real Estate Fund tütarettevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute soetus on täiel määral finantseeritud pangalaenudega ning laenude LTV jääb vahemikku 29%-52%, mistõttu on laenude refinantseerimine toimunud tavapäraselt.

Intressimäärade tõusule pakkusid aasta esimeses pooles mõningat leevendust alanenud energiakulud ja üüritulude kasv. Vaatamata Balti riikide majanduslangusele, püsis fondi üürnike maksekäitumine tugevana. EFTEN Real Estate Fund kinnisvaraportfelli vakantsus oli 2023. aasta juuni lõpu seisuga alla 2% ning võrreldes 2022. aasta I poolaastaga kasvas võrreldatavatel alustel (*Like-for-Like*) arvestatud üüritulu 12%.

20. aprillil 2023 otsustas EFTEN Real Estate Fund AS üldkoosolek jaotada netodividende kokku summas 12 471 tuhat eurot (1,1526 eurot aktsia kohta). Fond maksis dividendid välja 12. mail.

Juunis viis Fondi kinnisvarainvesteeringute hindaja Colliers International läbi EFTEN Real Estate Fund AS kinnisvaraportfelli hindamise. Hindamiste tulemusel langes fondi kinnisvarainvesteeringute väärtus 1,7% (6,18 miljoni euro võrra). Portfelli allahindlus on suuresti seotud rahavoogude diskonteerimiseks kasutatava kapitali kaalutud keskmise hinna (WACC) tõusuga seoses EURIBORi kasvuga viimase poole aasta jooksul.

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 eurot 393 miljoni euron ning fondi omakapital 126 miljoni euro võrra, s.o 104 miljonilt eurot 230 miljoni euron. Ühinemine kanti äriregistrisse 28.02.2023.

Ühinemisel lisandus 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 ühissettevõttele 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 II kvartali müügitulu oli 7,961 miljonit eurot (2022 II kvartal: 3,530 miljonit eurot). EFTEN Real Estate Fund AS'i konsolideeritud 2023. aasta I poolaasta müügitulu oli 15,749 miljonit eurot (2022 I poolaasta: 6,988 miljonit eurot). Kontserni neto üüritulu oli 2023. aasta I poolaastal kokku 14,704 miljonit eurot (2022: 6,666 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 2,445 miljonit eurot (2022: 7,882 miljonit eurot).

	I poolaasta	
	2023	2022
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	15,749	6,988
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-1,045	-0,322
Neto üüritulu	14,704	6,666
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	93%	95%
Intressikulud ja intressitulud	-3,464	-0,856
Neto üüritulu miinus finantskulud	11,240	5,810
Valitsemistasud	-1,071	-0,581
Muud tulud ja -kulud	-0,643	-0,279
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, ühissettevõtete kasumeid/kahumeid ja tulumaksukulu	9,526	4,950

Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 2023. aasta I poolaastal 93% (2022: 95%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 7% (2022: 5%) müügitulust.

Kontserni varade maht 30.06.2023 seisuga oli 381 274 miljonit eurot (31.12.2022: 181,956 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 95% (31.12.2022: 93%).

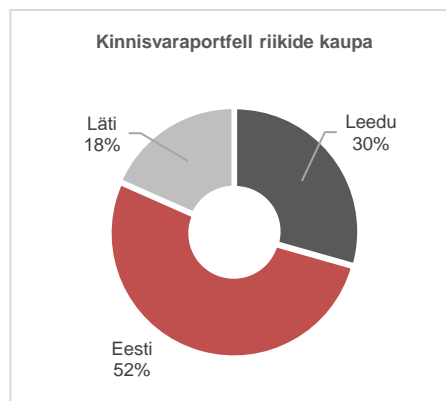
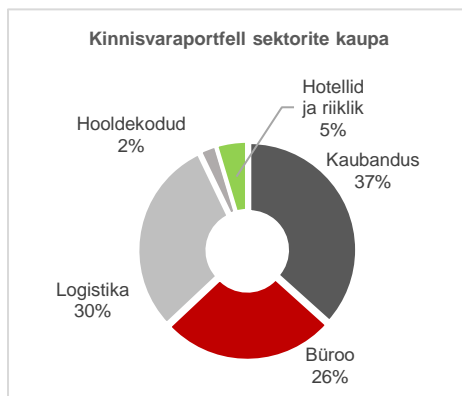
	30.06.2023	31.12.2022
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	361,498	168,875
Muud pikaajalised varad	3,001	0,179
Käibevara, v.a raha	4,159	1,571
Netovõlg (raha ja hoised miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-135,055	-56,730
Puhasväärtus (EPRA NDV)	220,114	104,264
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV)	227,362	111,123
Puhasväärtus (EPRA NDV) aktsia kohta, eurodes	20,35	20,55
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) aktsia kohta, eurodes	21,01	21,91

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

6 kuu kohta	2023	2022
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	1,5	8,0
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	0,9	4,4
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	1,3	11,8
Müügitulu (€ tuhandetes)	15 749	6 988
Üüritulu (€ tuhandetes)	15 218	6 610
EBITDA (€ tuhandetes)	13 025	5 829
EBITDA marginaal, %	83%	83%
EBIT (€ tuhandetes)	6 808	9 508
EPRA kasum (€ tuhandetes)	8 986	4 826
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	1,3	0,8
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,8	2,1

Kinnisvaraportfell

2023. aasta juuni lõpu seisuga on kontsernil 35 (31.12.2022: 18) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtuse bilansipäeval on 361,498 miljonit eurot (31.12.2022: 168,875 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 349,119 miljonit eurot (31.12.2022: 151,426 miljonit eurot). Lisaks kuulub kontserni ühisettevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglase väärtus 30.06.2023 seisuga oli 9,8 miljonit eurot.



Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2023	Kontserni osalus, %	Õiglane väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind	Üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
Premia Külmhoone, Tallinn	100	6 680	7 258	556	100	4,0	1
Kuuli 10, Tallinn	100	11 340	15 197	877	100	6,9	1
Betooni 1a, Tallinn	100	9 130	10 678	704	100	3,8	1
Betooni 6, Tallinn	100	8 800	16 482	785	98	2,4	21
Jurkalne Technology Park, Riia	100	23 850	44 088	2374	99	4,7	59
DSV logistikakeskus, Vilnius	100	9 350	11 751	741	100	3,3	1
DSV logistikakeskus, Tallinn	100	13 380	16 014	1 059	100	3,4	1
DSV logistikakeskus, Riia	100	8 550	12 149	783	100	3,4	1
Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	100	8 490	13 380	742	100	1,7	7
Ramygalos logistikakeskus, Panevežys	100	10 650	20 126	842	100	13,8	1
Logistika kokku		110 220	167 123	9 463	100	4,8	94
Võru Rautakesko	100	2 760	3 120	262	100	4,8	1
Uku Keskus, Viljandi	100	13 990	8 940	1 184	100	5,9	44
Mustika Keskus, Tallinn	100	36 350	27 560	3 081	99	3,6	66
RAF Centrs, Jelgava	100	9 360	6 225	1 033	99	1,7	34
Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn	100	15 660	9 120	1 309	100	8,7	1
Jelgava arendusprojekt, Jelgava	100	2 342			arendusjärgus		
Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	100	36 870	20 294	3 514	98	4,7	125
Laagri Selver, Tallinn	100	7 770	3 059	540	100	5,2	11
Hortes aianduskeskus, Laagri	100	3 750	3 470	298	100	8,9	1
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	5 600	5 300	435	100	14,4	1
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	100	3 210	2 149	300	100	5,6	1
Kaubandus kokku		137 662	89 237	11 956	99	5,3	285
Lauteri 5, Tallinn	100	5 760	3 822	425	91	1,8	21
Pärnu mnt 105, Tallinn	100	7 690	4 779	636	95	1,8	30
Pärnu mnt 102, Tallinn	100	14 990	9 440	1 169	79	1,3	16
Terbata büroohoone, Riia	100	8 790	6 057	703	89	2,4	14
Menulio 11, Vilnius	100	7 960	5 617	634	96	1,6	15
Ulonu büroohoone, Vilnius	100	9 130	5 290	691	97	2,4	12
L3 büroohoone, Vilnius	100	10 551	6 150	814	97	2,5	35
Evolution büroohoone, Vilnius	100	11 640	6 614	955	97	2,6	26
airBaltic peakontor, Riia	100	6 850	6 217	569	100	2,7	1
Rutkauskos büroohoone, Vilnius	100	12 990	6 812	952	100	7,2	3
Büroo kokku		96 351	60 798	7 548	93	2,8	173
Pirita Pansionaat, Tallinn	100	6 200	5 983	485	100	7,4	1
Valkla Súdamekodu, Valkla	100	3 110	4 423	268	100	8,8	1
Tartu Súdamekodu, Tartu	100	465			ehitusjärgus		
Hooldekodud kokku		9 775	10 406	753	100	7,8	2
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	100	7 490	5 775	836	100	2,3	1
Hotell Palace, Tallinn (hotellid)	50	9 800	4 874	474	100	7,2	1
Kinnisvaraportfell kokku		371 298	338 213	31 030	98	4,5	556

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

EFTEN Real Estate Fund III AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. 2023. aasta juunis langes Fondi kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ümberhindluste tulemusel 1,7% (6,18 miljoni euro võrra), s.h langes büroosektori varade väärtus 2,9%, logistikasektori varade väärtus 2,0% ja kaubandussektori varade väärtus 0,4%. Portfelli allahindlus on suuresti seotud rahavoogude diskonteerimiseks kasutatava kapitali kaalutud keskmise hinna (WACC) tõusuga seoses EURIBORI kasvuga viimase poole aasta jooksul. WACC on võrreldes 2022. aasta detsembri hindamisega kasvanud keskmiselt 0,4 protsendipunkti.

Kokkuvõtte hindamistes tehtud eelduste muutuste osas on toodud allolevas tabelis.

30.06.2022 või poolaasta kohta	Õiglane väärtus	Soetused, I poolaasta 2023	Muutus					
			Õiglase väärtuse muutus	%	Annualiseeritud puhas üüritulu 1. aastal, %	Kapitalisatsiooni määr, protsendipunkti	Diskontomäär, protsendipunkti	
<i>€ tuhandetes</i>								
Logistika								
DSV logistikakeskus, Tallinn	13 380	0	-230	-1,7%	-0,3%	0,20	0,20	
DSV logistikakeskus, Riia	8 550	1	-281	-3,2%	-5,8%	0,55	0,25	
DSV logistikakeskus, Riia	9 350	2	-122	-1,3%	1,1%	0,60	0,00	
Laagri Hortes	3 750	0	30	0,8%	1,6%	0,50	0,00	
Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	8 490	29	-269	-3,1%	-9,1%	0,20	0,25	
Ramygalos logistikakeskus, Panevezys	10 650	0	-10	-0,1%	2,0%	0,60	0,00	
Premia külmhoone, Tallinn	6 680	0	-160	-2,3%	0,5%	0,20	0,30	
Kuuli 10 logistikakeskus, Tallinn	11 340	0	-110	-1,0%	0,5%	0,20	0,10	
Betooni 6 logistikakeskus, Tallinn	8 800	83	-483	-5,2%	3,7%	0,40	0,30	
Betooni 1a logistikakeskus, Tallinn	9 130	0	-60	-0,7%	0,5%	0,20	0,10	
Jurkalnes logistikakeskus, Riia	23 850	218	-658	-2,7%	0,4%	0,00	0,25	
Logistika kokku	113 970	334	-2 354	-2,0%	-0,4%			
Kaubandus								
Saules Miestas kaubanduskeskus	36 870	599	-9	0,0%	7,7%	0,20	0,00	
Laagri Selver	7 770	0	-40	-0,5%	5,6%	0,40	0,00	
Tähesaju Hortes	5 600	0	0	0,0%	1,7%	0,20	0,00	
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	3 210	0	-200	-5,9%	0,3%	0,20	0,00	
Mustika kaubanduskeskus, Tallinn	36 350	0	-620	-1,7%	4,2%	0,20	0,10	
Rautakesko, Tallinn	15 660	0	-40	-0,3%	0,4%	0,20	0,00	
RAF Centrs, Jelgava	9 360	0	80	0,9%	-2,9%	-0,45	0,00	
Rautakesko, Võru	2 760	0	-130	-4,5%	1,3%	0,40	0,50	
UKU Keskus, Viljandi	13 990	2	398	2,9%	4,4%	0,40	0,00	
Kaubandus kokku	131 570	601	-561	-0,4%	4,0%			
Büroo								
Ulonu büroohoone, Vilnius	9 130	9	-199	-2,1%	-3,7%	0,60	0,00	
L3 büroohoone, Vilnius	10 550	2	-222	-2,1%	4,1%	0,60	0,00	
Evolution büroohoone, Vilnius	11 640	16	-156	-1,3%	6,3%	0,60	0,25	
airBaltic büroohoone, Riia	6 850	0	-70	-1,0%	-3,6%	1,25	0,25	
Rutkausk büroohoone, Vilnius	12 990	0	-24	-0,2%	4,3%	0,60	0,00	
Lauteri 5, Tallinn	5 760	0	-90	-1,5%	-0,4%	0,40	0,00	
Pärnu mnt 105, Tallinn	7 690	9	-369	-4,6%	0,2%	0,40	0,30	
Kauba 2a / Pärnu mnt 102c, Tallinn	14 990	92	-1 302	-8,0%	-3,9%	0,60	0,50	
Menulio büroohoone, Vilnius	7 960	1	-161	-2,0%	-23,1%	0,60	0,25	
Terbata büroohoone, Riia	8 790	68	-248	-2,7%	29,8%	0,10	0,25	
Büroo kokku	96 350	199	-2 843	-2,9%	0,3%			
Hooldekodud								
Pirita hooldekodu	6 200	0	-120	-5,9%	35,3%	0,40	0,20	
Valkla hooldekodu	3 110	1 145	-435	-1,7%	14,3%	0,50	0,00	
Hooldekodud kokku	9 310	1 145	-555	-5,6%	27,1%			
Riiklik								
Rakvere politsei- ja pääste ühishoone	7 490	0	130	2,9%	3,5%	0,50	0,00	
Kinnisvaraportfell kokku¹	358 690	2 278	-6 182	-1,7%	2,0%			

¹ Ülaltoodud tabel sisaldab fondi kinnisvaraportfelli kuuluvaid varasid, mis on konsolideeritud rida-realt fondi konsolideeritud aruandesse ning mis toodab üüritulu.

Üüritulu

2023. aasta I poolaastal teenis kontsern kokku 15,218 miljonit eurot üüritulu. Võrreldavatel alustel arvestatud üüritulu oli 2023. aastal I poolaastal kokku 6,899 miljonit eurot, mis on 12% rohkem kui 2022. aastal samal ajal.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 30.06.2023	I poolaasta		Muutus	Muutus, %
		Üüritulu 2023	Üüritulu 2022		
Büroo	51 161	2 140	1 981	159	8%
Logistika	50 420	2 057	1 597	460	29%
Kaubandus	57 200	2 489	2 398	91	4%
Hooldekodud	6 200	213	208	5	2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	164 981	6 899	6 184	715	12%
Omandatud varad ja üüritulu	3 575	99	426	-327	
Ühinemisel saadud varad ja üüritulu ¹	192 942	8 220	0	8 220	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	361 498	15 218	6 610	8 608	130%

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 30.06.2023	I poolaasta		Muutus	Muutus, %
		Üüritulu 2023	Üüritulu 2022		
Eesti	39 910	1 512	1 503	9	1%
Läti	23 890	1 029	971	58	6%
Leedu	101 181	4 358	3 710	648	17%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	164 981	6 899	6 184	715	12%
Omandatud varad ja üüritulu	3 575	99	426	-327	
Ühinemisel saadud varad ja üüritulu ¹	192 942	8 220	0	8 220	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	361 498	15 218	6 610	8 608	130%

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 poolaasta 2022 kohta. Kui võrd 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 30.06.2023	I poolaasta		Muutus	Muutus, %
		Üüritulu 2023	Üüritulu 2022 ²		
Büroo	45 190	1 744	1 770	-26	-1%
Logistika	62 142	2 668	2 481	187	8%
Kaubandus	78 120	3 398	3 202	196	6%
Riiklik	7 490	410	371	39	11%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	192 942	8 220	7 824	396	5%
EFTEN Kinnisvarafond AS-lt ühinemise käigus omandatud varad ja üüritulu kokku	192 942	8 220	7 824	396	5%

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

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 30.06.2023	I poolaasta		Muutus	Muutus, %
		Üüritulu 2023	Üüritulu 2022 ²		
Eesti	140 640	5 810	5 636	174	3%
Läti	44 342	2 032	1 814	218	12%
Leedu	7 960	378	374	4	1%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	192 942	8 220	7 824	396	5%
EFTEN Kinnisvarafond AS-lt ühinemise käigus omandatud varad ja üüritulu kokku	192 942	8 220	7 824	396	5%

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 üüriüksused seisuga 30.06.2023

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

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga	30.06.2023	30.06.2022	Muutus
EPRA kasum, € tuhandetes	8 986	4 826	86%
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,83	0,95	-13%
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	227 362	107 178	112%
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	21,01	21,13	-1%
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	220 144	100 738	119%
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	20,35	19,86	2%
EPRA Topped-up NIY (korrigeeritud esmane puhastootlus)	7,8%	7,1%	10%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	13%	15%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	13%	13%
EPRA vakantsuse määr	1,9%	0,6%	195%

EPRA näitajate arvutused

EPRA puhasväärtuse näitajad

seisuga 30.06.2023

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	220 144	220 144	220 144
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	7 218	7 218	-
EPRA vara puhasväärtus	227 362	227 362	220 144
Täielikult lahustatud aktsiate arv	10 819 796	10 819 796	10 819 796
EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	21,01	21,01	20,35

seisuga 30.06.2022

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	100 738	100 738	100 738
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	6 453	6 453	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	-13	-13	-
EPRA vara puhasväärtus	107 178	107 178	100 738
Täielikult lahustatud aktsiate arv	5 072 535	5 072 535	5 072 535
EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	21,13	21,13	19,86

EPRA kasum

6 kuu kohta, € tuhandetes	2023	2022
Puhaskasum (IFRS)	2 445	7 882
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6 182	-3 702
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	53	-134
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	306	780
EPRA kasum	8 986	4 826
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	10 819 796	5 072 535
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,83	0,95

EPRA vakantsuse määr

Seisuga 30.06, € tuhandetes	2023	2022
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	566	84
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	30 453	13 304
EPRA vakantsuse määr	1,9%	0,6%

EPRA kulusuhted

6 kuu kohta, € tuhandetes	2023	2022
Müügikulud	-757	-131
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	531	378
Turustuskulud	-288	-191
Üldhalduskulud	-1 727	-903
Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	-2 241	-847
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-83	-15
Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	-2 158	-832
Üüritulu (bruto)	15 218	6 610
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	13%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	13%

Finantseerimine

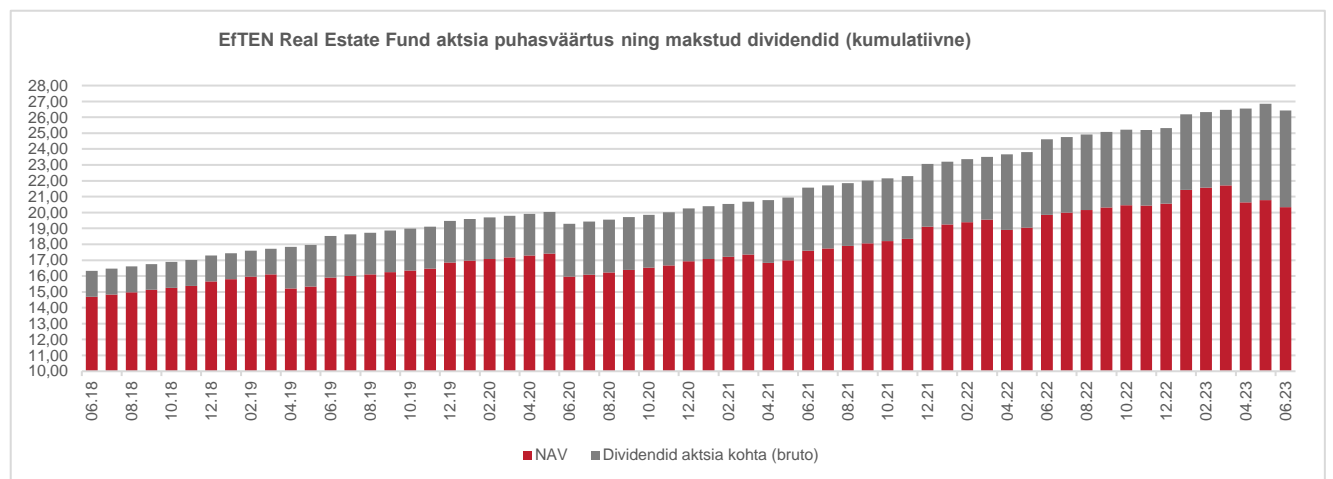
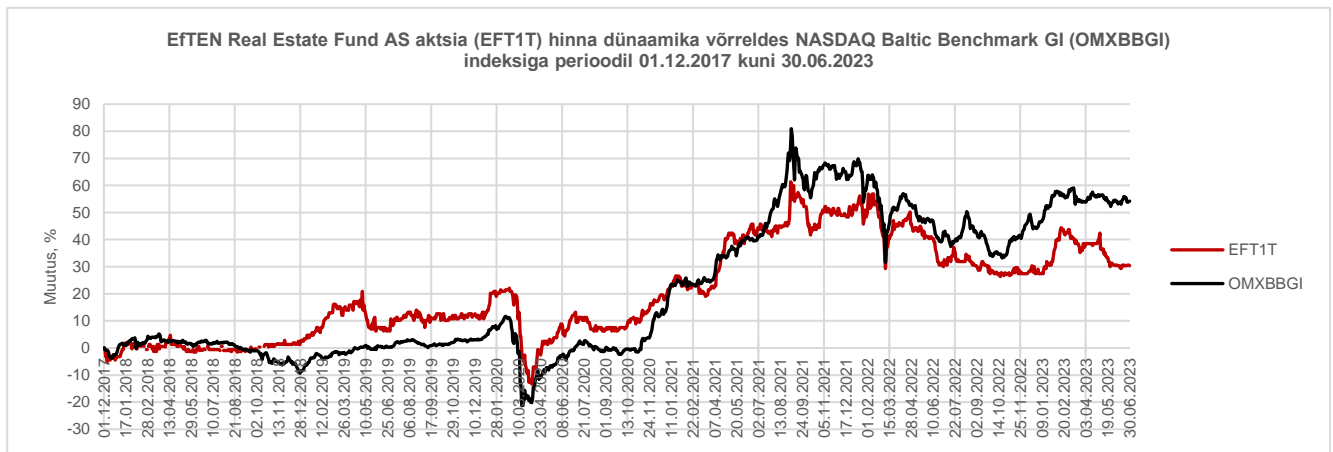
2023. aasta I poolaastal pikendasid fondi tütarettevõtte kokku kuus laenulepingut. Laenulepingud pikendati kolmeks kuni viieks aastaks. Nelja laenu intressi marginaal pikendamisel langes 0,05-0,5 protsendipunkti ning viie laenu puhul lühenes EURIBOR'i periood 6 kuult 1-le kuule ja ühel laenul 6 kuu pealt 3 kuu peale.

Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni kolme tütarettevõtte laenulepingud, mille jääk 30.06.2023 seisuga on 5 395 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 37%-51% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär tõusis EURIBOR'i muutuse mõjul juuni lõpuks 5,4%-ni (31.12.2022: 3,7%) ning LTV (*Loan to Value*) oli 42% (31.12.2022: 40%). Kõiki fondi tütarettevõtete laenulepingud on seotud ujuva intressimääraga. Kõiki fondi laenulepinguid teenindatakse tavapärastel ning kõikide laenu tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute äritegevuse rahavoogu ületab laenude põhiosa- ja intressimakseid.

Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund AS aktsia EPRA puhasväärtus (EPRA NDV) seisuga 30.06.2023 oli 20,35 eurot (30.06.2022: 19,86 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS'i aktsia EPRA puhasväärtus vähenes 2023. aasta I poolaastal 1,0% (2022 I poolaastal: kasvas 4,0%).



Seisuga 30.06.2023 oli EFTEN Real Estate Fund AS'1 6 659 aktsionäri, kellest 16,9% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 83,9% 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	-	400	400	-	0,0037%	0,0037%
Ameerika Ühendriigid	1	1	2	19 823	531	20 354	0,1832%	0,0049%	0,1881%
Araabia Ühendemiraadid	-	1	1	-	170	170	-	0,0016%	0,0016%
Austraalia	-	5	5	-	104	104	-	0,0010%	0,0010%
Austria	-	1	1	-	1 255	1 255	-	0,0116%	0,0116%
Belgia	-	1	1	-	5	5	-	0,0000%	0,0000%
Eesti	1 107	5 477	6 584	8 696 870	1 712 234	10 409 104	80,3792%	15,8250%	96,2043%
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	214 788	17 408	232 196	1,9851%	0,1609%	2,1460%
Läti	1	3	4	2 951	2 150	5 101	0,0273%	0,0199%	0,0471%
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	-	20	20	-	0,0002%	0,0002%
Rootsi	1	3	4	29	83	112	0,0003%	0,0008%	0,0010%
Saksamaa	-	5	5	-	109	109	-	0,0010%	0,0010%
Soome	1	16	17	137	822	959	0,0013%	0,0076%	0,0089%
Suurbritannia	-	4	4	-	752	752	-	0,0070%	0,0070%
Sveits	1	4	5	146 690	1 286	147 976	1,3558%	0,0119%	1,3676%
Taani	1	1	2	1	25	26	0,0000%	0,0002%	0,0002%
Kokku	1 123	5 536	6 659	9 081 289	1 738 507	10 819 796	83,93%	16,07%	100,00%

EFTEN Real Estate Fund AS'1 on seisuga 30.06.2023 kaks üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõtte	Seisuga 30.06.2023	
	Aktsiate arv	Osalus, %
LHV Pensionifondid	1 657 901	15,32
REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64
Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,10

EFT1T aktsia statistika, 6 kuu kohta	2023	2022
Avamishind	19,8	23,1
Sulgemishind	20,0	20,0
Aktsia hind, madalaim	19,5	19,5
Aktsia hind, kõrgeim	22,1	24,2
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	149	138
Käive, EUR miljonites	3,076	3,039
Turukapitalisatsioon seisuga 30.06. EUR miljonites	216,396	101,451
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,23	1,55
P/B (aktsia sulgemishind / omakapital aktsia kohta)	0,98	1,01
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA omakapital aktsia kohta)	0,95	0,95

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

€ tuhandetes	Lisad	II kvartal		I poolaasta	
		2023	2022	2023	2022
Müügitulu	3,4	7 961	3 530	15 749	6 988
Müüdnud teenuste kulu	5	-363	-71	-757	-131
Brutokasum		7 598	3 459	14 992	6 857
Turustuskulud	6	-192	-117	-288	-191
Üldhalduskulud	7	-860	-448	-1 727	-903
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	-6 182	3 702	-6 182	3 702
Muud äritulud ja -kulud		3	17	13	43
Äri kasum	3	367	6 613	6 808	9 508
Kasum / kahjum ühisettevõtetest	8	-100	0	-109	0
Intressitulud		14	0	20	0
Muud finantstulud ja -kulud	9	-1 987	-360	-3 537	-722
Kasum enne tulumaksu		-1 706	6 253	3 182	8 786
Tulumaksukulu	10	-483	-649	-737	-904
Aruandeperioodi koondkasum/- kahjum kokku	3	-2 189	5 604	2 445	7 882
Kasum aktsia kohta	11				
- tava		-0,63	1,10	-0,20	1,55
- lahustatud		-0,63	1,10	-0,20	1,55

Lisad lehekülgedel 15-32 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2023	31.12.2022
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	12	12 616	11 331
Lühiajalised hoised	17	2 480	0
Nõuded ja viitlaekumised	13	1 546	1 522
Ettemakstud kulud		132	49
Varud		1	0
Käibevara kokku		16 775	12 902
Pikaajalised nõuded		352	61
Ühisettevõtete osad	2	2 468	0
Kinnisvarainvesteeringud	3,14	361 498	168 875
Materiaalne põhivara		180	116
Immateriaalne põhivara		1	2
Põhivara kokku		364 499	169 054
VARAD KOKKU		381 274	181 956
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	15	11 416	22 058
Võlad ja ettemaksed	16	1 985	1 461
Lühiajalised kohustused kokku		13 401	23 519
Laenukohustused	15	138 563	45 917
Muud pikaajalised võlad	16	1 886	1 008
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	7 280	7 248
Pikaajalised kohustused kokku		147 729	54 173
Kohustused kokku		161 130	77 692
Aktsiakapital	18	108 198	50 725
Ülekurss	18	84 721	16 288
Kohustuslik reservkapital		2 749	2 149
Jaotamata kasum	19	24 476	35 102
Omakapital kokku		220 144	104 264
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		381 274	181 956

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	II kvartal		I poolaasta	
		2023	2022	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>					
Puhaskasum		-2 189	5 604	2 445	7 882
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>					
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	8	100	0	109	0
Intressitulud		-14	0	-20	0
Finantskulud ja -tulud	9	1 987	360	3 537	722
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	6 182	-3 702	6 182	-3 702
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,7	18	11	35	23
Tulumaksukulu	10	483	649	737	904
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		8 756	-2 682	10 580	-2 053
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		6 567	2 922	13 025	5 829
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-329	275	-378	-491
Rahavood äritegevusest kokku		6 238	3 197	12 647	5 338
Materiaalse põhivara soetus		-3	-46	-3	-50
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-1 308	-2 806	-2 337	-2 941
Muutus lühiajalistes hoiustes	17	-2 480	0	-2 480	0
Ühinemisel saadud raha	2	0	0	11 621	0
Saadud intressid		17	0	19	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-3 774	-2 852	6 820	-2 991
Saadud laenud	15	2 885	0	3 171	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	15	-1 706	-897	-3 567	-1 797
Makstud intressid		-1 947	-443	-3 535	-868
Makstud dividendid	17	-12 471	-4 058	-12 471	-4 058
Makstud dividendide tulumaks		-1 775	-209	-1 780	-209
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-15 014	-5 607	-18 182	-6 932
RAHAVOOD KOKKU		-12 550	-5 262	1 285	-4 585
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		25 166	13 751	11 331	13 074
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-12 550	-5 262	1 285	-4 585
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12	12 616	8 489	12 616	8 489

Lisad lehekülgedel 15-32 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

€ tuhandetes	Aksiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2021	50 725	16 288	1 489	28 412	96 914
Makstud dividendid	0	0	0	-4 058	-4 058
Eraldised reservkapitali	0	0	660	-660	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	660	-4 718	-4 058
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	7 882	7 882
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	7 882	7 882
Saldo 30.06.2022	50 725	16 288	2 149	31 576	100 738
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
Makstud dividendid	0	0	0	-12 471	-12 471
Eraldised reservkapitali	0	0	600	-600	0
Tehingud omanikega kokku	57 473	68 433	600	-13 071	113 435
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	2 445	2 445
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	2 445	2 445
Saldo 30.06.2023	108 198	84 721	2 749	24 476	220 144

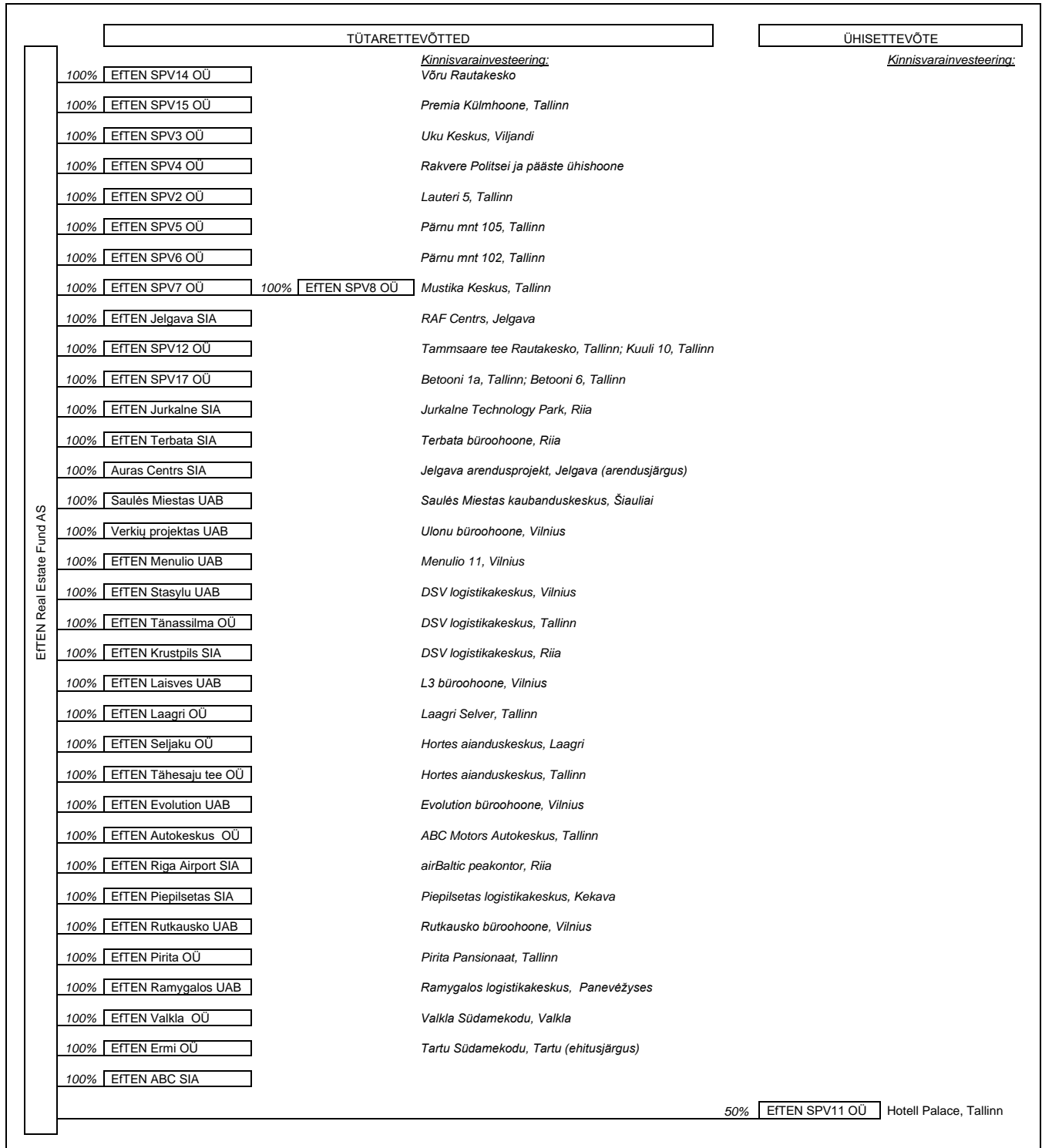
Aksiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 18.

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 30.06.2023 on järgmine (vt ka lisa 2):



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 6 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud auditorite 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	30.06.2023	01.01.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	163	243
Muu käibevara	62	67
Käibevara kokku	215	310
Sidusettevõtte osad	75	49
Kinnisvarainvesteeringud	9 800	10 020
Põhivara kokku	9 875	10 069
VARAD KOKKU	10 090	10 379
Lühiajalised laenukohustused	5 128	103
Muud lühiajalised kohustused	26	45
Lühiajalised kohustused kokku	5 154	148
Pikaajalised laenukohustused	0	5 077
Pikaajalised kohustused kokku	0	5 077
KOHUSTUSED KOKKU	5 154	5 225
NETOVARA	4 936	5 154

	I poolaasta 2023
Müügitulu	211
<i>sh. müügitulu II kvartal 2023</i>	145
Puhaskasum/-kahjum	-218

2023. aasta I poolaastal on investeringutes ühissettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	30.06.2023
Bilansiline väärtus ühinemisel	2 577
Kasum / kahjum ühissetvõtetest (lisa 8)	-109
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	2 468

Seisuga 30.06.2023 kuuluvad EFTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütarettevõtted:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	21 556	21 601	100	100
Verkiu Projekts UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 316	4 612	100	100
EFTEN Stasyly UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	4 979	5 278	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	7 980	8 249	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 198	3 516	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	5 658	6 062	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	4 150	5 257	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Laagri	2 546	2 504	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	6 220	6 249	100	100
EFTEN Tāhesaju tee OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Tallinn	2 671	2 724	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 803	2 017	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	4 812	4 796	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	3 933	4 216	100	100
EFTEN Rutkauskos UAB	Leedu	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	6 399	6 464	100	100
EFTEN Piritas OÜ	Eesti	Piritas Pansionaat, Tallinn	3 675	3 779	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys	5 088	5 188	100	100
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Sūdamekodu, Valkla	1 395	1 784	100	100
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Sūdamekodu, Tartu (ehitusjärgus)	230	237	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	3	3	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	3 522	-	100	-
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	Uku Keskus, Viljandi	7 471	-	100	-
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	3 802	-	100	-
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	3 973	-	100	-
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	7 284	-	100	-
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	21 284	-	100	-
EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	8 848	-	100	-
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	15 287	-	100	-
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	1 871	-	100	-
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmoone, Tallinn	3 508	-	100	-
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn, Betooni 6, Tallinn	10 293	-	100	-
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs, Jelgava	4 945	-	100	-
EFTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riia	14 880	-	100	-
EFTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riia	5 149	-	100	-
Auras Centrs SIA	Läti	Jelgava arendusprojekt, Jelgava (arendusjärgus)	1 641	-	100	-
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio 11, Vilnius	4 399	-	100	-

Kõik tütarettevõtted ja ühissetvõtted 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 poolaasta		I poolaasta		I poolaasta		I poolaasta		I poolaasta		I poolaasta		I poolaasta	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
€ tuhandetes														
Müügitulu (lisa 4), s.h	3 924	1 982	4 822	2 018	6 281	2 754	312	234	410	0	0	0	15 749	6 988
Eesti	1 038	0	2 003	520	3 769	784	312	234	410	0	0	0	7 532	1 538
Läti	607	250	2 037	739	498	0	0	0	0	0	0	0	3 142	989
Leedu	2 279	1 732	782	759	2 014	1 970	0	0	0	0	0	0	5 075	4 461
Äritegevuse netotulu, s.h	3 688	1 932	4 663	2 000	5 697	2 503	309	231	347	0	0	0	14 704	6 666
Eesti	901	0	1 962	520	3 555	770	309	231	347	0	0	0	7 074	1 521
Läti	557	249	1 919	721	403	0		0	0	0	0	0	2 879	970
Leedu	2 230	1 683	782	759	1 739	1 733		0	0	0	0	0	4 751	4 175
Ärikasum, s.h	458	3 443	1 838	2 713	4 527	3 194	-307	235	472	0	-180	-77	6 808	9 508
Eesti	-933	0	771	715	2 618	985	-307	235	472	0	-180	-77	2 441	1 858
Läti	138	287	493	830	435	0	0	0	0	0	0	0	1 066	1 117
Leedu	1 253	3 156	574	1 168	1 474	2 209	0	0	0	0	0	0	3 301	6 533
EBITDA, s.h	3 303	1 755	4 221	1 777	5 092	2 189	248	185	342	0	-180	-77	13 026	5 829
Eesti	828	0	1 814	474	3 233	675	248	185	342	0	-180	-77	6 285	1 257
Läti	457	197	1 701	616	355	0	0	0	0	0	0	0	2 513	813
Leedu	2 018	1 558	706	687	1 504	1 514	0	0	0	0	0	0	4 228	3 759
Ärikasum													6 808	9 508
Kasum/-kahjum ühissettevõtetest (lisa 2, 8)													-109	0
Neto finantskulu													-3 517	-722
Kasum ette tulumaksukulu													3 182	8 786
Tulumaksukulu (lisa 10)													-737	-904
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM													2 445	7 882

SEGMENTI TULEM, II kvartali kohta

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	II kvartal		II kvartal		II kvartal		II kvartal		II kvartal		II kvartal		II kvartal	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
€ tuhandetes														
Müügitulu (lisa 4), s.h	1 973	985	2 456	1 024	3 171	1 391	156	130	205	0	0	0	7 961	3 530
Eesti	514	0	1 013	262	1 906	395	156	130	205	0	0	0	3 794	787
Läti	317	125	1 052	382	266	0	0	0	0	0	0	0	1 635	507
Leedu	1 142	860	391	380	999	996	0	0	0	0	0	0	2 532	2 236
Äritegevuse netotulu, s.h	1 853	950	2 367	1 017	2 857	1 247	155	128	174	0	0	0	7 406	3 342
Eesti	458	0	996	262	1 798	390	155	128	174	0	0	0	3 581	780
Läti	282	125	980	375	214	0	0	0	0	0	0	0	1 476	500
Leedu	1 113	825	391	380	845	857	0	0	0	0	0	0	2 349	2 062
Ärikasum, s.h	-1 191	2 544	-250	1 842	2 015	2 113	-429	154	302	0	-80	-40	367	6 613
Eesti	-1 343	0	-123	481	1 028	654	-429	154	302	0	-80	-40	-645	1 249
Läti	-87	188	-347	536	276	0	0	0	0	0	0	0	-158	724
Leedu	239	2 356	220	825	711	1 459	0	0	0	0	0	0	1 170	4 640
EBITDA, s.h	1 653	855	2 133	906	2 564	1 097	126	104	172	0	-80	-40	6 568	2 922
Eesti	418	0	920	240	1 638	344	126	104	172	0	-80	-40	3 194	648
Läti	232	98	861	322	196	0	0	0	0	0	0	0	1 289	420
Leedu	1 003	757	352	344	730	753	0	0	0	0	0	0	2 085	1 854
Ärikasum													367	6 613
Kasum/-kahjum ühissettevõtetest (lisa 2, 8)													-100	0
Neto finantskulu													-1 973	-360
Kasum ette tulumaksukulu													-1 706	6 253
Tulumaksukulu (lisa 10)													-483	-649
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM													-2 189	5 604

SEGMENTI VARAD

30.juuni seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Kokku	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
€ tuhandetes												
Kinnisvarainvesteeringud												
Eesti	28 440	0	49 330	13 690	89 090	21 330	9 775	8 663	7 490	0	184 125	43 683
Läti	15 640	6 890	43 232	17 690	9 360	0	0	0	0	0	68 232	24 580
Leedu	52 271	44 691	20 000	20 270	36 870	35 380	0	0	0	0	109 141	100 341
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 14)	96 351	51 581	112 562	51 650	135 320	56 710	9 775	8 663	7 490	0	361 498	168 604
Muud pikaajalised varad											3 001	163
Netovõlg (kohustused miinus raha)											-148 514	-69 195
Muud lühiajalised varad											4 159	1 166
NETOVARA											220 144	100 738

2023. ja 2022. aasta I poolaastal 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 5,9%, 5,7% ja 5,0% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüritulubüroopindadelt (lisa 14)	3 884	1 981
Üürituluriiklikelt institutsioonidelt (lisa 14)	410	0
Üüritulukaubanduspindadelt (lisa 14)	5 887	2 398
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 14)	4 725	1 997
Üüritulu hooldekodudelt (lisa 14)	312	234
Muud müügitulud	531	378
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	15 749	6 988

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	I poolaasta	
	2023	2022
€ tuhandetes		
Eesti	7 532	1 538
Läti	3 142	989
Leedu	5 075	4 461
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	15 749	6 988

5 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	I poolaasta	
	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-370	-23
Vara kindlustus	-31	-2
Maamaks ja kinnisvaramaks	-100	-15
Muud haldustegevuse kulud	-37	-31
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-54	-8
Amortisatsioonikulud	-10	0
Parenduskulud	-98	-6
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	-21	-19
Käibemaksu proportsioonikulud	-27	-22
Muud müügikulud	-9	-5
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 14)	-757	-131

6 Turustuskulud

Turustuskulud	I poolaasta	
	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-29	-7
Reklaam, reklaamüritused ¹	-259	-184
Turustuskulud kokku	-288	-191

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

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I poolaasta	
	2023	2022
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 20)	-1 071	-581
Bürookulud	-41	-22
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	-198	-110
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-219	-72
Audit	-67	-22
Regulaatori kulud	-84	-54
Muud üldhalduskulud	-22	-19
Amortisatsioonikulud	-25	-23
Üldhalduskulud kokku	-1 727	-903

8 Kasum/kahjum ühisettevõtetest

Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	I poolaasta	
	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisad 2,3)	-109	0
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kokku	-109	0

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

9 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	I poolaasta	
	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenuidelt	-3 484	-856
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-3 537	-804
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	53	-52
	-53	134
Muud finantstulud ja -kulud kokku	-3 537	-722

10 Tulumaks

Tulumaksukulu

Tulumaksukulu	I poolaasta	
	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Tulumaksukulu dividendidelt	-400	0
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-306	-780
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-31	-124
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	-737	-904

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 poolaastal	306	0	306
Eeldatav tulumaksukulu	0	1 101	1 101
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-1 375	-1 375
Saldo 30.06.2023	7 218	62	7 280

11 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	II kvartal		6 kuud	
	2023	2022	2023	2022
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	-2 189	5 604	2 445	7 882
Dividendid aktsia kohta, eurodes	1,15	0,80	1,15	0,80
Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk	10 819 796	5 072 535	10 819 796	5 072 535
Kasum aktsia kohta, eurodes	-0,20	1,10	0,23	1,55

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 aktsiakapitali ja emiteerida 5 747 261 uut aktsiat. Emissiooni tulemusel on fondil 10 819 796 aktsiat. Kuivõrd ühinemise bilansipäev oli 01.01.2023, on ka 2023. aasta I poolaasta kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul muutumatu (10 819 796 aktsiat).

12 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoitud	6 781	11 327
Sularaha	2	4
Üleöödeposiidid ¹	5 833	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 17)	12 616	11 331

¹ Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 30.06.2023 oli intressimäär 3,185% aastas.

13 Nõuded ja viitlaekumised

	30.06.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	1 000	765
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-18	-6
Nõuded ostjate vastu kokku	982	759
Intressideriatiivide nõuded	0	53
Muud lühiajalised nõuded	28	27
Muud lühiajalised nõuded kokku	28	80
Viitlaekumised		
Intressid	2	0
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	50	111
Muud viitlaekumised	484	572
Viitlaekumised kokku	536	683
Nõuded ja viitlaekumised kokku	1 546	1 522

Lisainformatsioon nõuded ja viitlaekumiste kohta on toodud lisa 17.

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2023 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turu- väärtus 30.06.2023	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
Bürood								
Lauteri 5	Tallinn, Eesti	3 822	1958	01.2023	5 850	5 760	-2%	2%
Pärnu mnt 105	Tallinn, Eesti	4 779	1998	01.2023	8 059	7 690	-5%	2%
Pärnu mnt 102	Tallinn, Eesti	9 440	2005	01.2023	16 292	14 990	-8%	4%
Terbata büroohoone	Riia, Läti	6 057	2005	01.2023	9 038	8 790	-3%	2%
Menulio 11	Vilnius, Leedu	5 617	renov. 2011-2013	01.2023	8 121	7 960	-2%	2%
Olonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 290	2012	12.2015	8 336	9 130	10%	2%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 789	10 551	20%	3%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 022	11 640	16%	3%
airBalticu peahoone	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 112	6 850	-4%	2%
Rutkausk büroohoone	Vilnius, Leedu	6 812	2014	08.2020	11 823	12 990	10%	3%
Bürood kokku		60 798			93 442	96 351	3%	25%
Logistika								
Premia Külmhoone	Tallinn, Eesti	7 258	2002/2007	01.2023	6 840	6 680	-2%	2%
Kuuli 10	Tallinn, Eesti	15 197	2006	01.2023	11 450	11 340	-1%	3%
Betooni 1a	Tallinn, Eesti	10 678	2008	01.2023	9 190	9 130	-1%	2%
Betooni 6	Tallinn, Eesti	16 482	1998	01.2023	9 283	8 800	-5%	2%
Jurkalne Technology Park	Riia, Läti	44 088	2002	01.2023	24 508	23 850	-3%	6%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 521	9 350	10%	2%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 366	13 380	8%	4%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 839	8 550	-3%	2%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 380	2007	03.2020	8 818	8 490	-4%	2%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	06.2021	10 011	10 650	6%	3%
Logistika kokku		167 123			109 826	110 220	0%	29%
Kaubandus								
Võru Rautakesko	Võru, Eesti	3 120	2008	09.2008	2 890	2 760	-4%	1%
Uku Keskus	Viljandi, Eesti	8 940	2012/2018	08.2010	13 592	13 990	3%	4%
Mustika Keskus	Tallinn, Eesti	27 560	1998/2002	07.2012	36 970	36 350	-2%	10%
RAF Centrs	Jelgava, Läti	6 225	2014/2017	03.2013	9 280	9 360	1%	2%
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn, Eesti	9 120	2007	07.2013	15 700	15 660	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	36 870	25%	10%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 279	7 770	24%	2%
Hortes aianduskeskus Laagri	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 138	3 750	20%	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	3 210	-8%	1%
Kaubandus kokku		89 237			128 699	137 662	7%	36%
Riiklik								
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	Rakvere, Eesti	5 775	2010	11.2010	7 360	7 490	2%	2%
Hooldekodud								
Pirita pansionaat	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 217	6 200	0%	2%
Valkla Südamekodu	Valkla, Eesti	4 423	renov. 2022	04.2022	3 110	3 110	0%	1%
Tartu Südamekodu	Tartu, Eesti		ehitusjärgus	04.2022	465	465	0%	0%
Hooldekodud kokku		10 406			9 792	9 775	0%	3%
Kokku		333 339			349 119	361 498	4%	95%

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab kontserni 50%-lise osalusega ühisetevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus seisuga 30.06.2023 on 9 800 tuhat eurot.

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

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 01.01.2022	0	161 961	161 961
Soetused	2 342	0	2 342
Kapitaliseeritud parendused	0	599	599
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	3 702	3 702
Saldo seisuga 30.06.2022	2 342	166 262	168 604
Saldo seisuga 01.01.2023	2 634	166 241	168 875
Soetused ja arendused	1 376	0	1 376
Kapitaliseeritud parendused	0	1 137	1 137
Ühinemisel saadud varad (lisa 2)	2 342	193 950	196 292
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-435	-5 747	-6 182
Saldo seisuga 30.06.2023	5 917	355 581	361 498

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3.

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

	I poolaasta	
30. juuni seisuga või kvartali kohta	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	15 218	6 610
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-757	-131
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 16)	209	0
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 15)	358 691	166 261

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2023 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamisemeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	96 351	Diskonteeritud rahavood	7 548	8,2%-9,4%	6,0%-8,0%	11,0
Logistika	110 220	Diskonteeritud rahavood	9 463	8,4%-11,0%	7,0%-8,25%	4,6
Kaubandus	135 320	Diskonteeritud rahavood	11 956	8,2%-10,45%	6,5%-8,5%	11,7
Hooldekodud	9 310	Diskonteeritud rahavood	753	8,4%-9,5%	7,0%-8,0%	7,1
Riiklik	7 490	Diskonteeritud rahavood	836	9,5%	8,0%	11,0
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 807	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
Kokku	361 498		30 556			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 30.06.2023 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	Väljumis- tootlikkus +50bp	Väljumis- tootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroo	96 351	10 490	-10 500	-1 920	1 980	-4 500	5 170
Logistika	110 220	11 940	-11 950	-2 160	2 230	-4 750	5 420
Kaubandus	135 320	15 560	-15 550	-2 690	2 740	-5 860	6 670
Hooldekodud	9 310	980	-1 000	-190	180	-420	470
Riiklik	7 490	920	-930	-150	140	-300	320
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 807	980	-1 040	-220	220	-460	470
KOKKU	361 498	40 870	-40 970	-7 330	7 490	-16 290	18 520

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

15 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2023 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu- andja päritolu riik	Lepinguline laenu- summa	Laenu jääk seisuga 30.06.23	Lepingu tähtaeg	Laenu- lepingu intressimäär seisuga 30.06.23	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhas- väärtusest
SEB	Eesti	4 800	3 320	30.04.27	5,17%	hüpoteek - Premia Külmoone	6 680	1,5%
Luminor	Eesti	2 239	1 013	15.12.23	6,08%	hüpoteek - Võru Rautakesko	2 760	0,5%
SEB	Eesti	2 514	1 929	13.06.26	5,22%	hüpoteek - Lauteri 5	5 760	0,9%
SEB	Eesti	8 429	5 497	25.01.27	5,22%	hüpoteek - Uku Keskus	13 990	2,5%
Swedbank	Eesti	3 711	3 627	25.10.25	5,25%	hüpoteek - Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	7 490	1,6%
Swedbank	Eesti	4 153	3 135	30.08.28	5,15%	hüpoteek - Pärnu mnt 105	7 690	1,4%
Swedbank	Eesti	8 508	7 277	30.08.26	5,10%	hüpoteek - Pärnu mnt 102	14 990	3,3%
SEB	Eesti	20 000	15 418	31.08.27	5,64%	hüpoteek - Mustika Keskus	36 350	7,0%
Swedbank	Eesti	15 622	12 612	31.05.28	5,05%	hüpoteek - Tammsaare tee Rautakesko; Kuuli 10	27 000	5,7%
SEB	Eesti	9 300	7 812	26.06.27	5,84%	hüpoteek - Betooni 1a; Betooni 6	17 930	3,5%
Swedbank	Leedu	4 078	3 426	07.12.25	5,86%	hüpoteek - Menulio 11	7 960	1,6%
SEB	Läti	4 561	3 484	16.04.27	5,37%	hüpoteek - RAF Centrs	9 360	1,6%
Swedbank	Läti	5 850	3 696	31.07.27	5,45%	hüpoteek - Terbata büroohoone	8 790	1,7%
SEB	Läti	12 060	9 507	08.08.24	5,56%	hüpoteek - Jurkalne Technology Park	23 850	4,3%
Swedbank	Leedu	14 616	12 109	13.08.28	5,65%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	36 870	5,5%
SEB	Leedu	5 500	3 947	28.06.26	5,45%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 350	1,8%
SEB	Läti	5 123	3 801	29.06.26	5,42%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 550	1,7%
SEB	Eesti	7 950	5 725	29.06.26	5,40%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 380	2,6%
SEB	Leedu	5 620	4 073	27.10.26	5,50%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 551	1,9%
SEB	Leedu	5 200	3 592	21.12.25	5,85%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	9 130	1,6%
SEB	Leedu	5 850	4 533	30.05.28	5,42%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 640	2,1%
Swedbank	Eesti	3 833	3 756	29.06.27	4,82%	Hüpoteek - Laagri Selver	7 770	1,7%
SEB	Eesti	1 860	1 310	05.07.27	4,74%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 750	0,6%
Swedbank	Eesti	3 290	2 862	11.01.24	5,24%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	5 600	1,3%
LHV	Eesti	1 800	1 520	25.02.24	6,15%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 210	0,7%
Swedbank	Läti	4 000	2 553	05.02.26	5,52%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 490	1,2%
Luminor	Läti	3 905	2 370	04.02.25	6,00%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	6 850	1,1%
Swedbank	Eesti	3 100	2 852	28.11.25	5,37%	Hüpoteek - Piritas Pansionaat, emattevõtte garantii	6 200	1,3%
Swedbank	Eesti	2 250	1 548	25.09.27	5,40%	Hüpoteek - Valkla Südamekodu	3 110	0,7%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 526	13.06.26	6,02%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 650	2,5%
SEB	Leedu	7 300	6 321	12.08.25	5,04%	Hüpoteek - Rutkauskos büroohoone	12 990	2,9%
Kokku		193 022	150 151				358 691	68,2%

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	11 475	22 093
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-59	-35
Lühiajalised laenukohustused kokku	11 416	22 058

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku	149 979	67 975
sh. kohustuste lühiajaline osa	11 416	22 058
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	138 563	45 917
Pangalaenu	138 676	45 968
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-113	-51

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	11 475	22 093
2-5 aastat	138 676	45 968
Pangalaenu tagasimaksed kokku	150 151	68 061

Laenukohustuste rahavood	I poolaasta	
	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	67 975	71 085
Saadud pangalaenu	3 171	0
Pangalaenu annuiteetmaksed	-3 567	-1 797
Lisandumine äriühendusest (lisa 2)	82 487	0
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-87	-5
Saldo perioodi lõpus	149 979	69 283

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 17.

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed	30.06.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 14)	209	268
Muud võlad tarnijatele	418	228
Võlad tarnijatele kokku	627	496
Muud võlad	94	4
Muud võlad kokku	94	4
Käibemaks	482	272
Ettevõtte tulumaks	13	62
Maamaks, kinnisvaramaks	19	64
Muud maksuvõlad	13	5
Maksuvõlad kokku	527	403
Võlad töövõtjatele	43	27
Intressivõlad	117	123
Üürnike tagatisrahad	311	82
Muud viitvõlad	253	326
Viitvõlad kokku	724	558
Saadud ostjate ettemaksed	3	0
Muud ettemakstud tulud	10	0
Ettemaksed kokku	13	0
Võlad ja ettemaksed kokku	1 985	1 461

Pikaajalised võlad	30.06.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	1 886	1 008
Muud pikaajalised võlad kokku	1 866	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	30.06.2023	31.12.2022
Finantsvarad - laenu ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	12	12 616	11 331
Lühiajalised hoiused ¹		2 480	0
Nõuded ostjate vastu	13	982	759
Finantsvarad kokku		16 078	12 090
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	149 979	67 975
Võlad tarnijatele	16	627	496
Üürnike tagatisrahad	16	2 197	1 090
Intressivõlad	16	117	123
Viitvõlad	16	296	353
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		153 216	70 037
Finantskohustused kokku		153 216	70 037

¹ Lühiajalised hoiused on sõlmitud tähtaga 1 kuu kuni 6 kuud ning kannavad intressi 2,75% aastas.

Ülalloodud 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 30.06.2023 on kontserni laenulepingutest 100% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 2,95% pluss 1 kuu, 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR). 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 30.06.2023 seisuga 5,4% (31.12.2022: 3,69%).

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 30.06.2023.

EURIBORI MÄÄR	Mõju maksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga	-7 661	
EURIBORi muutuse mõju:		
EURIBOR 2%	1 087	-14,2%
EURIBOR 3%	330	-4,3%
EURIBOR 4%	-428	5,6%
EURIBOR 5%	-1 186	15,5%

Likviidsusrisk

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

- Üüritudu 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 30.06.2023 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritudu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 42% (31.12.2022: 40%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,8 (2022: 2,1).

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 30.06.2023	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	548	1 603	9 324	127 512	11 164	150 151
Intressimaksud	685	2 076	5 273	18 045	86	26 165
Intressikohustused	117	0	0	0	0	117
Võlad tarnijatele	627	0	0	0	0	627
Üürnike tagatisrahad	33	156	122	1 295	591	2 197
Viitvõlad	296	0	0	0	0	296
Finantskohustused kokku	2 306	3 835	14 719	146 852	11 841	179 553

Käibekapitali aruanne

	30.06.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	12 616	11 331
Lühiajalised hoiused	2 480	0
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	1 546	1 522
Ettemakstud kulud	132	49
Käibevara kokku	16 774	12 902
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 15)	-11 416	-22 058
Lühiajalised võlad ja ettemaksud	-1 985	-1 461
Lühiajalised kohustused kokku	-13 401	-23 519
Käibekapital kokku	3 373	-10 617

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 krediidikõbulikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	30.06.2023	31.12.2022
Aegumata	694	717
Aegunud, s.h	306	48
<i>Kuni 30 päeva</i>	173	33
<i>30-60 päeva</i>	85	6
<i>Üle 60 päeva</i>	48	9
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-18	-6
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 13)	982	759

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	12 616	11 331
Lühiajalised hoiused	2 480	0
Nõuded ostjate vastu (lisa 13)	982	759
Maksimaalse krediidirisk kokku	16 078	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).

Fondi dividendipoliitika näeb ette, et fond maksab iga-aastasest vabast rahavoost vähemalt 80% brutodividendiks. 2023. aasta I poolaastal on kontsern teeninud vaba rahavoogu (EBITDA miinus laenumaksed ja intressikulud) 5 943 tuhat eurot (2022 I poolaasta: 3 052 tuhat eurot), millest potentsiaalne brutodividend oleks 43,88 eurosent (2022 I poolaasta: 48,13 eurosent). Potentsiaalne brutodividend on vähenenud seoses EURIBO'i ning seega fondi laenude intressimaksete kasvuga. Kõiki laene teenindati 2023. aasta I poolaastal tavapäraselt ning maksepuhkuseid fondi tütarettevõtteid ei võtnud.

20. aprillil 2023 otsustas EFTEN Real Estate Fund AS üldkoosolek jaotada ühinenud ettevõtte eelmise aasta kasumist netodividende kokku summas 12 471 tuhat eurot (1,1526 eurot aktsia kohta).

Kapitalisatsiooni aruanne

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

	30.06.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 15)	11 475	22 093
Tagamata lühiajalised kohustused	1 926	1 426
Kokku lühiajalised kohustused	13 401	23 519
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 15)	138 676	45 968
Tagamata pikaajalised kohustused	9 053	8 205
Kokku pikaajalised kohustused	147 729	54 173
Aktiikapital ja ülekurs (lisa 18)	192 919	67 013
Reservid	2 749	2 149
Jaotamata kasum (lisa 19)	24 476	35 102
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	220 144	104 264
Kokku kohustused ja omakapital	381 274	181 956

Netovõla aruanne

	30.06.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha	12 616	11 331
Lühiajalised hoiused	2 480	0
Likviidsed varad kokku	15 096	11 331
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 15)	11 475	22 093
Neto lühiajalised võlad	-3 621	10 762
Pikaajalised pangalaenud pikaajaline osa (lisa 15)	138 676	45 968
Pikaajalised võlad kokku	138 676	45 968
Netovõlad kokku	135 055	56 730

Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtusest kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamise meetodid 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 30.06.2023 ega 31.12.2022 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamise meetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 14). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtuspaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern oli 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 kasutas intressimäära vahetuslepingute õiglasest väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot. Seisuga 30.06.2023 on kõik intressimäära vahetuslepingud lõppenud.

18 Aktsiakapital

15.02.2023 otsustas EFTEN Real Estate Fund AS-i nõukogu üldkoosolekult saadud volituste alusel ning kooskõlas 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 30.06.2023 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 ülekurssi on seisuga 30.06.2023 tehtud sissemakseid kokku 192 919 tuhande euro ulatuses (31.12.2022: 67 013 tuhat eurot).

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

Ettevõtte	Seisuga 30.06.2023	
	Aktsiate arv	Osalus, %
LHV Pensionifondid	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 juhatus ja nõukogu liikmetele, nende lähikondlastele ning nende kontrolli all olevatele ettevõtetele kuuluvad aktsiad:

Ettevõtte	Seisuga 30.06.2023	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatus liige Viljar Arakas	2 000	0,02
Juhatus liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	19 106	0,18
Juhatus liige Tõnu Uustalu	63 974	0,59
Juhatus liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 457	0,02
Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,10
Nõukogu liikmele Olav Miil'i olulise kontrolli all olev ettevõtte REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64
Nõukogu liige Siive Penu	1 350	0,01

19 Tingimuslikud kohustused

	30.06.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum (lisa 17)	24 476	35 102
Potentsiaalne tulumaksukohustus	4 895	7 020
Dividendidena on võimalik välja maksta	19 581	28 082

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2023 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'lt 2023. aasta I poolaasta jooksul valitsemisteenust summas 1 071 tuhat eurot (2022 I poolaasta: 581 tuhat eurot), (vt lisa 7).

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

Kontsernil oli seisuga 30.06.2023 kokku 19 töötajat, kellele arvestati 2023. aasta I poolaastal koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 218 tuhande euro ulatuses (2022 I poolaasta: 129 tuhande euro ulatuses), vt (lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2023. ega ka 2022. aasta I poolaastal 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.

Juhatusdeklaratsioon konsolideeritud 2023. aasta I poolaasta vahearuandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund AS 2023. aasta I poolaasta 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

Juhatusdeklaratsioon

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatusdeklaratsioon