

# 2023. aasta 12 kuu ja IV kvartali konsolideeritud vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2023

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2023

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: [info@eften.ee](mailto:info@eften.ee)

Veebilehe address: [www.eref.ee](http://www.eref.ee)



**EFTEN  
REAL  
ESTATE  
FUND**

## Sisukord

<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>3</b>
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE</b> .....	<b>15</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	15
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	16
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	17
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	18
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE .....	19
1 <i>Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i> .....	19
2 <i>Tütar- ja ühissettevõtted</i> .....	20
3 <i>Segmendiaruandlus</i> .....	22
4 <i>Müügitulu</i> .....	23
5 <i>Müüdnud teenuste kulud</i> .....	24
6 <i>Turustuskulud</i> .....	24
7 <i>Üldhalduskulud</i> .....	24
8 <i>Muud finantstulud ja -kulud</i> .....	25
9 <i>Tulumaks</i> .....	25
10 <i>Kasum aktsia kohta</i> .....	25
11 <i>Raha ja raha ekvivalendid</i> .....	26
12 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i> .....	26
13 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i> .....	27
14 <i>Laenukohustused</i> .....	29
15 <i>Võlad ja ettemaksed</i> .....	31
16 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i> .....	31
17 <i>Aktsiakapital</i> .....	36
18 <i>Tingimuslikud kohustused</i> .....	37
19 <i>Tehingud seotud osapooltega</i> .....	37
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2023. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuandele</i> .....	38

## TEGEVUSARUANNE

### Fondijuhi kommentaar

2023. aasta peamiseks märksõnaks kujunes kiireim intressitõus eurosooni 25-aastases ajaloos. EFTEN Real Estate Fund AS-i konsolideeritud intressikulu kasvas aastatagusega võrreldes EBITDA suhtes peaaegu kaks korda, omades otsest mõju ka fondi vabale rahavoole. Samas ei survestanud EURIBORi kasv tänu fondi konservatiivsele finantseerimispoliitikale, investeeringute stabiilsele rahavoole, püsivalt madalale vakantsusele ning klientide heale maksekäitumisele ühegi alusvara rahavooge üle kriitilise piiri.

Arvestades fondi tütarettevõtete likviidsuspuhvit, plaanib juhatus 2024. aasta kevadisel üldkoosolekul teha aktsionäridele ettepaneku tasuda möödunud majandusaasta eest netodividendi rohkem kui fondi dividendipoliitika ette näeb – 1,0 eurot aktsia kohta, mulluse 1,15 euro asemel. Arvestades EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia hinda börsil, tähendab see jätkuvalt rohkem kui 5% dividenditootlust.

EFTEN Real Estate Fund AS teenis auditeerimata andmetel 2023. aastal 1,0 miljon eurot puhaskasumit (2022: 11,4 miljonit eurot). Fondi puhaskasumi vähenemine tuleneb peamiselt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ümberhindluse kahjumist kogusummas 13,9 miljonit eurot (2022. aastal sai fond kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest kasumit 3,1 miljonit eurot). Oluline on rõhutada, et fondi varade allahindlus on mitterahaline bilansilise väärtuse muutus, mis ei mõjuta kuidagi fondi tegelikke rahavooge ega dividendi maksmise võimet. Käesolevad hindamised on tehtud 2023. aasta lõpu seisuga ning seega kajastavad endas rekordkõrget EURIBORi taset. Võib eeldada, et EURIBOR'i oodatava languse tulemusel kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus osaliselt taastub.

2024. aastal võib oodata ärikinnisvara turutrendide muutust. Kiire intressitõus on tõenäoliselt minevik ning ees ootab intressimäärade lauge langus. Kuna Balti majanduste makrokeskkond on jätkuvalt habras ning kaks aastat kestnud majanduslangus on jätkumas, pöörab fondi juhtkond tähelepanu eelkõige üüritulude juhtimisele ja hoidmisele ning heale koostööle klientidega.

Tänaseks võib öelda, et kinnisvaraturu osapooled on harjunud uue intressikeskkonnaga, mis on omakorda eelduseks tehinguteturu aktiveerumiseks. Juhul kui sellised eeldused rakenduvad, teeb juhatus käesoleva aasta teises pooles aktsionäridele ettepaneku uue aktsiaemissiooni korraldamiseks, et jätkata fondi kasvustrateegiat.

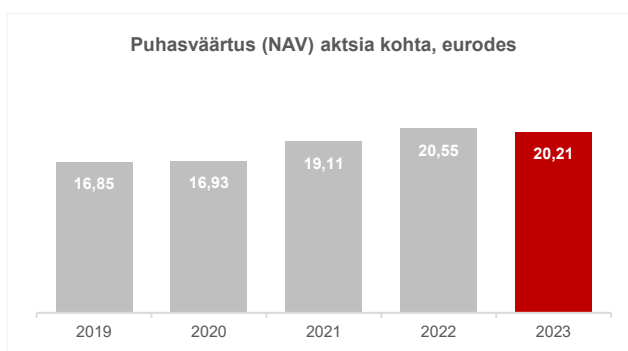
### Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund AS teenis 2023. aasta IV kvartalil konsolideeritud müügitulu kokku 8,103 miljonit eurot (2022 IV kvartal: 3,699 miljonit eurot). Fondi 2023. aasta konsolideeritud müügitulu oli 31,817 miljonit eurot (2022: 14,299 miljonit eurot), sisaldades EFTEN Kinnisvarafond AS-ga ühinemisest lisandunud kinnisvarainvesteeringute müügitulu summas 16,918 miljonit eurot. *Like-for-like* põhimõttel arvestatud müügitulu kasvas aastatagusega võrreldes 4,2%.

Fondi konsolideeritud 2023. aasta neto üüritulu (NOI) on kokku 29,608 miljonit eurot (2022: 13,665 miljonit eurot). Selle aasta neto üüritulu sisaldab EFTEN Kinnisvarafond AS-ga ühinemisest lisandunud kinnisvarainvesteeringute neto üüritulu kogusummas 15,484 miljonit eurot. Seega on *Like-for-like* põhimõttel arvestatud NOI kasvanud aastatagusega võrreldes 3,4%. Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli sellel aastal 93% (2022: 96%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 7% (2022: 4%) müügitulust.

	IV kvartal		12 kuud	
	2023	2022	2023	2022
<i>€ miljonites</i>				
Üüritud, kinnistutega seotud muud tasud	8,103	3,699	31,817	14,299
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,696	-0,169	-2,209	-0,634
<b>Neto üüritud</b>	<b>7,407</b>	<b>3,530</b>	<b>29,608</b>	<b>13,665</b>
<i>Neto üüritud marginaal</i>	91%	95%	93%	96%
Intressikulud ja intressitulud	-2,190	-0,582	-7,786	-1,854
<b>Neto üüritud miinus finantskulud</b>	<b>5,217</b>	<b>2,948</b>	<b>21,822</b>	<b>11,811</b>
Valitsemistasud	-0,541	-0,299	-2,148	-1,178
Muud tulud ja -kulud	-0,439	-0,251	-1,377	-0,715
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksud</b>	<b>4,237</b>	<b>2,398</b>	<b>18,297</b>	<b>9,918</b>

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2023 oli 380,944 miljonit eurot (31.12.2022: 181,956 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 94% (31.12.2022: 93%).



	31.12.23	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ miljonites</i>					
Kinnisvarainvesteeringud	357,916	168,875	161,961	144,235	113,011
Osalus ühisettevõttes	2,078	0,000	0,000	0,000	0,000
Muud pikaajalised varad	0,372	0,179	0,147	0,123	0,114
Käibevara, v.a raha	5,866	1,571	1,219	2,146	6,717
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenu)	-129,796	-56,730	-58,103	-67,335	-36,431
Puhasväärtus (NAV) <sup>1</sup>	218,698	104,264	96,914	71,483	70,911
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV)	226,807	111,123	102,708	76,112	75,456
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes <sup>1</sup>	20,21	20,55	19,11	16,93	16,85
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) aktsia kohta, eurodes	20,96	21,91	20,25	18,03	17,93

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

#### Kinnisvarainvesteeringud segmentide kaupa

Segment	31.12.23	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ miljonites</i>					
Logistika	109,860	51,300	50,590	39,047	30,390
Kaubandus	138,542	56,820	55,270	51,520	52,910
Büroo	90,460	51,801	49,831	47,751	29,711
Hooldekodud	11,834	8,954	6,270	5,917	0,000
Riiklik	7,220	0,000	0,000	0,000	0,000
<b>Kokku kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>357,916</b>	<b>168,875</b>	<b>161,961</b>	<b>144,235</b>	<b>113,011</b>

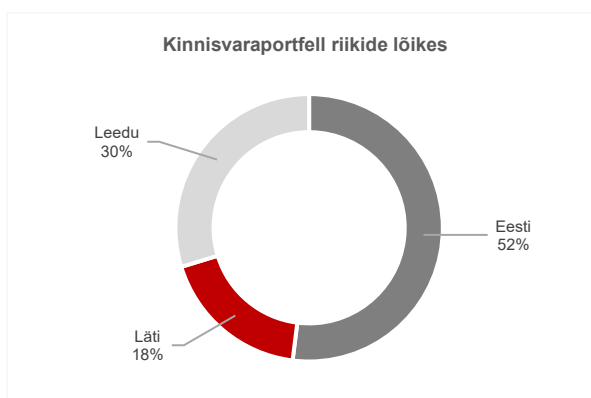
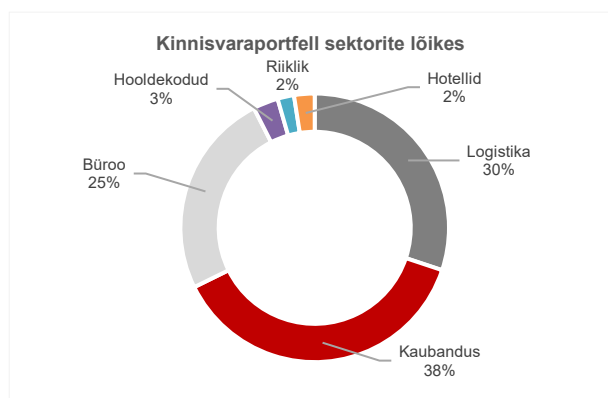
**Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad**

12 kuu kohta	31.12.2023	31.12.2022
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	0,6	11,3
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	0,4	6,4
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	0,004	17,0
Müügitulu (€ tuhandetes)	31 817	14 299
Üüritulu (€ tuhandetes)	30 606	13 489
EBITDA (€ tuhandetes)	26 152	11 819
EBITDA marginaal, %	82%	83%
EBIT (€ tuhandetes)	12 142	14 891
EPRa kasum (€ tuhandetes)	16 139	9 354
Netodividend puhaskasumi kohta (netodividend / puhaskasum)	1247%	36%
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	1,0	0,5
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,8	2,2

**Kinnisvaraportfell**

2023. aasta lõpu seisuga on kontsernil 35 (31.12.2022: 18) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 357,916 miljonit eurot (31.12.2022: 168,875 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 354,408 miljonit eurot (31.12.2022: 151,426 miljonit eurot). Lisaks kuulub kontserni ühissetevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 31.12.2023 seisuga oli 9,0 miljonit eurot.

Ühinemise järgselt on kontserni kinnisvaraportfell riikide lõikes paremini hajutatud. Kui 2022. aasta lõpus moodustas Leedu investeeringute osakaal 60%, Eesti 25% ja Läti 15% kõikidest kinnisvarainvesteeringutest, siis 2023. aasta lõpus on Leedu osakaal 30%, Eesti investeeringute osakaal 52% ning Läti osakaal 18% kõikidest investeeringutest. Mahukaimad investeeringud on tehtud kaubanduse sektorisse (38%), millele järgneb logistikasektor (30%), büroode sektor (25%), hooldekodude sektor (3%) ning riiklik sektor ja hotellid (mõlemad 2%).



Kontsern lõpetas 2023. aasta suvel Valkla hooldekodu ehituse. Hooldekodusse investeeriti kokku 3,860 miljonit eurot ning investeeringult saadakse 7,5% üüritootlust. 2023. aasta sügisel alustati kontsernile kuuluva kolmanda hooldekodu – Tartu Südamekodu ehitustegevust. 120-le kliendile rajatav Tartu hooldekodu valmib 2024. aastal. Tartu hooldekodu projekteerimiseks ning ehituseks investeeris kontsern 2023. aastal kokku 2,674 miljonit eurot.

Valmis üüritulu teenivatesse kinnisvaraprojektidesse investeeris kontsern 2023. aastal kokku 3,083 miljonit eurot. Investeeringud olid peamiselt seotud Betooni 6 logistikahoone laiendusega kogusummas 1,044 miljonit eurot. Investeeringust saab kontserni tütarettevõtte üüritootlust 8,5% aastas. Suuremaid investeeringuid tehti 2023. aastal veel Saules Miestas kaubanduskeskuse üldalade renoveerimiseks (800 tuhat eurot) ning Jurkalne logistikapargi parendustöödeks (561 tuhat eurot).

## Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteering	Asukoht	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes <sup>2</sup>	Õiglase väärtus, € tuhandetes <sup>1</sup>	Üüri netopind	Prognoositud aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus <sup>3</sup>	Esmase puhastootlus <sup>4</sup>	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
Premia Külmhoone <sup>1</sup>	Tallinn	100	6 840	6 530	7 258	515	7,5%	7,9%	100,0	3,5	1
Kuuli 10 <sup>1</sup>	Tallinn	100	11 545	11 510	15 197	824	7,1%	7,2%	100,0	6,4	1
Betooni 1a <sup>1</sup>	Tallinn	100	9 190	9 140	10 678	663	7,2%	7,3%	100,0	3,3	1
Betooni 6 <sup>1</sup>	Tallinn	100	10 244	9 620	17 220	773	7,5%	8,0%	97,4	2,5	23
Jurkalne Technology Park <sup>1</sup>	Riia	100	24 851	23 440	44 231	2 106	8,5%	9,0%	98,9	8,8	73
DSV logistikakeskus	Vilnius	100	8 525	9 120	11 751	724	8,5%	7,9%	100,0	2,8	1
DSV logistikakeskus	Tallinn	100	12 366	13 300	16 014	1 028	8,3%	7,7%	100,0	2,8	1
DSV logistikakeskus	Riia	100	8 865	8 320	12 149	750	8,5%	9,0%	100,0	2,9	1
Piepišetas logistikakeskus	Kekava	100	8 836	8 290	13 389	695	7,9%	8,4%	80,9	2,2	8
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys	100	10 024	10 590	20 126	831	8,3%	7,8%	100,0	13,3	1
<b>Logistika kokku</b>			<b>111 286</b>	<b>109 860</b>	<b>168 013</b>	<b>8 909</b>	<b>8,0%</b>	<b>8,1%</b>	<b>97,9</b>	<b>5,5</b>	<b>111</b>
Võru Rautakesko <sup>1</sup>	Võru	100	2 890	2 670	3 120	245	8,5%	9,2%	100,0	4,3	1
Uku Keskus <sup>1</sup>	Viljandi	100	13 597	13 620	8 940	1 072	7,9%	7,9%	100,0	5,1	48
Mustika Keskus <sup>1</sup>	Tallinn	100	37 010	36 810	27 573	2 761	7,5%	7,5%	99,3	3,9	63
RAF Centrs <sup>1</sup>	Jelgava	100	9 280	9 360	6 225	701	7,6%	7,5%	100,0	1,3	38
Tammsaare tee Rautakesko <sup>1</sup>	Tallinn	100	15 700	15 580	9 120	1 246	7,9%	8,0%	100,0	8,2	1
Jelgava arendusprojekt <sup>1</sup>	Jelgava	100	2 342	2 342							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	100	30 110	38 420	20 312	3 228	10,7%	8,4%	97,9	4,8	135
Laagri Selver	Tallinn	100	6 279	7 700	3 059	525	8,4%	6,8%	100,0	4,7	13
Hortes aianduskeskus	Laagri	100	3 138	3 550	3 470	216	6,9%	6,1%	100,0	8,4	1
Hortes aianduskeskus	Tallinn	100	5 458	5 340	5 300	358	6,6%	6,7%	100,0	13,8	1
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	100	3 482	3 150	2 149	281	8,1%	8,9%	100,0	5,1	1
<b>Kaubandus kokku</b>			<b>129 286</b>	<b>138 542</b>	<b>89 268</b>	<b>10 633</b>	<b>8,2%</b>	<b>7,7%</b>	<b>99,3</b>	<b>5,0</b>	<b>302</b>
Lauteri 5 <sup>1</sup>	Tallinn	100	5 881	5 100	3 822	328	5,6%	6,4%	85,6	1,6	20
Pärnu mnt 105 <sup>1</sup>	Tallinn	100	8 071	6 780	4 776	559	6,9%	8,2%	85,9	1,9	33
Pärnu mnt 102 <sup>1</sup>	Tallinn	100	16 372	13 190	9 285	950	5,8%	7,2%	86,5	1,1	23
Terbata <sup>1</sup>	Riia	100	9 127	8 190	6 056	678	7,4%	8,3%	95,8	2,0	14
Menulio 11 <sup>1</sup>	Vilnius	100	8 128	7 490	5 617	531	6,5%	7,1%	100,0	1,2	17
Ulonu	Vilnius	100	8 338	8 700	5 327	785	9,4%	9,0%	90,7	2,5	12
L3	Vilnius	100	8 849	10 370	6 150	758	8,6%	7,3%	95,5	2,6	34
Evolution	Vilnius	100	10 022	11 130	6 614	863	8,6%	7,8%	81,6	2,3	26
airBaltic	Riia	100	7 112	6 890	6 217	566	8,0%	8,2%	100,0	2,2	1
Rutkauskos	Vilnius	100	11 819	12 620	6 812	939	7,9%	7,4%	100,0	6,7	4
<b>Büroo kokku</b>	<b>Büroo</b>		<b>93 725</b>	<b>90 460</b>	<b>60 676</b>	<b>6 957</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,7%</b>	<b>92,2</b>	<b>2,5</b>	<b>184</b>
Pirita Pansionaat	Tallinn	100	6 217	5 820	5 983	581	9,3%	10,0%	100,0	6,9	1
Valkla Súdamekodu	Valkla	100	3 860	3 340	4 423	280	7,3%	8,4%	100,0	8,3	1
Tartu Súdamekodu	Tartu	100	2 674	2 674				Arendus			
<b>Hooldekodud kokku</b>			<b>12 751</b>	<b>11 834</b>	<b>10 406</b>	<b>861</b>	<b>6,8%</b>	<b>7,3%</b>	<b>100,0</b>	<b>7,5</b>	<b>3</b>
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik) <sup>1</sup>	Rakvere	100	7 360	7 220	5 775	710	9,6%	9,8%	100,0	1,8	1
Hotell Palace (hotellid) <sup>1,5</sup>	Tallinn	50	11 158	9 040	4 874	535	4,8%	5,9%	100,0	6,7	1
<b>Kinnisvaraportfell kokku</b>			<b>365 569</b>	<b>366 956</b>	<b>339 012</b>	<b>28 605</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,8%</b>	<b>97,4</b>	<b>4,0</b>	<b>602</b>

<sup>1</sup> Kinnisvarainvesteering soetati läbi ühinemise EFTEN Kinnisvarafond AS-ga.

<sup>2</sup> Soetusmaksumus sisaldab kinnisvarainvesteeringu algse soetusega seotud kulutusi, millele on lisandunud hiljem tehtud kapitalikulud.

<sup>3</sup> Otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu (NOI) kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga.

<sup>4</sup> Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu (NOI) kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

<sup>5</sup> Hotell Palace kuulub kontserni ühisetevõttele EFTEN SPV11 OÜ. Kontsernil on ühisetevõttes 50%-line osalus.

## Üüritulu

2023. aastal teenis kontsern kokku 30,606 miljonit eurot üüritulu, sisaldades EFTEN Kinnisvarafond AS-ga ühinemisest saadud üüritulu kogusummas 16,441 miljonit eurot. Võrreldavatel alustel arvestatud üüritulu oli 2023. aastal kokku 13,927 miljonit eurot, mis on 4% rohkem kui 2022. aastal.

### Võrreldav (Like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.12.2023	Üüritulu 2023	Üüritulu 2022	Muutus	Muutus, %
Büroo	49 710	4 214	3 981	233	6%
Logistika	49 620	4 059	4 007	52	1%
Kaubandus	58 160	5 229	4 983	246	5%
Hooldekodud	5 820	425	417	8	2%
<b>Võrreldavad varad ja üüritulu kokku</b>	<b>163 310</b>	<b>13 927</b>	<b>13 388</b>	<b>539</b>	<b>4%</b>
Ühinemisest saadud varad ja üüritulu <sup>1</sup>	188 592	16 441	0	16 441	
Muud varad ja üüritulu	6 014	238	101	137	
<b>Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku</b>	<b>357 916</b>	<b>30 606</b>	<b>13 489</b>	<b>17 117</b>	<b>127%</b>

### Võrreldav (Like-for-like) üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.12.2023	Üüritulu 2023	Üüritulu 2022	Muutus	Muutus, %
Eesti	38 860	3 016	2 960	56	2%
Läti	23 500	1 997	1 956	41	2%
Leedu	100 950	8 914	8 472	442	5%
<b>Võrreldavad varad ja üüritulu kokku</b>	<b>163 310</b>	<b>13 927</b>	<b>13 388</b>	<b>539</b>	<b>4%</b>
Ühinemisest saadud varad ja üüritulu <sup>1</sup>	188 592	16 441	0	16 441	
Muud varad ja müügitulu	6 014	238	101	137	
<b>Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku</b>	<b>357 916</b>	<b>30 606</b>	<b>13 489</b>	<b>17 117</b>	<b>127%</b>

<sup>1</sup> Kinnisvarainvesteeringutest, mis lisandusid EFTEN Kinnisvarafond AS-ga ühinemisel, teenis kontsern 2023. aastal üüritulu kokku 16,441 miljonit eurot (4% rohkem kui 2022. aastal). Allolevas tabelis on võrdluseks toodud EFTEN Kinnisvarafond AS 2022. aasta konsolideeritud üüritulu. Nimetatud üüritulu ei ole lisatud EFTEN Real Estate Fund AS-i 2022. aasta konsolideeritud üüritulu hulka.

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.12.2023	Üüritulu 2023	Üüritulu 2022	Muutus	Muutus, %
Büroo	40 750	3 464	3 604	-140	-4%
Logistika	60 240	5 275	5 244	31	1%
Kaubandus	80 382	6 883	6 226	657	11%
Riiklik	7 220	819	743	76	10%
<b>EFTEN Kinnisvarafond AS-lt ühinemise käigus omandatud varad ja üüritulu kokku</b>	<b>188 592</b>	<b>16 441</b>	<b>15 817</b>	<b>624</b>	<b>4%</b>

2023. aastal ei teinud kontserni tütarettevõtted üürnikele olulistes summades üüri allahindluseid. Allahindluste konsolideeritud kulu oli kokku 36 tuhat eurot (0,1% konsolideeritud üüritulust) ning allahindlused olid peamiselt seotud RAF Centrs kaubanduskeskuse ning Terbata büroohoone kokkulepetega üürnikega.

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute vakantsus portfelli kohta oli 31.12.2023 seisuga madal - 2,6%. Veidi suurenenud vakantsust on märgata büroohoonete segmentis (7,8%), kus vakantsete üüripindade täitmine võtab varasemast rohkem aega. 31.12.2023 seisuga on peale ühe üürilepingu lõppemist 2023. aasta suvel tavapärasest suurem vakantsus ka Piepilsetase logistikakeskuses (19,1%, s.o 2554m<sup>2</sup>), kus aruande koostamise hetkel on uue üürnikuga läbirääkimised pooleli.

**EFTEN Real Estate Fund AS-i suurimad üürnikud seisuga 30.09.2023**

Üürnik	Osakaal kogu üüritulust
Livonia Print SIA	5,9%
Kesko Senukai Estonia AS	5,6%
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	2,4%
Atea, UAB	2,2%
Air Baltic Corporation AS	2,0%
Hortes AS	1,8%
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	50,5%



## Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

EFTEN Real Estate Fund AS hindab korralliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – 30. juuni ja 31. detsembri seisuga. Seoses kinnisvaratehingute aktiivsuse languse, konservatiivsema üüri puhastulu (NOI) prognooside ning kõrgeenenud EURIBOR'ga on 31.12.2023 seisuga Colliers International poolt läbi viidud kinnisvarainvesteeringute turuväärtused madalamad kui need olid aasta tagasi. Kinnisvarainvesteeringute väärtus langes 2023. aastal portfelli peale kokku 3,9%, sh vähenes enim büroosegmeni kinnisvarainvesteeringute väärtus (9%).

### Muutused hindamiste eeldustes

				Muutus, võrreldes 01.01.2023				
31.12.2023 või aasta kohta	Asukoht	Õiglane väärtus	CAPEX 2023	Õiglase väärtuse muutus	%	Annualiseeritud puhas üüritulu 1. aastal, %	Kapitalisatsiooni määr, protsendipunkti	Diskontomäär, protsendipunkti
<i>€ tuhandetes</i>								
<b>Logistika</b>								
Premia Külmhoone <sup>1</sup>	Tallinn	6 530	0	-310	-4,5%	-0,8%	0,40	0,30
Kuuli 10 <sup>1</sup>	Tallinn	11 510	95	-35	-0,3%	1,3%	0,20	-0,10
Betooni 1a <sup>1</sup>	Tallinn	9 140	0	-50	-0,5%	1,1%	0,20	-0,10
Betooni 6 <sup>1</sup>	Tallinn	9 620	1 044	-624	-6,1%	16,2%	0,40	0,50
Jurkalne Technology Park <sup>1</sup>	Riia	23 440	561	-1 411	-5,7%	6,3%	0,50	-0,30
DSV logistikakeskus	Vilnius	9 120	6	-356	-3,8%	2,2%	0,25	0,90
DSV logistikakeskus	Tallinn	13 300	0	-310	-2,3%	0,7%	0,40	0,30
DSV logistikakeskus	Riia	8 320	28	-538	-6,1%	2,2%	0,50	0,85
Piepišetasa logistikakeskus	Kekava	8 290	47	-487	-5,5%	-3,8%	0,50	0,30
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys	10 590	13	-83	-0,8%	3,8%	0,00	0,90
<b>Logistika kokku</b>		<b>109 860</b>	<b>1 794</b>	<b>-4 204</b>	<b>-3,7%</b>			
<b>Kaubandus</b>								
Võru Rautakesko <sup>1</sup>	Võru	2 670	0	-220	-7,6%	3,2%	0,80	1,20
Uku Keskus <sup>1</sup>	Viljandi	13 620	7	23	0,2%	5,1%	0,50	0,50
Mustika Keskus <sup>1</sup>	Tallinn	36 810	40	-200	-0,5%	6,4%	0,20	0,40
RAF Centrs <sup>1</sup>	Jelgava	9 360	0	80	0,9%	0,7%	0,25	-0,85
Tammsaare tee Rautakesko <sup>1</sup>	Tallinn	15 580	0	-120	-0,8%	1,1%	0,00	0,30
Jelgava arendusprojekt <sup>1</sup>	Jelgava	2 342	0			<i>arendus</i>		
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	38 420	802	1 338	3,6%	15,1%	0,25	0,50
Laagri Selver	Tallinn	7 700	0	-110	-1,4%	7,4%	0,30	0,30
Hortes aianduskeskus	Laagri	3 550	0	-170	-4,6%	-22,4%	0,20	0,50
Hortes aianduskeskus	Tallinn	5 340	0	-260	-4,6%	-25,9%	0,10	0,30
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	3 150	3	-263	-7,7%	0,6%	0,00	0,30
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>138 542</b>	<b>852</b>	<b>98</b>	<b>0,1%</b>			
<b>Büroo</b>								
Lauteri 5 <sup>1</sup>	Tallinn	5 100	31	-781	-13,3%	-10,3%	0,50	0,50
Pämu mnt 105 <sup>1</sup>	Tallinn	6 780	21	-1 291	-16,0%	-3,4%	0,60	1,10
Pämu mnt 102 <sup>1</sup>	Tallinn	13 190	172	-3 182	-19,4%	-15,6%	0,80	1,30
Terbata <sup>1</sup>	Riia	8 190	157	-937	-10,3%	41,8%	0,75	0,20
Menulio 11 <sup>1</sup>	Vilnius	7 490	8	-638	-7,8%	-22,7%	0,50	0,90
Ulonu	Vilnius	8 700	17	-637	-6,8%	30,3%	0,25	0,90
L3	Vilnius	10 370	13	-413	-3,8%	6,3%	0,25	0,90
Evolution	Vilnius	11 130	16	-666	-5,6%	6,0%	0,50	0,90
airBaltic	Riia	6 890	1	-31	-0,4%	10,9%	0,75	1,80
Rutkausk	Vilnius	12 620	0	-390	-3,0%	7,1%	0,25	0,90
<b>Büroo kokku</b>		<b>90 460</b>	<b>436</b>	<b>-8 967</b>	<b>-9,0%</b>			
<b>Hooldekodud</b>								
Pirita Pansionaat	Tallinn	5 820	0	-500	-7,9%	70,2%	0,70	1,00
Valkla Südamekodu	Valkla	3 340	1 167	-227	-6,4%	28,1%	0,50	0,50
Tartu Südamekodu	Tartu	2 674	2 440			<i>arendus</i>		
<b>Hooldekodud kokku</b>		<b>11 834</b>	<b>3 607</b>	<b>-727</b>	<b>-5,8%</b>			
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik) <sup>1</sup>	Rakvere	7 220	0	-140	-1,9%	5,6%	0,50	0,50
Hotell Palace (hotellid) <sup>1,5</sup>	Tallinn	9 040	0	-1 122	-11,0%	36,0%	0,50	0,20
<b>Kinnisvaraportfell kokku</b>		<b>366 956</b>	<b>6 689</b>	<b>-15 063</b>	<b>-3,9%</b>			

## EPRA tulemuslikkuse näitajad

### EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga või aasta kohta	31.12.2023	31.12.2022
EPRA kasum, € tuhandetes	16 139	9 354
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,49	1,84
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	226 807	111 123
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	20,96	21,91
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	218 698	104 264
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	20,21	20,55
EPRA NIY (esmane puhastootlus)	7,6%	7,3%
EPRA Topped-up NIY (korrigeeritud esmane puhastootlus)	7,7%	7,8%
EPRA LTV	37,2%	33,6%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	13%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	13%
EPRA vakantsuse määr	2,5%	0,5%

### EPRA näitajate arvutused

#### EPRA puhasväärtuse näitajad

##### seisuga 31.12.2023

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	218 698	218 698	218 698
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	8 109	8 109	-
<b>EPRA vara puhasväärtus</b>	<b>226 807</b>	<b>226 807</b>	<b>218 698</b>
Täielikult lahustatud aktsiate arv	10 819 796	10 819 796	10 819 796
<b>EPRA vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes</b>	<b>20,96</b>	<b>20,96</b>	<b>20,21</b>

##### seisuga 31.12.2022

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	104 264	104 264	104 264
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	6 912	6 912	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	-53	-53	-
<b>EPRA vara puhasväärtus</b>	<b>111 123</b>	<b>111 123</b>	<b>104 264</b>
Täielikult lahustatud aktsiate arv	5 072 535	5 072 535	5 072 535
<b>EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta, eurodes</b>	<b>21,91</b>	<b>21,91</b>	<b>20,55</b>

#### EPRA kasum

€ tuhandetes	2023	2022
Puhaskasum (IFRS)	1 000	11 408
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	13 941	-3 119
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	0	-174
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	1 198	1 239
<b>EPRA kasum</b>	<b>16 139</b>	<b>9 354</b>
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	10 819 796	5 072 535
<b>EPRA kasum aktsia kohta, eurodes</b>	<b>1,49</b>	<b>1,84</b>

**EPRA puhastootlus**

€ tuhandetes	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringud	357 916	168 875
Miinus arendused ja maa	-5 016	-2 634
<b>Valmis kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>352 900</b>	<b>166 241</b>
Aruandekuupäeval kehtivate üürilepingute annualiseeritud renditulu	30 051	13 401
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikud ei kata	-2 883	-1 071
<b>Annualiseeritud puhas renditulu</b>	<b>27 168</b>	<b>12 330</b>
Rendivabastuste või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	277	766
<b>Korrigeeritud annualiseeritud puhas renditulu</b>	<b>27 445</b>	<b>13 096</b>
<b>EPRA esmane puhastootlus (NIY)</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,3%</b>
<b>EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,8%</b>

**EPRA vakantsuse määr**

€ tuhandetes	2023	2022
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	766	63
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	30 817	13 556
<b>EPRA vakantsuse määr</b>	<b>2,5%</b>	<b>0,5%</b>

**EPRA kulusuhted**

€ tuhandetes	2023	2022
Müügikulud	-1 626	-267
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	1 211	810
Turustuskulud	-583	-367
Üldhalduskulud	-3 546	-1 916
<b>Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>-4 544</b>	<b>-1 740</b>
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-180	-25
<b>Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>-4 364</b>	<b>-1 715</b>
Üüritulu (bruto)	30 606	13 489
<b>EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>15%</b>	<b>13%</b>
<b>EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>14%</b>	<b>13%</b>

## Finantseerimine

2023. aastal tõstsid suuremad keskpangad teist aastat järjest intresse rohkem kui turud prognoosisid. Euroalal oodati 2023. aasta alguses, et EURIBOR saavutab tipu 3,5% tasemel juunis. Tegelikult tõusid intressid septembris-oktoobris 4% tasemele. Sellega seoses hinnati alla enamike Euroopa kinnisvaraeetvõtete ja -fondide varade väärtused ning paljud neist olid sunnitud vähendama või sootuks peatama dividendimaksud. Kõrgeima finantsvõimenduse tasemega Skandinaavias esines kinnisvarasektoris isegi ebasoodsatel tingimustel sundmüüke ning laenukohustuste mittetäitmist.

Oktoobris tipu saavutanud euroala intressid avaldasid mõju ka kontserni 2023. aasta rahavoogudele, viies intresside kattekordaja (ICR) peaaegu poole madalamaks kui see oli 2022. aastal.

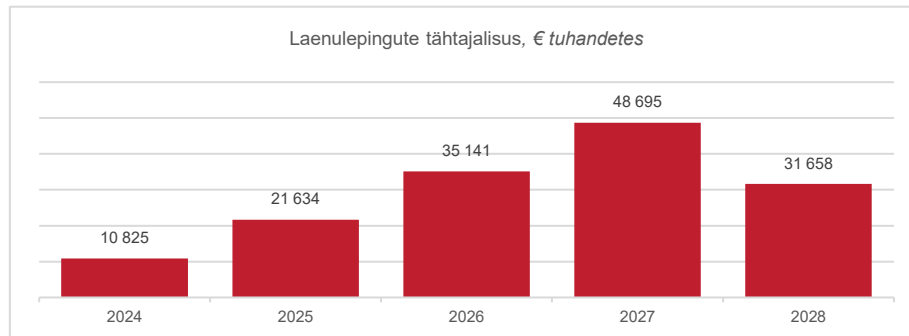
ICR	2023	2022
EBITDA	26 152	11 819
Intressikulud	-7 970	-1 854
<b>ICR</b>	<b>3,3</b>	<b>6,4</b>

Hoolimata suuremast intressikulust säilitasid kontserni kõik kinnisvaraobjektid tänu madalale vakantsusele ning konservatiivsele finantseerimispoliitikale positiivse rahavoo ning mitte ühegi laenu eritingimusi 2023. aastal ei rikutud.

Esmakordselt viimase kahe aasta jooksul on 2024. aastal oodata intressikulude alanemist. Turgudel hinnatakse, et Euroopa Keskpang (EKP) langetab intresse enam kui 100 baaspunkti võrra, mille tulemusel langeb kontserni kinnisvarainvesteeringute soetamiseks võetud pangalaenu intressikulu ning paraneb rahavoog.

Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni kahe tütarettevõtte –EFTEN Autokeskus OÜ ning SIA "EFTEN Jürkalne" laenulepingud, mille jääk 31.12.2023 seisuga on 10 825 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on vastavalt 48% ja 40% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) EURIBOR'i tõusu mõjul on detsembri lõpu seisuga 5,9% (31.12.2022: 3,7%) ning LTV (Loan to Value) 42% (31.12.2022: 40%). Kõik fondi tütarettevõtete laenulepingud on seotud ujuva intressimääraga.



## Aktiainfo

Bilansipäevaga 01.01.2023 ühines EFTEN Real Estate Fund AS (endise nimega EFTEN Real Estate Fund III AS) EFTEN Kinnisvarafond AS-ga. Ühinemise läbiviimiseks suurendati EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsiakapitali 57 472 tuhande euro võrra ning emiteeriti 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 oli EFTEN Kinnisvarafond AS-i EPRA vara puhasväärtus seisuga 31.12.2022 (125 905 tuhat eurot).

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

EFTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2023 on 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).

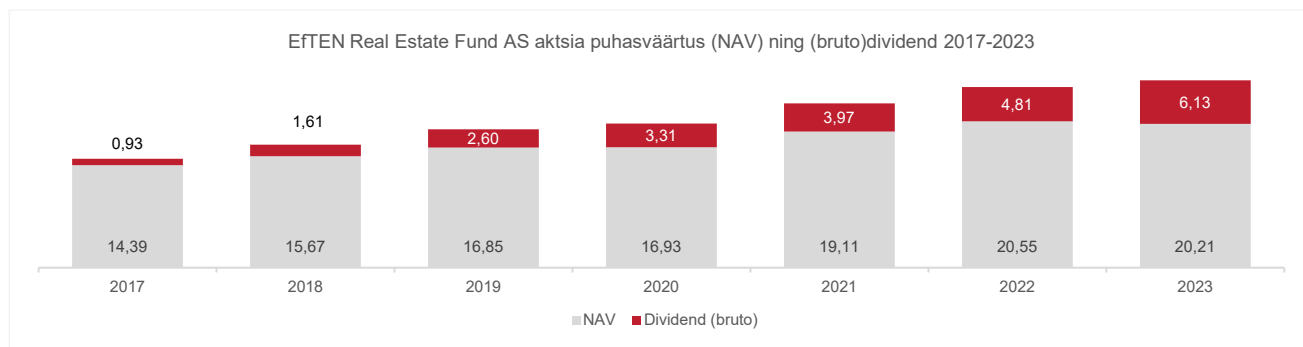
EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus seisuga 31.12.2023 oli 20,21 eurot (31.12.2022: 20,55 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus langes 2023. aasta jooksul 1,7%. Fondi aktsia puhasväärtus langes peamiselt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse tulemusel.

2023. aasta mais maksis fond 2022. aasta kasumist dividende kogusummas 12,471 miljonit eurot (2022 aasta mais: 4,058 miljonit eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi aktsia puhasväärtus 2023. aasta jooksul kasvanud 4,1%.

2023. aasta jooksul on kontsern teeninud vaba rahavoogu 11,314 miljonit eurot (2022: 6,182 miljonit eurot), millest vastavalt fondi dividendipoliitikale oleks võimalik brutodividendideks arvestada 9,051 miljonit eurot (2022: 4,946 miljonit eurot). Arvestades fondi tütarettevõtete laenu eritingimustest tulenevat minimaalse raha jäägi hoidmise kohustust ning lühiajalist likviidsusvajadust, samuti aga ka fondi tütarettevõtete SIA "EFTEN Jürkalne", EFTEN SPV15 OÜ ja Saules Miestas UAB laenulepingust tulenevalt laenusumma suurendamise võimalust 2,166 miljoni euro võrra teeb fondi juhatuse nõukogule ettepaneku maksta 2023. aasta eest dividende rohkem kui dividendipoliitika ette näeb – kokku 10,820 miljonit eurot (1 euro aktsia kohta).

## Potentsiaalse dividendimakse arvutuskäik

	2023	2022
€ tuhandetes		
<b>Ärikasum</b>	<b>12 142</b>	<b>14 891</b>
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga	13 941	-3 119
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooni ja allahindlusega	69	47
<b>EBITDA</b>	<b>26 152</b>	<b>11 819</b>
Intressikulud	-7 970	-1 854
Pangalaenu tagasimaksud	-6 720	-3 493
Tulumaksukulu kasumilt (Leedu)	-148	-290
<b>Vaba rahavoog</b>	<b>11 314</b>	<b>6 182</b>
80% vabast rahavoost	9 051	4 946
Brutodividendi korrigeerimine	1 050	-34
Dividendide tulumaksukulu	-1 174	-274
<b>Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale</b>	<b>8 927</b>	<b>4 638</b>
Potentsiaalne lisanduv rahavoog	2 166	1 000
Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost	-273	-200
<b>Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga</b>	<b>10 820</b>	<b>5 438</b>
Aktside arv perioodi lõpus	10 819 796	5 072 535
<b>Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes</b>	<b>1,00</b>	<b>1,07</b>



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

## Aksionäride statistika

	31.12.2023	31.12.2022
Aksionäride arv	6 794	6 172
Esindatud riikide arv	13	25
Eesti residentide osakaal aktsiakapitalis	96,35%	99,20%
Juriidiliste isikute osakaal aktsiakapitalis	86,13%	76,92%
Eraisikute osakaal aktsiakapitalis	13,87%	23,08%

Seisuga 31.12.2023 kuulus fondi nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nendega seotud isikutele 26,62% aktsiatest.

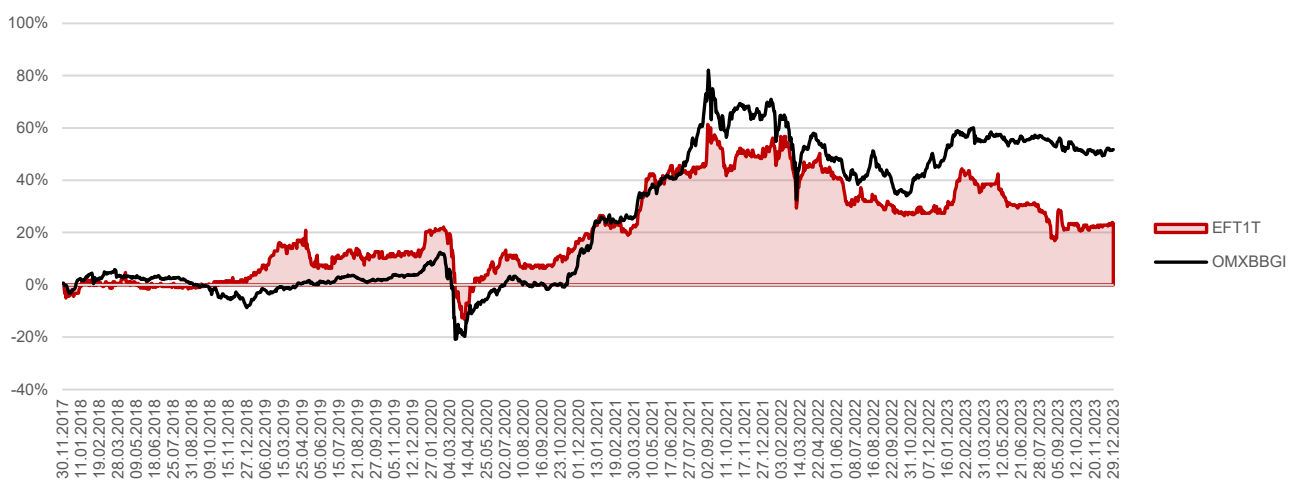
## Aksionäride geograafiline jaotus

Osakaal	31.12.2023	31.12.2022
Eesti	99,28%	98,98%
Soome	0,22%	0,26%
Saksamaa	0,03%	0,11%
Leedu	0,16%	0,10%
Austraalia	0,04%	0,06%
Rootsi	0,06%	0,06%
Suurbritannia	0,00%	0,06%
Muu	0,21%	0,36%

## Suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2023

	Aktsiate arv	Osalus
LHV Pensionifond L	1 210 475	11,2%
REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,6%
Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,1%
Järve Kaubanduskeskus OÜ	747 681	6,9%
Ivard OÜ	433 158	4,0%
Hoiukonto OÜ	359 370	3,3%
EFTEN Capital AS	292 688	2,7%
Eggera OÜ	276 209	2,6%
Hoiupanga Töötajate AS	233 374	2,2%
EFTEN United Property Fund	218 759	2,0%

EFTEN Real Estate Fund AS aktsia (EFT1T) hinna dünaamika võrreldes NASDAQ Baltic Benchmark GI (OMXBBGI) indeksiga perioodil 01.12.2017 kuni 31.12.2023



EFT1T aktsia statistika	2023	2022
Avamishind	19,8	23,1
Sulgemishind	18,95	19,65
Aktsia hind, madalaim	17,9	19,2
Aktsia hind, kõrgeim	22,1	24,2
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	376	262
Käive, EUR miljonites	7,33	5,501
Turukapitalisatsioon seisuga 31.12, EUR miljonites	205,035	99,675
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,09	2,25
Aktsia raamatupidamislik puhasväärtus	20,21	20,55
Aktsia EPRA puhasväärtus	20,96	21,91
P/B (aktsia sulgemishind / puhasväärtus aktsia kohta)	0,94	0,96
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA puhasväärtus aktsia kohta)	0,90	0,90

**KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE****KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE**

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2023	2022	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>					
Müügitulu	3,4	8 103	3 699	31 817	14 299
Müüdüd teenuste kulu	5	-506	-56	-1 626	-267
<b>Brutokasum</b>		<b>7 597</b>	<b>3 643</b>	<b>30 191</b>	<b>14 032</b>
Turustuskulud	6	-190	-113	-583	-367
Üldhalduskulud	7	-978	-525	-3 546	-1 916
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	13	-7 759	-582	-13 941	3 119
Muud äritulud ja -kulud		-2	-25	21	23
<b>Ärikasum</b>	<b>3</b>	<b>-1 332</b>	<b>2 398</b>	<b>12 142</b>	<b>14 891</b>
Kasum / kahjum ühisettevõtetest	2	-474	0	-499	0
Intressitulud		87	0	184	0
Muud finantstulud ja -kulud	8	-2 277	-582	-7 970	-1 680
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>-3 996</b>	<b>1 816</b>	<b>3 857</b>	<b>13 211</b>
Tulumaksukulu	9	-1 884	-617	-2 857	-1 803
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>3</b>	<b>-5 880</b>	<b>1 199</b>	<b>1 000</b>	<b>11 408</b>
Kasum aktsia kohta	10				
- tava		-0,54	0,24	0,09	2,25
- lahustatud		-0,54	0,24	0,09	2,25

Lisad lehekülgedel 18-36 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	11	14 712	11 331
Lühiajalised hoised	16	3 400	0
Nõuded ja viitlaekumised	12	2 360	1 522
Ettemakstud kulud		106	49
<b>Käibevara kokku</b>		<b>20 578</b>	<b>12 902</b>
Pikaajalised nõuded	12	214	61
Ühisettevõtete osad	2	2 078	0
Kinnisvarainvesteeringud	3,13	357 916	168 875
Materiaalne põhivara		158	116
Immateriaalne põhivara		0	2
<b>Põhivara kokku</b>		<b>360 366</b>	<b>169 054</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>380 944</b>	<b>181 956</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Laenukohustused	14	16 907	22 058
Võlad ja ettemaksed	15	3 417	1 461
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>20 324</b>	<b>23 519</b>
Laenukohustused	14	130 849	45 917
Muud pikaajalised võlad	15	1 790	1 008
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	9 283	7 248
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>141 922</b>	<b>54 173</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>162 246</b>	<b>77 692</b>
Aktsiakapital	17	108 198	50 725
Ülekurss	17	84 721	16 288
Kohustuslik reservkapital		2 749	2 149
Jaotamata kasum	18	23 030	35 102
<b>Omakapital kokku</b>		<b>218 698</b>	<b>104 264</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>380 944</b>	<b>181 956</b>

Lisad lehekülgedel 18-36 on raamatupidamise vahearuaude lahutamatud osad



## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2023	2022	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Puhaskasum</b>		<b>-5 880</b>	<b>1 199</b>	<b>1 000</b>	<b>11 408</b>
Puhaskasumi korrigeerimised:					
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	2	474	0	499	0
Intressitulud		-87	0	-184	0
Finantstulud ja -kulud	8	2 277	582	7 970	1 680
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	13	7 759	582	13 941	-3 119
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,7	16	12	69	47
Tulumaksukulu	9	1 884	617	2 857	1 803
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>12 323</b>	<b>1 793</b>	<b>25 152</b>	<b>411</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>6 443</b>	<b>2 992</b>	<b>26 152</b>	<b>11 819</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-94	49	-378	-775
Varude muutus		1	0	1	0
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>6 350</b>	<b>3 041</b>	<b>25 775</b>	<b>11 044</b>
Materiaalse põhivara soetus		-27	-1	-46	-32
Kinnisvarainvesteeringute soetus	13	-2 056	-359	-6 055	-3 526
Muutus lühiajalistes hoiustes	16	-520	0	-3 400	0
Ühinemisest saadud raha	2	0	0	11 621	0
Muude investeeringute soetus		0	-86	0	-86
Saadud intressid		101	0	177	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-2 502</b>	<b>-446</b>	<b>2 297</b>	<b>-3 644</b>
Saadud laenud	14	559	377	4 080	377
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	14	-1 619	-803	-6 720	-3 493
Makstud intressid		-2 243	-462	-7 800	-1 760
Makstud dividendid	16	0	0	-12 471	-4 058
Makstud dividendide tulumaks		0	1	-1 780	-209
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-3 303</b>	<b>-887</b>	<b>-24 691</b>	<b>-9 143</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>545</b>	<b>1 708</b>	<b>3 381</b>	<b>-1 743</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>14 167</b>	<b>9 623</b>	<b>11 331</b>	<b>13 074</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		545	1 708	3 381	-1 743
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	11	<b>14 712</b>	<b>11 331</b>	<b>14 712</b>	<b>11 331</b>

Lisad lehekülgedel 18-36 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>50 725</b>	<b>16 288</b>	<b>1 489</b>	<b>28 412</b>	<b>96 914</b>
Makstud dividendid	0	0	0	-4 058	-4 058
Eraldised reservkapitali	0	0	660	-660	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>660</b>	<b>-4 718</b>	<b>-4 058</b>
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	11 408	11 408
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 408</b>	<b>11 408</b>
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>50 725</b>	<b>16 288</b>	<b>2 149</b>	<b>35 102</b>	<b>104 264</b>
Aktsiate emiteerimine ühinemiseks	57 473	68 433	0	0	125 906
Makstud dividendid	0	0	0	-12 472	-12 472
Eraldised reservkapitali	0	0	600	-600	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>57 473</b>	<b>68 433</b>	<b>600</b>	<b>-13 072</b>	<b>113 434</b>
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	1 000	1 000
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>108 198</b>	<b>84 721</b>	<b>2 749</b>	<b>23 030</b>	<b>218 698</b>

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 17.

## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

### 1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund AS kontserni struktuur seisuga 31.12.2023 on järgmine (vt ka lisa 2):

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

EFTEN Real Estate Fund AS ja tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuanne koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2022 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos kontserni viimase avalikustatud 2022. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatare hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund AS-i 2023. aasta 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni

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

## 2 Tütar- ja ühissettevõtted

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-i tütaretevõtted ning osaluse ühissettevõtte. Ühinemise läbiviimiseks emiteeris EFTEN Real Estate Fund AS suunatult EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsionäridele 5 747 261, mille eest tasuti mitterahalise sissemaksena EFTEN Kinnisvarafond AS-i EPRA NRV väärtuse alusel summas 125 906 tuhat eurot. Aktsiakapitali suurendamise kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisas 17.

Ühinemise mõju kontserni konsolideeritud finantsseisundile seisuga 01.01.2023 on toodud allolevas tabelis.

	EFTEN Real Estate Fund AS	EFTEN Kinnisvarafond AS	Tehingud ühinemisel	Ühinenud ettevõtte 01.01.2023
<i>€ tuhandetes</i>				
Raha ja raha ekvivalendid	11 331	11 621	0	22 952
Muu käibevara	1 571	462	0	2 033
<b>Käibevara kokku</b>	<b>12 902</b>	<b>12 083</b>	<b>0</b>	<b>24 985</b>
Kinnisvarainvesteeringud	168 875	196 292	0	365 167
Sidusettevõtete osad	0	2 577	0	2 577
Muu põhivara	179	84	0	263
<b>Põhivara kokku</b>	<b>169 054</b>	<b>198 953</b>	<b>0</b>	<b>368 007</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>181 956</b>	<b>211 036</b>	<b>0</b>	<b>392 992</b>
Lühiajalised laenukohustused	22 058	26 875	0	48 933
Muud lühiajalised võlad	1 461	831	0	2 292
<b>Lühiajalised võlad kokku</b>	<b>23 519</b>	<b>27 706</b>	<b>0</b>	<b>51 225</b>
Pikaajalised laenukohustused	45 917	55 528	0	101 445
Edasilükkunud tulumaksukohustus	7 248	1 101	0	8 349
Muud pikaajalised võlad	1 008	795	0	1 803
Pikaajalised võlad kokku	54 173	57 424	0	111 597
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>77 692</b>	<b>85 130</b>	<b>0</b>	<b>162 822</b>
Aktsiakapital ja aazio	67 013	54 154	71 752	192 919
Kohustuslik reservkapital	2 149	4 734	-4 734	2 149
Jaotamata kasum	35 102	67 018	-67 018	35 102
<b>Omakapital kokku</b>	<b>104 264</b>	<b>125 906</b>	<b>0</b>	<b>230 170</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>181 956</b>	<b>211 036</b>	<b>0</b>	<b>392 992</b>

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

EFTEN SPV11 OÜ	31.12.2023	01.01.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	55	243
Muu käibevara	34	67
<b>Käibevara kokku</b>	<b>89</b>	<b>310</b>
Sidusettevõtte osad	133	49
Kinnisvarainvesteeringud	9 040	10 020
<b>Põhivara kokku</b>	<b>9 173</b>	<b>10 069</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>9 262</b>	<b>10 379</b>
Lühiajalised laenukohustused	5 077	103
Muud lühiajalised kohustused	29	45
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>5 106</b>	<b>148</b>
Pikaajalised laenukohustused	0	5 077
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>0</b>	<b>5 077</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>5 106</b>	<b>5 225</b>
<b>NETOVARA</b>	<b>4 156</b>	<b>5 154</b>

EFTEN SPV11 OÜ teenis 2023. aastal 437 tuhat eurot müügitulu ja 998 tuhat eurot puhaskahjumit.

2023. aasta jooksul on investeringutes ühissettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	31.12.2023
<b>Bilansiline väärtus ühinemisel 01.01.2023</b>	<b>2 577</b>
Kasum / kahjum ühissetevõtetest kapitaliosaluse meetodil	-499
<b>Bilansiline väärtus aruandeperioodi lõpus</b>	<b>2 078</b>

Seisuga 31.12.2023 kuuluvad EFTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütarettevõtted:

Ettevõtte nimi	Asukoha -maa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Emaettevõtte</b>						
EFTEN Real Estate Fund AS	Eesti					
<b>Tütarettevõtted</b>						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	23 888	21 601	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 147	4 612	100	100
EFTEN Stasylo UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	4 960	5 278	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	8 164	8 249	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 060	3 516	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	5 727	6 062	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	4 204	5 257	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Laagri	2 437	2 504	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	6 023	6 249	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Tallinn	2 504	2 724	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 808	2 017	100	100
EFTEN Rīga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	4 929	4 796	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	3 788	4 216	100	100
EFTEN Rutkauskos UAB	Leedu	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	6 286	6 464	100	100
EFTEN Piriņa OÜ	Eesti	Piriņa Pansionaat, Tallinn	3 388	3 779	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys	5 190	5 188	100	100
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Sūdamekodu, Valkla	1 659	1 784	100	100
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Sūdamekodu, Tartu (ehitusjärgus)	219	237	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	3	3	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	2 915	-	100	-
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	Uku Keskus, Viljandi	7 401	-	100	-
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	3 707	-	100	-
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	3 168	-	100	-
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	5 590	-	100	-
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	22 343	-	100	-
EFTEN SPV8 OÜ (EFTEN SPV7 OÜ tütarettevõtte)	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	8 867	-	100	-
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	15 846	-	100	-
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	1 866	-	100	-
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmoone, Tallinn	3 488	-	100	-
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn, Betooni 6, Tallinn	10 558	-	100	-
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs, Jelgava	5 105	-	100	-
EFTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riia	14 707	-	100	-
EFTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riia	4 613	-	100	-
Auras Centrs SIA	Läti	Jelgava arendusprojekt, Jelgava (arendusjärgus)	1 604	-	100	-
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio 11, Vilnius	3 519	-	100	-
<b>Ühissettevõtted</b>						
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace, Tallinn	2 078	-	50	-

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

### 3 Segmendiaruandlus

#### SEGMENTI TULEM

12 kuud	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
€ tuhandetes														
<b>Müügitulu (lisa 4), s.h</b>	<b>7 742</b>	<b>4 015</b>	<b>9 658</b>	<b>4 072</b>	<b>12 921</b>	<b>5 694</b>	<b>677</b>	<b>518</b>	<b>819</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31 817</b>	<b>14 299</b>
Eesti	2 005	0	4 044	1 049	7 591	1 532	677	518	819	0	0	0	15 136	3 099
Läti	1 238	499	4 050	1 502	1 047	0	0	0	0	0	0	0	6 335	2 001
Leedu	4 499	3 516	1 564	1 521	4 283	4 162	0	0	0	0	0	0	10 346	9 199
<b>Puhas üüritulu, s.h</b>	<b>7 260</b>	<b>3 914</b>	<b>9 153</b>	<b>4 030</b>	<b>11 845</b>	<b>5 209</b>	<b>672</b>	<b>512</b>	<b>685</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>29 608</b>	<b>13 665</b>
Eesti	1 725	0	3 934	1 049	7 205	1 512	672	512	685	0	0	0	14 221	3 073
Läti	1 130	497	3 655	1 460	844	0	0	0	0	0	0	0	5 629	1 957
Leedu	4 405	3 417	1 564	1 521	3 796	3 697	0	0	0	0	-7	0	9 758	8 635
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>-2 508</b>	<b>5 220</b>	<b>4 086</b>	<b>4 142</b>	<b>10 587</b>	<b>5 516</b>	<b>-184</b>	<b>165</b>	<b>535</b>	<b>0</b>	<b>-374</b>	<b>-152</b>	<b>12 142</b>	<b>14 891</b>
Eesti	-3 682	0	2 316	1 118	5 174	842	-184	165	535	0	-374	-152	3 785	1 973
Läti	-45	497	809	1 324	821	0	0	0	0	0	0	0	1 585	1 821
Leedu	1 219	4 723	961	1 700	4 592	4 674	0	0	0	0	0	0	6 772	11 097
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>6 466</b>	<b>3 455</b>	<b>8 290</b>	<b>3 567</b>	<b>10 552</b>	<b>4 541</b>	<b>543</b>	<b>408</b>	<b>675</b>	<b>0</b>	<b>-374</b>	<b>-152</b>	<b>26 152</b>	<b>11 819</b>
Eesti	1 574	0	3 644	957	6 520	1 321	543	408	675	0	-374	-152	12 582	2 534
Läti	924	389	3 245	1 245	741	0	0	0	0	0	0	0	4 910	1 634
Leedu	3 968	3 066	1 401	1 365	3 291	3 220	0	0	0	0	0	0	8 660	7 651
<b>Ärikasum</b>													<b>12 142</b>	<b>14 891</b>
Neto finantskulu													-8 285	-1 680
<b>Kasum enne tulumaksukulu</b>													<b>3 857</b>	<b>13 211</b>
Tulumaksukulu (lisa 9)													-2 857	-1 803
<b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>													<b>1 000</b>	<b>11 408</b>

#### SEGMENTI TULEM, IV kvartali kohta

IV kvartal	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
€ tuhandetes														
<b>Müügitulu, s.h</b>	<b>1 871</b>	<b>992</b>	<b>2 411</b>	<b>1 022</b>	<b>3 429</b>	<b>1 543</b>	<b>187</b>	<b>142</b>	<b>205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 103</b>	<b>3 699</b>
Eesti	483	0	1 024	260	1 924	343	187	142	205	0	0	0	3 823	745
Läti	321	125	996	381	275	0	0	0	0	0	0	0	1 592	506
Leedu	1 067	867	391	381	1 230	1 200	0	0	0	0	0	0	2 688	2 448
<b>Puhas üüritulu, s.h</b>	<b>1 748</b>	<b>972</b>	<b>2 172</b>	<b>1 009</b>	<b>3 142</b>	<b>1 409</b>	<b>186</b>	<b>140</b>	<b>166</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>7 407</b>	<b>3 530</b>
Eesti	404	0	995	260	1 816	342	186	140	166	0	0	0	3 567	742
Läti	301	124	786	368	224	0	0	0	0	0	0	0	1 311	492
Leedu	1 043	848	391	381	1 102	1 067	0	0	0	0	-7	0	2 529	2 296
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>-4 604</b>	<b>909</b>	<b>99</b>	<b>521</b>	<b>3 437</b>	<b>1 189</b>	<b>-24</b>	<b>-183</b>	<b>-107</b>	<b>0</b>	<b>-133</b>	<b>-38</b>	<b>-1 332</b>	<b>2 398</b>
Eesti	-3 132	0	620	156	928	-497	-24	-183	-107	0	-133	-38	-1 848	-562
Läti	-407	111	-554	175	223	0	0	0	0	0	0	0	-738	286
Leedu	-1 065	798	33	190	2 286	1 686	0	0	0	0	0	0	1 254	2 674
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>1 525</b>	<b>830</b>	<b>1 910</b>	<b>882</b>	<b>2 831</b>	<b>1 208</b>	<b>148</b>	<b>110</b>	<b>163</b>	<b>0</b>	<b>-133</b>	<b>-38</b>	<b>6 444</b>	<b>2 992</b>
Eesti	363	0	895	236	1 662	292	148	110	163	0	-133	-38	3 098	600
Läti	245	93	674	310	223	0	0	0	0	0	0	0	1 142	403
Leedu	917	737	341	336	946	916	0	0	0	0	0	0	2 204	1 989
<b>Ärikasum</b>													<b>-1 332</b>	<b>2 398</b>
Neto finantskulu													-2 664	-582
<b>Kasum enne tulumaksukulu</b>													<b>-3 996</b>	<b>1 816</b>
Tulumaksukulu													-1 884	-617
<b>IV KVARTALI PUHASKAHJUM</b>													<b>-5 880</b>	<b>1 199</b>

**SEGMENTI VARAD**

31. detsembri seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Kokku	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
€ tuhandetes												
<b>Kinnisvara- investeeringud</b>												
Eesti	25 070	0	50 100	13 610	88 420	20 540	11 834	8 954	7 220	0	182 644	43 104
Läti	15 080	6 920	40 050	17 560	11 702	0	0	0	0	0	66 832	24 480
Leedu	50 310	44 881	19 710	20 130	38 420	36 280	0	0	0	0	108 440	101 291
<b>Kinnisvara- investeeringud kokku (lisa 13)</b>	<b>90 460</b>	<b>51 801</b>	<b>109 860</b>	<b>51 300</b>	<b>138 542</b>	<b>56 820</b>	<b>11 834</b>	<b>8 954</b>	<b>7 220</b>	<b>0</b>	<b>357 916</b>	<b>168 875</b>
Ühisettevõtted											2 078	0
Muud pikaajalised varad											372	179
Netovõlg (kohustused miinus raha)											-147 534	-66 361
Muud lühiajalised varad											5 866	1 571
<b>NETOVARA</b>											<b>218 698</b>	<b>104 264</b>

2023. ja 2022. aasta 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%, 5,6% ja 5,0% kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

**4 Müügitulu**

Tegevusalad	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüritulud büroopindadelt (lisa 13)	7 679	3 981
Üüritulud riiklikelt institutsioonide kasutuses olevatelt pindadelt (lisa 13)	819	0
Üüritulud kaubanduspindadelt (lisa 13)	12 111	4 983
Üüritulud logistikapindadelt (lisa 13)	9 334	4 007
Üüritulud hooldekodudelt (lisa 13)	663	518
Muud müügitulud	1 211	810
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)</b>	<b>31 817</b>	<b>14 299</b>

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2023	2022
€ tuhandetes		
Eesti	15 136	3 099
Läti	6 335	2 001
Leedu	10 346	9 199
<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)</b>	<b>31 817</b>	<b>14 299</b>

## 5 Müüdid teenuste kulud

Müüdid teenuste kulu	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus	-792	-48
Vara kindlustus	-61	-5
Maamaks ja kinnisvaramaks	-198	-28
Muud haldustegevuse kulud	-96	-10
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-133	0
Amortisatsioonikulud	-20	-2
Parenduskulud	-137	-13
Palgakulud, s.h maksud (lisa 19)	-31	-39
Käibemaksu proportsioonikulud	-44	-42
Muud müügikulud	0	-80
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-114	0
<b>Müüdid teenuste kulu kokku (lisa 13)</b>	<b>-1 626</b>	<b>-267</b>

## 6 Turustuskulud

Turustuskulud	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade vahendustasud	-47	-25
Reklaam, reklaamüritused <sup>1</sup>	-536	-342
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-583</b>	<b>-367</b>

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

## 7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 19)	-2 148	-1 178
Bürookulud	-78	-41
Palgakulud, s.h maksud (lisa 19)	-438	-228
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-507	-207
Audit	-126	-73
Regulaatori kulud	-157	-112
Muud üldhalduskulud	-43	-32
Amortisatsioonikulud	-49	-45
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-3 546</b>	<b>-1 916</b>



**8 Muud finantstulud ja -kulud**

Muud finantstulud ja -kulud	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h	-7 970	-1 854
Intressikulud laenuidelt	-7 970	-1 809
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	0	-45
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	0	174
<b>Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisad 3,16)</b>	<b>-7 970</b>	<b>-1 680</b>

**9 Tulumaks****Tulumaksukulu**

	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-1 111	-274
Tulumaksukulu lisandunud dividendidelt	-400	0
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-1 198	-1 239
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-148	-290
<b>Tulumaksukulu kokku (lisa 3)</b>	<b>-2 857</b>	<b>-1 803</b>

**Edasilükkunud tulumaksukohustus**

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>6 912</b>	<b>336</b>	<b>7 248</b>
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2023. aastal	1 198	1 111	2 309
Lisandunud dividendide tulumaksukulu	0	400	400
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-1 780	-1 780
Edasilükkunud tulumaksukulu ühinemisest (lisa 2)	0	1 101	1 101
Muud muutused	-1	6	5
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>8 109</b>	<b>1 174</b>	<b>9 283</b>

**10 Kasum aktsia kohta**

Aktsiakasum	IV kvartal		12 kuud	
	2023	2022	2023	2022
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	-5 880	1 199	1 000	11 408
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,00	0,00	1,15	0,80
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	10 819 796	5 072 535	10 819 796	5 072 535
Kasum aktsia kohta, eurodes	<b>-0,54</b>	<b>0,24</b>	<b>0,09</b>	<b>2,25</b>

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 kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul muutumatu (10 819 796 aktsiat).

## 11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	9 822	11 327
Üleöödeposiidid <sup>1</sup>	4 890	0
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 16)</b>	<b>14 712</b>	<b>11 331</b>

<sup>1</sup>Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 31.12.2023 oli intressimäär 3,7% aastas.

## 12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	1 637	765
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-120	-6
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 16)</b>	<b>1 517</b>	<b>759</b>
Intressideriviitide nõuded	0	53
Muud lühiajalised nõuded	26	27
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>26</b>	<b>80</b>
Intressid	8	0
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	179	111
Muud viitlaekumised	630	572
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>817</b>	<b>683</b>
<b>Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised kokku</b>	<b>2 360</b>	<b>1 522</b>

Pikaajalised nõuded	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	214	61
<b>Pikaajalised nõuded kokku</b>	<b>214</b>	<b>61</b>

Lisainformatsioon nõuete ja viitlaekumiste kohta on toodud lisa 16.

### 13 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2023 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m <sup>2</sup> )	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 31.12.2023	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
<b>Bürood</b>								
Lauteri 5	Tallinn, Eesti	3 822	1958	01.2023	5 881	5 100	-13%	1%
Pärnu mnt 105	Tallinn, Eesti	4 776	1998	01.2023	8 071	6 780	-16%	2%
Pärnu mnt 102c	Tallinn, Eesti	9 285	2005	01.2023	16 372	13 190	-19%	3%
Terbata	Riia, Läti	6 056	2005	01.2023	9 127	8 190	-10%	2%
Menulio 11	Vilnius, Leedu	5 617	renov. 2011-2013	01.2023	8 128	7 490	-8%	2%
Ulonu	Vilnius, Leedu	5 327	2012	12.2015	8 344	8 700	4%	2%
L3	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 849	10 370	17%	3%
Evolution	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 022	11 130	11%	3%
airBaltic	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 112	6 890	-3%	2%
Rutkausk	Vilnius, Leedu	6 812	2014	08.2020	11 819	12 620	7%	3%
<b>Bürood kokku</b>		<b>60 676</b>			<b>93 725</b>	<b>90 460</b>	<b>-3%</b>	<b>24%</b>
<b>Logistika</b>								
Premia Külmhoone	Tallinn, Eesti	7 258	2002/2007	01.2023	6 840	6 530	-5%	2%
Kuuli 10	Tallinn, Eesti	15 197	2006	01.2023	11 545	11 510	0%	3%
Betooni 1a	Tallinn, Eesti	10 678	2008	01.2023	9 190	9 140	-1%	2%
Betooni 6	Tallinn, Eesti	17 220	1998	01.2023	10 244	9 620	-6%	3%
Jurkalne Technology Park	Riia, Läti	44 231	2002	01.2023	24 851	23 440	-6%	6%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 525	9 120	7%	2%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 366	13 300	8%	3%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 865	8 320	-6%	2%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 389	2007	03.2020	8 836	8 290	-6%	2%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	06.2021	10 024	10 590	6%	3%
<b>Logistika kokku</b>		<b>168 013</b>			<b>111 286</b>	<b>109 860</b>	<b>-1%</b>	<b>29%</b>
<b>Kaubandus</b>								
Võru Rautakesko	Võru, Eesti	3 120	2008	01.2023	2 890	2 670	-8%	1%
Uku Keskus	Viljandi, Eesti	8 940	2012/2018	01.2023	13 597	13 620	0%	4%
Mustika Keskus	Tallinn, Eesti	27 573	1998/2002	01.2023	37 010	36 810	-1%	10%
RAF Centrs	Jelgava, Läti	6 225	2014/2017	01.2023	9 280	9 360	1%	2%
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn, Eesti	9 120	2007	01.2023	15 700	15 580	-1%	4%
Jelgava arendusprojekt	Jelgava, Läti		arendusjärgus	01.2023	2 342	2 342	0%	1%
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai, Leedu	20 312	2007	08.2015	30 110	38 420	28%	10%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 279	7 700	23%	2%
Hortes aianduskeskus	Laagri, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 138	3 550	13%	1%
Hortes aianduskeskus	Tallinn, Eesti	5 300	2019	05.2018	5 458	5 340	-2%	1%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 482	3 150	-10%	1%
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>89 268</b>			<b>129 286</b>	<b>138 542</b>	<b>7%</b>	<b>36%</b>
<b>Riiklik</b>								
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere, Eesti	5 775	2010	01.2023	7 360	7 220	-2%	2%
<b>Hooldekodud</b>								
Pirita Pansionaat	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 217	5 820	-6%	2%
Valkla Südamekodu	Valkla, Eesti	4 423	2023	04.2022	3 860	3 340	-13%	1%
Tartu Südamekodu	Tartu, Eesti		ehitusjärgus	04.2022	2 674	2 674	0%	1%
<b>Hooldekodud kokku</b>		<b>10 406</b>			<b>12 751</b>	<b>11 834</b>	<b>-7%</b>	<b>3%</b>
<b>Kokku</b>		<b>334 138</b>			<b>354 408</b>	<b>357 916</b>	<b>1%</b>	<b>94%</b>

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

2023. ja 2022. aastal on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvara-investeeringud	Valmis kinnisvara-investeeringud	Kinnisvara-investeeringud kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>161 961</b>	<b>161 961</b>
Soetused	2 926	0	2 926
Kapitaliseeritud parendused	0	869	869
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-292	3 411	3 119
<b>Saldo seisuga 31.12.2022</b>	<b>2 634</b>	<b>166 241</b>	<b>168 875</b>
Soetused ja arendused	3 607	0	3 607
Ühinemisest saadud varad (lisa 2)	2 342	193 950	196 292
Kapitaliseeritud parendused	0	3 083	3 083
Ümberklassifitseerimised	-3 567	3 567	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	-13 941	-13 941
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>5 016</b>	<b>352 900</b>	<b>357 916</b>

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3.

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	30 606	13 489
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-1 626	-267
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 15) <sup>1</sup>	904	268
<b>Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus</b>	<b>352 900</b>	<b>168 641</b>

<sup>1</sup> Seisuga 31.12.2023 oli kontsernil kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata hankijatele Tartu Südamekodu ehituse eest summas 754 tuhat eurot, Betooni 6 ehitustööde eest 129 tuhat eurot ja Lauteri 5 üüripindade ehitustööde eest 20 tuhat eurot.

### Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2023 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	90 460	Diskonteeritud rahavood	7 611	8,3%-9,7%	6,5%-8,25%	11,1
Logistika	109 860	Diskonteeritud rahavood	9 762	8,1%-10,7%	7,1%-8,5%	4,7
Kaubandus	138 542	Diskonteeritud rahavood	11 768	8,1%-10,5%	6,8%-8,8%	12,0
Riiklik	7 220	Diskonteeritud rahavood	856	9,5%	8,5%	11,3
Hooldekodud	11 834	Diskonteeritud rahavood	907	9,0%-9,5%	7,5%-8,5%	8,6
<b>Kokku</b>	<b>357 916</b>		<b>30 904</b>			

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 31.12.2023 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	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroo	90 460	9 920	-9 930	-1 800	1 840	-4 030	4 630
Logistika	109 860	12 650	-11 820	-2 230	2 300	-4 400	5 880
Jaekaubandus	138 542	14 990	-14 950	-2 580	2 670	-5 460	6 250
Riiklik	7 220	900	-900	-140	140	-270	290
Hooldekodud	11 834	980	-960	-150	180	-380	440
<b>KOKKU</b>	<b>357 916</b>	<b>39 440</b>	<b>-38 560</b>	<b>-6 900</b>	<b>7 130</b>	<b>-14 540</b>	<b>17 490</b>

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

## 14 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2023 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.23	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.23	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhast väärtusest
SEB	Eesti	4 800	3 258	30.04.27	5,71%	hüpoteek - Premia Külmoone	6 530	1,5%
Luminor	Eesti	2 633	950	25.12.26	6,28%	hüpoteek - Võru Rautakesko	2 670	0,4%
SEB	Eesti	2 514	1 929	13.06.26	5,76%	hüpoteek - Lauteri 5	5 100	0,9%
SEB	Eesti	8 429	5 303	25.01.27	5,77%	hüpoteek - Uku Keskus	13 620	2,4%
Swedbank	Eesti	3 711	3 571	25.10.25	5,67%	hüpoteek - Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	7 220	1,6%
Swedbank	Eesti	4 153	3 072	30.08.28	5,60%	hüpoteek - Pärnu mnt 105	6 780	1,4%
Swedbank	Eesti	8 508	7 168	30.08.26	5,55%	hüpoteek - Pärnu mnt 102	13 190	3,3%
SEB	Eesti	20 000	15 240	31.08.27	6,08%	hüpoteek - Mustika Keskus	36 810	7,0%
Swedbank	Eesti	15 622	12 359	31.05.28	5,47%	hüpoteek - Tammsaare tee Rautakesko;Kuuli 10	27 090	5,7%
SEB	Eesti	10 300	8 425	26.06.27	5,85%	hüpoteek - Betooni 1a; Betooni 6	18 760	3,9%
Swedbank	Leedu	4 078	3 295	07.12.25	6,37%	hüpoteek - Menulio 11	7 490	1,5%
SEB	Läti	4 561	3 411	16.04.27	5,72%	hüpoteek - RAF Centrs	9 360	1,6%
Swedbank	Läti	5 850	3 619	31.07.27	5,87%	hüpoteek - Terbata büroohoone	8 190	1,7%
SEB	Läti	12 060	9 332	08.08.24	6,02%	hüpoteek - Jurkalne Technology Park	23 440	4,3%
Swedbank	Leedu	15 257	11 749	13.08.28	6,30%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	38 420	5,4%
SEB	Leedu	5 500	3 876	28.06.26	5,76%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 120	1,8%
SEB	Läti	5 123	3 719	29.06.26	5,77%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 320	1,7%
SEB	Eesti	7 950	5 600	29.06.26	5,78%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 300	2,6%
SEB	Leedu	5 620	3 995	27.10.26	5,81%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 370	1,8%
SEB	Leedu	5 200	3 522	21.12.25	6,16%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	8 700	1,6%
SEB	Leedu	5 850	4 478	30.05.28	5,85%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 130	2,0%
Swedbank	Eesti	3 833	3 699	29.06.27	5,25%	Hüpoteek - Laagri Selver	7 700	1,7%
SEB	Eesti	1 860	1 263	05.07.27	5,91%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 550	0,6%
Swedbank	Eesti	3 290	2 797	11.01.27	5,81%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	5 340	1,3%
LHV	Eesti	1 800	1 493	25.02.24	6,90%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 150	0,7%
Swedbank	Läti	4 000	2 501	05.02.26	6,17%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 290	1,1%
Luminor	Läti	3 905	2 283	04.02.25	6,72%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	6 890	1,0%
Swedbank	Eesti	3 100	2 790	28.11.25	5,82%	Hüpoteek - Pirita Pansionaat, emaaettevõtte garantii	5 820	1,3%
Swedbank	Eesti	2 250	1 636	25.09.27	5,82%	Hüpoteek - Valkla Südamekodu	3 340	0,7%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 403	13.06.26	6,43%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 590	2,5%
SEB	Leedu	7 300	6 172	12.08.25	6,09%	Hüpoteek - Rutkausko büroohoone	12 620	2,8%
<b>Kokku</b>		<b>195 057</b>	<b>147 908</b>				<b>352 900</b>	<b>67,6%</b>

21.12.2023.a on sõlmitud laenuleping Tartu Südamekodu ehituse finantseerimiseks:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.23	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.23	Laenu tagatis	Tagatise väärtus
Swedbank	Eesti	3 100	0	21.12.28	5,81%	Hüpoteek -Tartu Südamekodu; emaaettevõtte ehitusperioodi aegne garantii	2 674

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil <sup>2</sup>	16 966	22 093
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-59	-35
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>16 907</b>	<b>22 058</b>

<sup>2</sup> Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2023 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõppeva kahe tüürettevõtte laenukohustuse jääki summas 10 825 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 40% ja 48% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2022 sisaldasid 2023. aastal lõppenud kolme laenukohustuse jääki kogusummas 19 841 tuhat eurot. 2023. aastal lõppenud laenu pikendati nende tähtaja saabumisel.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku	147 756	67 975
sh. kohustuste lühiajaline osa	16 907	22 058
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	130 849	45 917
Pangalaenu	130 942	45 968
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-93	-51

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	16 966	22 093
2-5 aastat	130 942	45 968
<b>Pangalaenu tagasimaksed kokku</b>	<b>147 908</b>	<b>68 061</b>

Laenukohustiste rahavood	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>67 975</b>	<b>71 085</b>
Saadud pangalaenu ühinemisel	82 403	0
Saadud pangalaenu	4 080	377
Pangalaenu annuiteetmaksed	-6 720	-3 493
Diskonteeritud lepingutasude muutus	18	6
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>147 756</b>	<b>67 975</b>

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 16.

**15 Võlad ja ettemaksud****Lühiajalised võlad ja ettemaksud**

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 13)	904	268
Muud võlad tarnijatele	827	228
<b>Võlad tarnijatele kokku</b>	<b>1 731</b>	<b>496</b>
Muud võlad	91	4
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>91</b>	<b>4</b>
Käibemaks	476	272
Ettevõtte tulumaks	14	62
Üksikisiku tulumaks	6	0
Sotsiaalmaks	13	0
Maamaks, kinnisvaramaks	84	64
Muud maksuvõlad	10	5
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>603</b>	<b>403</b>
Võlad töövõtjatele	44	27
Intressivõlad	264	123
Üürnike tagatisrahad	363	82
Muud viitvõlad	320	326
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>991</b>	<b>558</b>
Muud ettemakstud tulud	1	0
<b>Ettemaksud kokku</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Võlad ja ettemaksud kokku</b>	<b>3 417</b>	<b>1 461</b>

**Pikaajalised võlad**

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	1 790	1 008
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>1 790</b>	<b>1 008</b>

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 16.

**16 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine**

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

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

**Finantsinstrumentide bilansilised väärtused**

	Lisad	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Finantsvarad - laenud ja nõuded</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	11	14 712	11 331
Lühiajalised hoiused <sup>1</sup>		3 400	0
Nõuded ostjate vastu	12	1 517	759
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>19 629</b>	<b>12 090</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	14	147 756	67 975
Võlad tarnijatele	15	1 731	496
Üürnike tagatisrahad	15	2 153	1 090
Intressivõlad	15	264	123
Viitvõlad	15	364	353
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>152 268</b>	<b>70 037</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>152 268</b>	<b>70 037</b>

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

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

Kontserni riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades fondivalitseja poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, mis läbi saavutatakse kontserni stabiilne kasumlikkus ja aktsionäride vara väärtuse kasv. Uute investimisotsuste 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 intressideriiviivid. 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 31.12.2023 on kõik kontserni laenulepingud 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 31.12.2023 seisuga 5,9% (31.12.2022: 3,7%).



Tulenevalt ebakindlast olukorrast intressiturul ei ole kontserni tütarettevõtetel seisuga 31.12.2023 kehtivaid intressimäära vahetuslepinguid, kuid kontserni juhtkond jälgib järjepidevalt intressimäära turuootuseid ning kaalub intressikulude fikseerimiseks tuletistehinguid kuni 50% ulatuses kogu laenuportfelli intressituru stabiliseerumisel. 2023. aasta sügisel on 5-aastase tähtajaga intressimäärade swapilepingute tase järjepidevalt vähenenud – kui 2023. aasta algusest kuni oktoobrini oli võimalik EURIBOR viieks aastaks läbi intressimäära vahetuslepingute fikseerida keskmiselt 3,2%-3,4% tasemel, siis detsembri lõpus pakuvad turud intressimäära fikseerimist järgmiseks viieks aastaks tasemel 2,4%.

EURIBORI kallinemine omab negatiivset mõju kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäära muutuse mõju kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORI tasemetel lõikes, arvestades laenude jääke seisuga 31.12.2023.

EURIBORI MÄÄR	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastaks	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
<b>Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga</b>	<b>-8 519</b>	
<b>EURIBORI muutuse mõju:</b>		
EURIBOR 2,0%	2 793	-32,8%
EURIBOR 3,0%	1 314	-15,4%
EURIBOR 4,0%	-165	1,9%
EURIBOR 5,0%	-1 644	19,3%

### Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2023 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulude tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 42% (31.12.2022: 40%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,8 (2022: 2,2).

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

Seisuga 31.12.2023	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	622	3 088	13 257	130 941	0	<b>147 908</b>
Intressimaksud	862	2 176	5 481	16 262	0	<b>24 781</b>
Intressikohustused	264	0	0	0	0	<b>264</b>
Võlad tarnijatele	1 731	0	0	0	0	<b>1 731</b>
Üürnike tagatisrahad	7	99	258	1 245	545	<b>2 153</b>
Viitvõlad	364	0	0	0	0	<b>364</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>3 850</b>	<b>5 363</b>	<b>18 996</b>	<b>148 448</b>	<b>545</b>	<b>177 201</b>

**Käibekapitali aruanne**

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	14 712	11 331
Lühiajalised hoiused	3 400	0
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)	2 360	1 522
Ettemakstud kulud	106	49
<b>Käibevara kokku</b>	<b>20 578</b>	<b>12 902</b>
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 14)	-16 907	-22 058
Lühiajalised võlad ja ettemaksud	-3 417	-1 461
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>-20 324</b>	<b>-23 519</b>
<b>Käibekapital kokku</b>	<b>254</b>	<b>-10 617</b>

Kontserni käibekapital oli 31.12.2023 seisuga negatiivne summas 10 617 tuhat eurot. Käibekapital oli 31.12.2023 seisuga negatiivne seoses 2023. aasta jooksul pikendatud kolme laenulepinguga kogusummas 19 841 tuhat eurot.

**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 depositide 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 üürimaksete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete 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 tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2023	31.12.2022
Aegumata	1 303	717
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>333</b>	<b>48</b>
Kuni 30 päeva	193	33
30-60 päeva	70	6
Üle 60 päeva	70	9
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-119	-6
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)</b>	<b>1 517</b>	<b>759</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	14 712	11 331
Lühiajalised hoiused	3 400	0
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	1 517	759
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>19 629</b>	<b>12 090</b>

## 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 annuuteetmaksetest (s.h intressikulu).

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab kontserni vaba rahavoog maksta investoritele brutodividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2023. aasta jooksul on kontsern teeninud vaba rahavoogu 11 314 tuhat eurot (2022: 6 182 tuhat eurot), millest vastavalt fondi dividendipoliitikale oleks võimalik brutodividendideks arvestada 9 051 tuhat eurot (2022: 4 946 tuhat eurot). Arvestades fondi tütaretevõtete laenu eritingimustest tulenevat minimaalse raha jäägi hoidmise kohustust ning lühiajalist likviidsusvajadust, samuti aga ka fondi tütaretevõtete EFTEN Jurkalnes SIA, EFTEN SPV15 OÜ ja Saules Miestas UAB laenulepingust tulenevalt laenusumma suurendamise võimalust 2 166 tuhande euro võrra teeb fondi juhatus nõukogule ettepaneku maksta 2023. aasta eest dividende rohkem kui dividendipoliitika ette näeb – kokku 10 820 tuhat eurot (1 euro aktsia kohta).

## Kapitalisatsiooni aruanne

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

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 14)	16 966	22 093
Tagamata lühiajalised kohustused	3 358	1 426
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>20 324</b>	<b>23 519</b>
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 14)	130 942	45 968
Tagamata pikaajalised kohustused	10 980	8 205
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>141 922</b>	<b>54 173</b>
Aktiivkapital ja ülekurs (lisa 17)	192 919	67 013
Reservid	2 749	2 149
Jaotamata kasum (lisa 18)	23 030	35 102
<b>Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b>	<b>218 698</b>	<b>104 264</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>380 944</b>	<b>181 956</b>

## Netovõla aruanne

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha	14 712	11 331
Lühiajalised hoised	3 400	0
<b>Likviidsed varad kokku</b>	<b>18 112</b>	<b>11 331</b>
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 14)	16 966	22 093
<b>Neto lühiajalised võlad</b>	<b>-1 146</b>	<b>10 762</b>
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 14)	130 942	45 968
Muud pikaajalised laenud	0	0
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>130 942</b>	<b>45 968</b>
<b>Netovõlad kokku</b>	<b>129 796</b>	<b>56 730</b>

## 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 31.12.2023 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 13). 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 väärtusest kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediitiasutustelt saadud infot. Seisuga 31.12.2023 on kõik intressimäära vahetuslepingud lõppenud.

## 17 Aktsiakapital

28.02.2023 ühines EFTEN Real Estate Fund AS (endise nimega EFTEN Real Estate Fund III AS) EFTEN Kinnisvarafond AS-ga. Ühinemise bilansipäev oli ühinemislepingu kohaselt 01.01.2023. Ühinemise läbiviimiseks suurendati EFTEN Real Estate Fund AS aktsiakapitali 57 472 tuhande euro võrra ning emiteeriti 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 oli EFTEN Kinnisvarafond AS-i EPRA vara puhasväärtus seisuga 31.12.2022 (125 905 tuhat eurot).

Uued aktsiad emiteeriti 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 31.12.2023 on 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). EFTEN Real Estate Fund AS on jaotamata kasumist eraldanud seisuga 31.12.2023 reservkapitaliks 2 149 tuhat eurot (31.12.2022: 1 489 tuhat eurot).

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

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2023	
	Aktsiate arv	Osalus, %
LHV Pensonifondid	1 657 901	15,32%
REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64%
Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,10%

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

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2023	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Nõukogu liikme Olav Miil'i olulise kontrolli all olev ettevõtte REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64%
Nõukogu liikme Arti Arakase olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius KVI OÜ	1 092 845	10,10%
EFTEN Capital AS, fondivalitseja	292 688	2,71%
Nõukogu liikme Siive Penu olulise kontrolli all olev ettevõtte HTB Investeeringud OÜ,	198 032	1,83%
Juhatuselise Tõnu Uustalu	64 974	0,60%
Nõukogu liige Olav Miil	52 649	0,49%
Juhatuselise Viljar Arakas	2 000	0,02%
Juhatuselise Viljar Arakasele kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	20 606	0,19%
Juhatuselise Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 457	0,02%
Nõukogu liige Siive Penu	1 350	0,01%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Aile Arakas	513	0,005%
<b>Kokku</b>	<b>2 879 814</b>	<b>26,62%</b>

**18 Tingimuslikud kohustused**

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	23 030	35 102
Potentsiaalne tulumaksukohustus	4 606	7 020
<b>Dividendidena on võimalik välja maksta</b>	<b>18 424</b>	<b>28 082</b>

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõiblikku kasumit seisuga 31.12.2023 ning 31.12.2022.

**19 Tehingud seotud osapooltega**

EFTEN Real Estate Fund AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2023. aastal valitsemisteenust summas 2 148 tuhat eurot (2022: 1 178 tuhat eurot), (vt lisa 7).

EFTEN Real Estate Fund AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2023. ega 2022. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 31.12.2023 kokku 12 töötajat, kellele arvestati 2023. aastal koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 469 tuhande euro ulatuses (2022: 267 tuhande euro ulatuses), (vt. lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2023. ega ka 2022. aastal 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 IV kvartali ja 12 kuu vahearuandele**

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund AS-i 2023. aasta 12 kuu konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

\_\_\_\_\_

Viljar Arakas

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

\_\_\_\_\_

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige