

2024. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2024

Aruandeperioodi lõpp: 30.09.2024

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: info@efTEN.ee

Veebilehe address: www.eref.ee

**EFTEN
REAL
ESTATE
FUND**

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	15
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	16
1 Konsolideeritud vahearunde koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	16
2 Tütar- ja ühissettevõtted	17
3 Segmendiaruandlus	19
4 Müügitulu	20
5 Müüdüd teenuste kulud	21
6 Turustuskulud	21
7 Üldhalduskulud	21
8 Kasum/kahjum ühissettevõtetest	22
9 Muud finantstulud ja -kulud	22
10 Tulumaks	22
11 Kasum aktsia kohta	23
12 Raha ja raha ekvivalendid	23
13 Nõuded ja viitlaekumised	23
14 Kinnisvarainvesteeringud	24
15 Laenukohustused	26
16 Võlad ja ettemaksed	27
17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	28
18 Aktsiakapital	31
19 Tingimuslikud kohustused	32
20 Tehingud seotud osapooltega	32
Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2024. aasta 9 kuu vahearundele	33

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar

Euro intressimäärade alanemine kasvatab vaikselt tehinguaktiivsust Balti riikide kinnisvaraturul ning omab positiivset mõju EFTEN Real Estate Fund AS'i majandustulemustele. Nii alanes 2024.a III kvartalis fondi konsolideeritud intressikulu eelneva kvartaliga võrreldes enam kui 60 tuhande euro võrra. Tehingute aspektist oli III kvartal viimaste aastate aktiivsem – fondi tütarettevõtte EFTEN Tähesaju tee OÜ müüs Tähesaju Hortese kinnistu ning fond asutas kaks uut 100%-list tütarettevõtet Paemurru ja Härgmäe logistikakeskuste omandamiseks Tallinnas ja Harjumaal. Kahe uue kinnistu soetusmaksumuseks kujuneb nende lõplikul valmimisel pea 15 miljonit eurot. Selle aasta III kvartalis lõpetati ehitustööd ning avati ka Tartu külje all ERMi hooldekodu.

Ettevaates on näha intressimäärade edasist langust. Selle positiivne mõju on juba avaldunud Skandinaavia börsil noteeritud kinnisvarasektori ettevõtete aktsiatele ning võlakirjadele. Nende arengute tuules on ka Baltikumis tegutsevad Põhjamaade omanikega pangad vaatamas kinnisvarasektori rahastamise poole taas positiivsemalt. Fondijuhi hinnangul loob see hea aluse viimase paari aasta madalseisu ületamiseks Baltikumi ärikinnisvaraturul. Kuna aga kohalikel suurematel kinnisvarainvestoritel napib hetkel kapitali ning välisinvestorite sisenemist siinsele turule näha ei ole, ei saa taastumine olema kiire. Turg jääb endiselt veel n.n ostjate turuks, kus on võimalik kvaliteetset vara hea hinnatasemega omandada. Sellel põhjusel andis fond teada kavatsusest kuulutada välja uus aktsiaemissioon 2024.a sügisel ning mille raames on plaanis kaasata täiendavalt omakapitali maksimaalselt kuni 30 miljoni euro ulatuses. Aktsionäride üldkoosolek andis nõukogule ja juhatusel 16.10.2024.a toimunud erakorralisel üldkoosolekul emissiooni korraldamiseks vastavad volitused.

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund AS'i konsolideeritud 2024. aasta III kvartali müügitulu oli 8,006 miljonit eurot (2023 III kvartal: 7,965 miljonit eurot). EFTEN Real Estate Fund AS'i konsolideeritud 2024. aasta 9 kuu müügitulu oli 23,924 miljonit eurot (2023: 23,714 miljonit eurot). Kontserni neto üüritulo oli 2024. aasta 9 kuuga kokku 22,203 miljonit eurot (2023: 22,201 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 10,104 miljonit eurot (2023: 6,880 miljonit eurot).

	III kvartal		9 kuud	
	2024	2023	2024	2023
<i>€ miljonites</i>				
Üüritulo, kinnistutega seotud muud tasud	8,006	7,965	23,924	23,714
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,584	-0,468	-1,721	-1,513
Neto üüritulo	7,422	7,497	22,203	22,201
<i>Neto üüritulo marginaal</i>	93%	94%	93%	94%
Intressikulud ja intressitulud	-2,120	-2,079	-6,428	-5,543
Neto üüritulo miinus finantskulud	5,302	5,418	15,775	16,658
Valitsemistasud	-0,538	-0,536	-1,616	-1,607
Muud tulud ja -kulud	-0,363	-0,295	-1,018	-0,938
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, ühissetevõtte kasumeid ja kahjumeid ning tulumaksud	4,401	4,587	13,141	14,113

Konsolideeritud neto üüritulo marginaal oli 2024. aasta 9 kuuga 93% (2023: 94%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 7% (2023: 6%) müügitulust.

Kontserni varade maht 30.09.2024 seisuga oli 377 723 miljonit eurot (31.12.2023: 380,944 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse moodustas varade mahust 96% (31.12.2023: 94%).

	30.09.24	31.12.2023
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	360,750	357,916
Osalus ühissetevõttes	1,907	2,078
Muud pikaajalised varad	0,484	0,372
Käibevara, v.a raha ja raha ekvivalendid ning hoised	1,803	2,466
Netovõlg (raha ja hoised miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-133,257	-129,796
Puhasväärtus (NAV) ¹	217,982	218,698
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV)	226,807	226,807
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes ¹	20,15	20,21
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) aktsia kohta, eurodes	20,96	20,96

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

Kinnisvarainvesteeringud segmentide kaupa

Segment	30.09.24	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
€ miljonites					
Logistika	112,974	109,860	51,300	50,590	39,047
Kaubandus	134,284	138,542	56,820	55,270	51,520
Büroo	91,142	90,460	51,801	49,831	47,751
Hooldekodud	15,185	11,834	8,954	6,270	5,917
Riiklik	7,165	7,220	0,000	0,000	0,000
Kokku kinnisvarainvesteeringud	360,750	357,916	168,875	161,961	144,235

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

9 kuu kohta	2024	2023	
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100		4,6	4,2
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100		2,7	2,4
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100		5,2	3,6
Müügitulu (€ tuhandetes)		23 924	23 714
Üüritulu (€ tuhandetes)		23 043	22 774
EBITDA (€ tuhandetes)		19 654	19 709
EBITDA marginaal, %		82%	83%
EBIT (€ tuhandetes)		17 700	13 474
EPRA kasum (€ tuhandetes)		12 948	13 759
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)		0,9	0,8
ICR (EBITDA / intressikulud)		3,0	3,5
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)		1,7	1,8

Kinnisvaraportfell

2024. aasta septembri lõpu seisuga on kontsernil 34 (31.12.2023: 35) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 358,577 miljonit eurot (31.12.2023: 357,916 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 356,156 miljonit eurot (31.12.2023: 354,408 miljonit eurot). Lisaks sõlmis kontsern 2024. aasta septembris Härgmäe ja Paemurru logistikakeskuste võlaõiguslikud ostulepingud, tasudes lepingute alusel ettemakseid summas 2,173 miljonit eurot. Bilansipäevajärgselt, 2024. aasta oktoobris, sõlmis kontserni tütarettevõtte Härgmäe kinnistu asjaõiguslepingu, makstes kinnisvarainvesteeringu eest lisaks tehtud ettemaksule 8,3 miljonit eurot (kokku 8,8 miljonit eurot).

2024. aasta septembris müüs kontsern Tähesaju Hortese kinnistu hinnaga 4,675 miljonit eurot.

Lisaks fondi tütarettevõtetele kuuluvatele kinnisvarainvesteeringutele kuulub kontserni 50%-osalusega ühissetevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 30.09.2024 seisuga oli 8,543 miljonit eurot (31.12.2023: 9,0 miljonit eurot).

Üüritulu

2024. aasta 9 kuuga teenis kontsern kokku 23,043 miljonit eurot üüritulu, mis on 1% rohkem kui 2023. aastal samal ajal. Üüritulu kasvas enim kaubanduskeskustes. Büroode segmendis üüritulu langes peamiselt Vilniuses asuva Menulio 11 büroohoone ankurüürikuga sõlmitud üürilepingu lõppemise tõttu.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	9 kuud				
	Õiglase väärtus 30.09.2024	Üüritulu 2024	Üüritulu 2023	Muutus	Muutus, %
Büroo	91 142	5 604	5 803	-199	-3%
Logistika	110 801	7 151	6 990	161	2%
Kaubandus	131 942	8 850	8 569	281	3%
Riiklik	7 165	628	614	14	2%
Hooldekodud	5 820	325	319	6	2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	346 870	22 558	22 295	263	1%
Muud varad ja üüritulu	13 880	485	479	6	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	360 750	23 043	22 774	269	1%

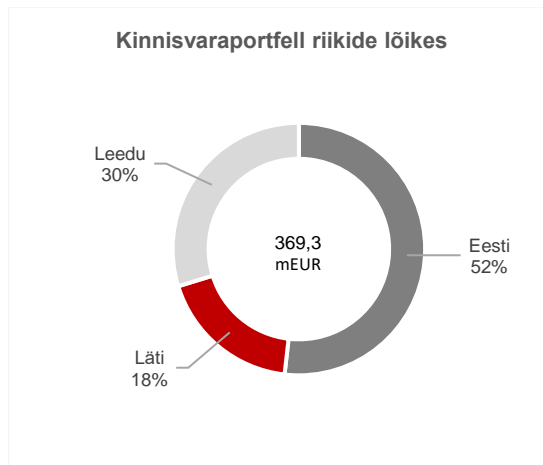
€ tuhandetes	III kvartal				
	Õiglane väärtus 30.09.2024	Üüritulu 2024	Üüritulu 2023	Muutus	Muutus, %
Büroo	91 142	1 859	1 919	-60	-3%
Logistika	110 801	2 397	2 265	132	6%
Kaubandus	131 942	2 973	2 895	78	3%
Riiklik	7 165	209	204	5	2%
Hooldekodud	5 820	108	106	2	2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	346 870	7 546	7 389	157	2%
Muud varad ja üüritulu	13 880	155	167	-12	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	360 750	7 701	7 556	145	2%

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	9 kuud				
	Õiglane väärtus 30.09.2024	Üüritulu 2024	Üüritulu 2023	Muutus	Muutus, %
Eesti	171 272	10 893	10 641	252	2%
Läti	65 710	4 680	4 527	153	3%
Leedu	109 888	6 985	7 127	-142	-2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	346 870	22 558	22 295	263	1%
Muud varad ja müügitulu	13 880	485	479	6	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	360 750	23 043	22 774	269	1%

€ tuhandetes	III kvartal				
	Õiglane väärtus 30.09.2024	Üüritulu 2024	Üüritulu 2023	Muutus	Muutus, %
Eesti	171 272	3 649	3 531	118	3%
Läti	65 710	1 572	1 461	111	8%
Leedu	109 888	2 325	2 397	-72	-3%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	346 870	7 546	7 389	157	2%
Muud varad ja müügitulu	13 880	155	167	-12	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	360 750	7 701	7 556	145	2%

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute vakantsus portfelli kohta oli 30.09.2024 seisuga 3,2% (31.12.2023: 2,6%). Suurim on vakantsus büroohoonete segmendis (13,1%), kus vakantsete üüripindade täitmine võtab varasemast rohkem aega.



Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteering, seisuga 30.09.2024	Asukoht	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes ¹	Õiglane väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind	Prognoositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus ²	Esmase puhastootlus ³	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
Premia Külmoone	Tallinn	100	6 840	6 530	7 258	519	7,6%	7,9%	100,0	2,8	1
Kuuli 10	Tallinn	100	11 564	11 600	15 197	830	7,2%	7,2%	100,0	5,7	1
Betooni 1a	Tallinn	100	9 190	9 270	10 678	668	7,3%	7,2%	100,0	2,6	1
Betooni 6	Tallinn	100	10 246	9 730	17 220	771	7,5%	7,9%	97,0	2,0	21
Jurkalne Technology Park	Riia	100	24 913	23 701	44 705	1 891	7,6%	8,0%	96,6	8,1	62
DSV logistikakeskus	Vilnius	100	8 549	9 344	11 751	739	8,6%	7,9%	100,0	2,1	1
DSV logistikakeskus	Tallinn	100	12 366	13 250	16 014	1 036	8,4%	7,8%	100,0	2,1	1
DSV logistikakeskus	Riia	100	8 937	8 436	12 149	758	8,5%	9,0%	100,0	5,2	1
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava	100	8 848	8 300	13 389	583	6,6%	7,0%	99,7	2,9	9
Ramygalos logistikakeskus	Panevežys	100	10 024	10 640	20 126	847	8,4%	8,0%	100,0	12,6	1
Härgmäe logistikakeskus	Tallinn	100	515	515					soetusjärgus		
Paemurru logistikakeskus	Harku vald	100	1 658	1 658					soetusjärgus		
Logistika kokku			113 650	112 974	168 487	8 642	7,6%	7,6%	98,8	5,2	99
Võru Rautakesko	Võru	100	2 890	2 670	3 120	247	8,5%	9,3%	100,0	3,5	1
Uku Keskus	Viljandi	100	13 620	13 534	8 940	1 072	7,9%	7,9%	98,2	5,1	41
Mustika Keskus	Tallinn	100	37 060	37 081	27 614	2 805	7,6%	7,6%	100,0	3,5	65
RAF Centrs	Jelgava	100	9 288	9 379	6 225	697	7,5%	7,4%	100,0	4,0	39
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn	100	15 700	15 580	9 120	1 255	8,0%	8,1%	100,0	7,4	1
Jelgava arendusprojekt	Jelgava	100	2 342	2 342					arendus		
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	100	31 759	39 298	20 347	3 192	10,1%	8,1%	97,4	4,4	121
Laagri Selver	Tallinn	100	6 303	7 680	3 059	529	8,4%	6,9%	100,0	5,5	13
Hortes aianduskeskus	Laagri	100	3 138	3 570	3 470	269	8,6%	7,5%	100,0	7,7	1
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	100	3 482	3 150	2 149	286	8,2%	9,1%	100,0	4,4	1
Kaubandus kokku			125 582	134 284	84 044	10 352	8,2%	7,7%	99,2	4,7	283
Lauteri 5	Tallinn	100	5 958	5 081	3 825	306	5,1%	6,0%	74,0	2,4	15
Pärnu mnt 105	Tallinn	100	8 313	6 633	4 717	562	6,8%	8,5%	89,6	1,1	32
Pärnu mnt 102	Tallinn	100	16 696	12 928	8 933	888	5,3%	6,9%	91,7	1,0	29
Terbata	Riia	100	9 248	8 276	6 036	621	6,7%	7,5%	82,8	1,4	12
Menulio 11	Vilnius	100	8 330	7 522	5 617	416	5,0%	5,5%	42,4	1,7	13
Ulonu	Vilnius	100	8 440	8 701	5 290	796	9,4%	9,1%	100,0	2,4	13
L3	Vilnius	100	8 881	10 370	6 150	765	8,6%	7,4%	95,7	2,2	31
Evolution	Vilnius	100	10 406	11 383	6 614	712	6,8%	6,3%	83,0	2,1	27
airBaltic	Riia	100	7 550	7 618	6 217	614	8,1%	8,1%	100,0	4,3	1
Rutkausk	Vilnius	100	11 819	12 630	6 812	857	7,3%	6,8%	100,0	6,0	4
Büroo kokku	Büroo		95 641	91 142	60 211	6 537	6,8%	7,2%	86,9	2,5	177
Pirita Pansionaat	Tallinn	100	6 217	5 820	5 983	512	8,2%	8,8%	100,0	6,1	1
Valkla Súdamekodu	Valkla	100	4 006	3 497	4 423	283	7,1%	8,1%	100,0	7,6	1
Tartu Súdamekodu	Tartu	100	5 868	5 868	4 118	-	-	-	100,0	9,8	1
Hooldekodud kokku			16 091	15 185	14 524	795	4,9%	5,2%	100,0	7,1	3
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere	100	7 365	7 165	5 775	700	9,5%	9,8%	100,0	1,1	1
Hotell Palace (hotellid) ⁴	Tallinn	50	11 178	8 543	4 874	500	4,5%	5,9%	100,0	5,9	1
Kinnisvaraportfell kokku			369 507	369 293	337 915	27 526	7,4%	7,5%	96,8	4,2	564

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

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

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

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

EFTEN Real Estate Fund AS'i suurimad üüriksid seisuga 30.09.2024

Üüriks	Osakaal kogu üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	5,8%
LIVONIA PRINT SIA	5,5%
Prisma Peremarket AS	5,2%
DSV Estonia AS	3,6%
Logistika Pluss OÜ	3,0%
Adax UAB	2,9%
Riigi Kinnisvara Aktsiaselts	2,8%
DHL Logistics Estonia OÜ	2,6%
DSV Latvia SIA	2,6%
DSV Lithuania, UAB	2,5%
Atea, UAB	2,4%
AIR BALTIC CORPORATION AS	2,1%
Premia Tallinna Külmuhoone AS	1,9%
Rimi Lietuva, UAB	1,8%
Südamekodud AS	1,6%
Ülejäänud	53,7%

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga või 9 kuu kohta	30.09.2024	30.09.2023
EPRA kasum, € tuhandetes	12 948	13 759
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,20	1,27
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	226 807	231 991
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	20,96	21,44
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	217 982	224 579
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	20,15	20,76
LTV (pangalaenu jääk / kinnisvarainvesteeringud)	40%	41%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	14%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	13%
EPRA vakantsuse määr	3,5%	2,3%

EPRA näitajate arvutused

EPRA puhaskäituse näitajad

seisuga 30.09.2024

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhaskäituse väärtus	217 982	217 982	217 982
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	8 825	8 825	-
EPRA vara puhaskäituse väärtus	226 807	226 807	217 982
Täielikult lahustatud aktsiate arv	10 819 796	10 819 796	10 819 796
EPRA vara puhaskäituse väärtus osaku kohta, eurodes	20,96	20,96	20,15

seisuga 30.09.2023

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	224 579	224 579	224 579
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	7 412	7 412	-
EPRA vara puhasväärtus	231 991	231 991	224 579
Täielikult lahustatud aktsiate arv	10 819 796	10 819 796	10 819 796
EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	21,44	21,44	20,76

EPRA kasum

9 kuu kohta, € tuhandetes	2024	2023
Puhaskasum (IFRS)	10 104	6 880
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	1 869	6 182
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	0	53
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju kasumile / kahjumile ühissetevõtetest	259	144
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	716	500
EPRA kasum	12 948	13 759
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	10 819 796	10 819 796
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,20	1,27

EPRA vakantsuse määr

seisuga 30.09, € tuhandetes	2024	2023
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	1 099	718
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	31 825	31 492
EPRA vakantsuse määr	3,5%	2,3%

EPRA kulusuhted

9 kuu kohta, € tuhandetes	2024	2023
Müügikulud	-1 232	-1 120
Muud müügitulud, mida üürikud maksavad kulude katteks	881	940
Turustuskulud	-489	-393
Üldhalduskulud	-2 679	-2 568
Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	-3 519	-3 141
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-282	-136
Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	-3 237	-3 005
Üüritulu (bruto)	23 043	22 774
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	14%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	13%

EPRA LTV

€ tuhandetes	30.09.2024	30.09.2023
Pangalaenu kokku	146 036	148 967
Netokohustised	3 110	2 419
Miinus raha ja raha ekvivalendid	10 637	14 167
Miinus lühiajalised hoised	2 142	2 880
Netovõlg kokku	136 367	134 339
Valmis kinnisvarainvesteeringud	356 088	356 667
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud ja maa	4 662	6 622
Vara väärtus kokku	360 750	363 289
EPRA LTV	37,8%	37,0%

Finantseerimine

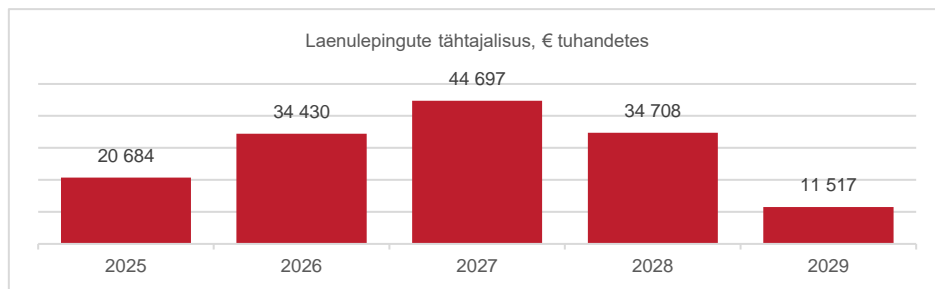
Euroala intresside kasv on avaldanud olulist mõju kontserni rahavoogudele, viies intresside kattekordaja (ICR) võrreldes eelmise aastaga madalamale tasemele.

	9 kuud	
ICR	2024	2023
EBITDA	19 654	19 709
Intressikulud	-6 644	-5 640
ICR	3,0	3,5

2024. aasta 9 kuu jooksul pikendasid fondi tütarettevõtted EFTEN Autokeskus OÜ ja EFTEN Jurkaine SIA laenulepinguid. Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni kahe tütarettevõtte laenulepingud, millede jääk 30.09.2024 seisuga on kokku 8 025 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 28,3% ja 46,5% ning mõlemad kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär on 30.09.2024 seisuga 5,35% (31.12.2023: 5,91%) ning LTV (Loan to Value) 41% (31.12.2023: 42%). Kõik fondi tütarettevõtete laenulepingud on seotud ujuva intressimääraga.

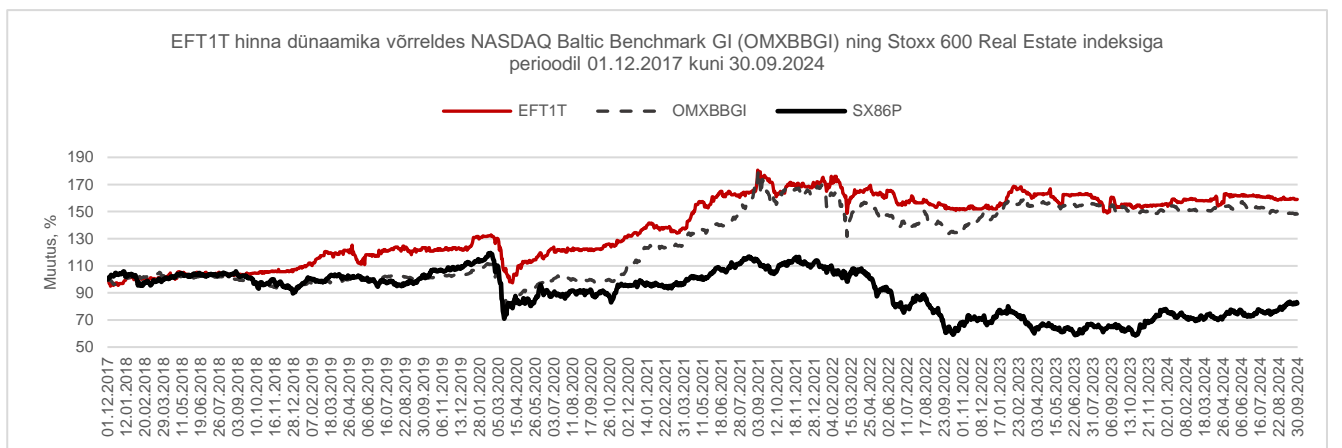
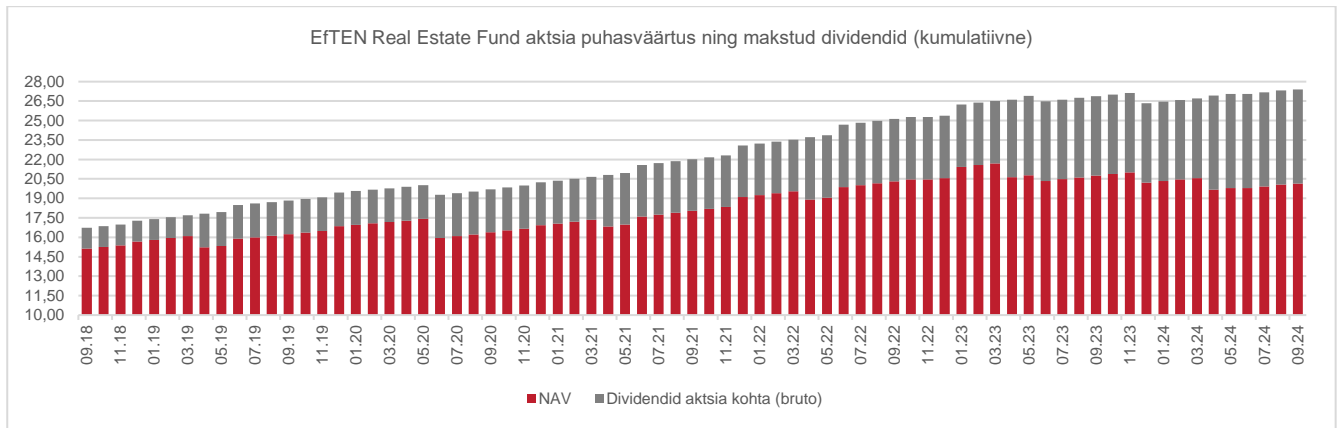
Bilansipäevajärgselt, 2024. aasta oktoobris, sõlmis kontsern seoses Härgmäe logistikakeskuse ostuga kaks laenulepingut kogusummas 7,3 miljonit eurot, s.h laenuleping kogusummas 2,8 miljonit eurot intressimääraga 2,5% + 6 kuu EURIBOR on sõlmitud tähtajaga 31.12.2024 ning laenuleping kogusummas 4,5 miljonit eurot intressimääraga 1,8% + 6 kuu EURIBOR on sõlmitud tähtajaga 27.09.2029.



Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund AS'i aktsia puhasväärtus seisuga 30.09.2024 oli 20,15 eurot (31.12.2023: 20,21 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS'i aktsia puhasväärtus vähenes 2024. aasta 9 kuuga 0,3%. Fond maksis 2024. aasta aprillis dividende kogusummas 10,82 miljonit eurot. Ilma kasumit jaotamata oleks EFTEN Real Estate AS aktsia puhasväärtus selle aasta üheksa kuu jooksul suurenenud 4,6%.

Fondil on 30.09.2024 seisuga 10 819 796 aktsiat.



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

EFT1T aktsia statistika, 9 kuu kohta	2024	2023
Avamishind	18,90	19,8
Sulgemishind	18,40	18,9
Aktsia hind, madalaim	18,25	17,9
Aktsia hind, kõrgeim	19,90	22,1
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	121	279
Käive, EUR miljonites	2,304	5,513
Turukapitalisatsioon seisuga 30.09, EUR miljonites	199,084	203,953
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,93	0,64
Aktsia raamatupidamislik puhasväärtus	20,15	20,76
Aktsia EPRA puhasväärtus	20,96	21,44
P/B (aktsia sulgemishind / puhasväärtus aktsia kohta)	0,91	0,91
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA puhasväärtus aktsia kohta)	0,88	0,88

Aktsionäride statistika

	30.09.2024	31.12.2023
Aktsionäride arv	6 664	6 794
Esindatud riikide arv	27	13
Eesti residentide osakaal aktsiakapitalis	96,32%	96,35%
Juriidiliste isikute osakaal aktsiakapitalis	79,02%	86,13%
Eraisikute osakaal aktsiakapitalis	20,98%	13,87%

Seisuga 30.09.2024 kuulus fondi nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nendega seotud isikutele 28,64% aktsiatest.

Aktsionäride geograafiline jaotus

Osakaal	30.09.2024	31.12.2023
Eesti	96,32%	96,35%
Leedu	2,05%	2,05%
Šveits	1,37%	1,35%
Ameerika Ühendriigid	0,17%	0,19%
Läti	0,05%	0,04%
Muu	0,04%	0,02%

Suurimad aktsionärid seisuga 30.09.2024

	Aktsiate arv	Osalus
LHV Pensionifond L	1 210 475	11,2%
REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,6%
Hoiukonto OÜ	1 145 192	10,6%
Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,1%
Vello Kunman	632 148	5,8%
Ivard OÜ	433 158	4,0%
EFTEN Capital AS	292 688	2,7%
EFTEN United Property Fund	218 759	2,0%
LHV Pensionifond XL	212 779	2,0%
HTB Investeeringute OÜ	198 032	1,8%
LHV Pensionifond M	187 978	1,7%
Tiskreoja OÜ	175 592	1,6%
Luminor Bank AS/EE Pensions	171 754	1,6%
Gomab (Swiss) AG	146 690	1,4%

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	III kvartal		9 kuud	
		2024	2023	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>					
Müügitulu	3,4	8 006	7 965	23 924	23 714
Müüdüd teenuste kulu	5	-473	-363	-1 232	-1 120
Brutokasum		7 533	7 602	22 692	22 594
Turustuskulud	6	-111	-105	-489	-393
Üldhalduskulud	7	-860	-841	-2 679	-2 568
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	-415	0	-1 869	-6 182
Muud äritulud ja -kulud		-41	10	45	23
Ärikasum	3	6 106	6 666	17 700	13 474
Kasum / kahjum ühisettevõtetest	2,8	83	84	-171	-25
Intressitulud		51	77	216	97
Muud finantstulud ja -kulud	9	-2 171	-2 156	-6 644	-5 693
Kasum enne tulumaksu		4 069	4 671	11 101	7 853
Tulumaksukulu	10	-215	-236	-997	-973
Aruandeperioodi puhaskasum		3 854	4 435	10 104	6 880
Aruandeperioodi koondkasum kokku	3	3 854	4 435	10 104	6 880
Kasum aktsia kohta	11				
- tava		0,36	0,41	0,93	0,64
- lahustatud		0,36	0,41	0,93	0,64

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.09.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	12	10 637	14 712
Lühiajalised hoised	17	2 142	3 400
Nõuded ja viitlaekumised	13	1 603	2 360
Ettemakstud kulud		200	106
Käibevara kokku		14 582	20 578
Pikaajalised nõuded		355	214
Ühisettevõtete osad	2	1 907	2 078
Kinnisvarainvesteeringud	3,14	360 750	357 916
Materiaalne põhivara		129	158
Põhivara kokku		363 141	360 366
VARAD KOKKU		377 723	380 944
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	15	13 809	16 907
Võlad ja ettemaksed	16	3 110	3 417
Lühiajalised kohustised kokku		16 919	20 324
Laenukohustised	15	132 094	130 849
Muud pikaajalised võlad	16	1 832	1 790
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	8 896	9 283
Pikaajalised kohustised kokku		142 822	141 922
KOHUSTISED KOKKU		159 741	162 246
Aktsiakapital	18	108 198	108 198
Ülekurss	18	84 721	84 721
Kohustuslik reservkapital		2 799	2 749
Jaotamata kasum	19	22 264	23 030
OMAKAPITAL KOKKU		217 982	218 698
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		377 723	380 944

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	III kvartal		9 kuud	
		2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes					
Puhaskasum		3 854	4 435	10 104	6 880
Puhaskasumi korrigeerimised:					
Kasum/ kahjum ühissetevõtetest kapitaliosaluse meetodil	2,8	-83	-84	171	25
Intressitulud		-51	-77	-216	-97
Finantstulud ja -kulud	9	2 171	2 156	6 644	5 693
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	415	0	1 869	6 182
Kinnisvarainvesteeringute müügikulud	14	42	0	42	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,7	13	18	43	53
Tulumaksukulu	10	215	236	997	973
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		2 722	2 249	9 550	12 829
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		6 576	6 684	19 654	19 709
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		230	67	684	107
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		-80	27	-478	-391
Rahavood äritegevusest kokku		6 726	6 778	19 860	19 425
Materiaalse põhivara soetus		-11	-16	-14	-19
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-3 645	-1 662	-9 200	-3 999
Kinnisvarainvesteeringute müük	14	4 633	0	4 633	0
Muutus lühiajalistes hoiustes		-2 092	-400	1 258	-2 880
Ühinemisest saadud raha		0	0	0	11 621
Saadud intressid		47	57	215	76
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 068	-2 021	-3 108	4 799
Saadud laenud	15	939	350	5 819	3 521
Laenude tagasimaksed	13	-2 698	0	-2 698	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	15	-1 729	-1 534	-4 993	-5 101
Makstud intressid		-2 305	-2 022	-6 762	-5 557
Makstud dividendid		0	0	-10 820	-12 471
Makstud dividendide tulumaks		0	0	-1 373	-1 780
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-5 793	-3 206	-20 827	-21 388
RAHAVOOD KOKKU		-135	1 551	-4 075	2 836
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 772	12 616	14 712	11 331
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-135	1 551	-4 075	2 836
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12	10 637	14 167	10 637	14 167

Lisad lehekülgedel 16-32 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2022	50 725	16 288	2 149	35 102	104 264
Aktsiate emiteerimine	57 473	68 433	0	0	125 906
Makstud dividendid	0	0	0	-12 471	-12 471
Eraldised reservkapitali	0	0	600	-600	0
Tehingud omanikega kokku	57 473	68 433	600	-13 071	113 435
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	6 880	6 880
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	6 880	6 880
Saldo 30.09.2023	108 198	84 721	2 749	28 911	224 579
Saldo 31.12.2023	108 198	84 721	2 749	23 030	218 698
Makstud dividendid	0	0	0	-10 820	-10 820
Eraldised reservkapitali	0	0	50	-50	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	50	-10 870	-10 820
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	10 104	10 104
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	10 104	10 104
Saldo 30.09.2024	108 198	84 721	2 799	22 264	217 982

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 18.

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 30.09.2024 on järgmine (vt ka lisa 2):

EFTEN REAL ESTATE FUND AS					
	BÜROO	LOGISTIKA	KAUBANDUS	HOOLDEKODUD	MUU
EESTI	EFTEN SPV2 OÜ <i>Lauteri 5, Tallinn</i>	EFTEN SPV15 OÜ <i>Premia Külmoone, Tallinn</i>	EFTEN SPV14 OÜ <i>Võru Rautakesko</i>	EFTEN Pirta OÜ <i>Pirta 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, Vijandi</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</i>	
		EFTEN Tānassilma OÜ <i>DSV logistikakeskus, Tallinn</i>	EFTEN SPV12 OÜ <i>Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn</i>		
		EFTEN Härgmäe OÜ <i>Härgmäe tn 8, Tallinn (soetusjärgus)</i>	EFTEN Laagri OÜ <i>Laagri Selver, Tallinn</i>		
		EFTEN Paemurru OÜ <i>Paemurru tee 3, Harku vald (soetusjärgus)</i>	EFTEN Seljaku OÜ <i>Hortes aianduskeskus, Laagri</i>		
			EFTEN Autokeskus OÜ <i>ABC Motors Autokeskus, Tallinn</i>		
			EFTEN Tähesaju tee OÜ		
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 Stasylu UAB <i>DSV logistikakeskus, Vilnius</i>	Saulės Miestas UAB <i>Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai</i>		
	EFTEN Menulio UAB <i>Menulio 11, Vilnius</i>	EFTEN Ramygalos UAB <i>Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys</i>			
	EFTEN Laisves UAB <i>L3 büroohoone, Vilnius</i>				
	EFTEN Evolution UAB <i>Evolution büroohoone, Vilnius</i>				
	EFTEN Rutkausko UAB <i>Rutkausko büroohoone, Vilnius</i>				

EFTEN Real Estate Fund AS ja tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuanne koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2023 lõppenu majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos kontserni viimase avalikustatud 2023. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund AS 2024. aasta 9 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud auditorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arvnäitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

2 Tütar- ja ühisettevõtted

2024. aasta septembris asutas kontsern kaks uut tütaretevõtet - EFTEN Härgmäe OÜ ja EFTEN Paemurru OÜ. EFTEN Härgmäe OÜ on asutatud kinnisvarainvesteeringu soetamiseks aadressil Härgmäe tn.8, Tallinn ja bilansipäeva seisuga on tütaretevõtte omakapitali tehtud sissemakseid 532 tuhat eurot. EFTEN Paemurru OÜ on asutatud kinnisvarainvesteeringu soetamiseks aadressil Paemurru tee 3, Harku vald, Harjumaa, ja ettevõtte omakapitali on tehtud sissemakseid 807 tuhat eurot.

Seisuga 30.09.2024 kuuluvad EFTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütar- ja ühisettevõtted:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund AS	Eesti					
Tütaretevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	23 865	23 888	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 320	4 147	100	100
EFTEN Stasyly UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 159	4 960	100	100
EFTEN Tänaßilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	8 358	8 164	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 113	3 060	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	5 837	5 727	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	4 255	4 204	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Laagri	2 578	2 437	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	5 696	6 023	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	-	63	2 504	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 857	1 808	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	5 245	4 929	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	3 746	3 788	100	100
EFTEN Rutkausk UAB	Leedu	Rutkausk büroohoone, Vilnius	6 438	6 286	100	100
EFTEN Pirita OÜ	Eesti	Pirita Pansionaat, Tallinn	3 539	3 388	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevežys	5 332	5 190	100	100
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Súdamekodu, Valkla	1 776	1 659	100	100
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Súdamekodu, Tartu	88	219	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	3	3	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	3 299	2 915	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	Uku Keskus, Viljandi	7 735	7 401	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	4 059	3 707	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	2 961	3 168	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	6 124	5 590	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	23 427	22 343	100	100
EFTEN SPV8 OÜ (EFTEN SPV7 OÜ tütaretevõtte)	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	10 207	8 867	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	17 121	15 846	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	1 506	1 866	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmhoone, Tallinn	3 632	3 488	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn, Betooni 6, Tallinn	11 429	10 558	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs, Jelgava	5 182	5 105	100	100
EFTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riia	14 360	14 707	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riia	4 652	4 613	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Jelgava arendusprojekt, Jelgava (arendusjärgus)	1 534	1 604	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio 11, Vilnius	3 717	3 519	100	100
EFTEN Härgmäe OÜ	Eesti	Härgmäe tn 8, Tallinn (soetusjärgus)	532	0	100	0
EFTEN Paemurru OÜ	Eesti	Paemurru tee 3, Harku vald (soetusjärgus)	807	0	100	0
Ühisettevõtted						
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace, Tallinn	1 907	2 078	50	50

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

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

EFTEN SPV11 OÜ	30.09.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	151	55
Muu käibevara	89	34
Käibevara kokku	240	89
Kinnivarainvesteeringud	8 543	9 040
Sidusettevõtte osad	151	133
Põhivara kokku	8 694	9 173
VARAD KOKKU	8 934	9 262
Lühiajalised laenukohustused	4 997	5 077
Muud lühiajalised kohustused	124	29
Lühiajalised kohustused kokku	5 121	5 106
Pikaajalised laenukohustused	0	0
Pikaajalised kohustused kokku	0	0
KOHUSTUSED KOKKU	5 121	5 106
NETOVARA	3 813	4 156

9 kuud	2024	2023
Müügitulu	410	211
<i>sh. müügitulu III kvartalis</i>	220	145
Kahjum	-343	-218

2024. aasta 9 kuuga on investeeringus ühissetevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	30.09.2024	30.09.2023
Bilansiline väärtus aruandeperioodi alguses	2 078	2 577
Kahjum ühissetevõtetest (lisa 8)	-171	-25
Bilansiline väärtus aruandeperioodi lõpus	1 907	2 552

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

9 kuud	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>														
Müügitulu (lisa 4), s.h	5 633	5 871	7 372	7 247	9 705	9 492	586	490	628	614	0	0	23 924	23 714
Eesti	1 511	1 522	3 131	3 020	5 764	5 667	586	490	628	614	0	0	11 620	11 313
Läti	1 007	917	3 035	3 054	813	772	0	0	0	0	0	0	4 855	4 743
Leedu	3 115	3 432	1 206	1 173	3 128	3 053	0	0	0	0	0	0	7 449	7 658
Puhas üüritulu, s.h	5 206	5 512	6 973	6 981	8 934	8 703	581	486	509	519	0	0	22 203	22 201
Eesti	1 351	1 321	3 056	2 939	5 412	5 389	581	486	509	519	0	0	10 909	10 654
Läti	933	829	2 712	2 869	666	620	0	0	0	0	0	0	4 311	4 318
Leedu	2 922	3 362	1 205	1 173	2 856	2 694	0	0	0	0	0	0	6 983	7 229
Ärikasum, s.h	3 409	2 096	7 118	3 987	6 532	7 150	484	-160	440	642	-283	-241	17 700	13 474
Eesti	149	-550	3 120	1 696	4 201	4 246	484	-160	440	642	-283	-241	8 111	5 633
Läti	1 050	362	2 654	1 363	607	598	0	0	0	0	0	0	4 311	2 323
Leedu	2 210	2 284	1 344	928	1 724	2 306	0	0	0	0	0	0	5 278	5 518
EBITDA, s.h	4 649	4 942	6 367	6 380	7 947	7 721	474	395	500	512	-283	-241	19 654	19 709
Eesti	1 224	1 212	2 861	2 749	4 836	4 858	474	395	500	512	-283	-241	9 612	9 485
Läti	795	679	2 412	2 571	597	518	0	0	0	0	0	0	3 804	3 768
Leedu	2 630	3 051	1 094	1 060	2 514	2 345	0	0	0	0	0	0	6 238	6 456
Ärikasum													17 700	13 474
Kasum/ -kahjum ühisettevõttest (lisa 2, 8)													-171	-25
Neto finantskulu													-6 428	-5 596
Kasum enne tulumaksukulu													11 101	7 853
Tulumaksukulu (lisa 10)													-997	-973
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM													10 104	6 880

SEGMENTI TULEM, III kvartali kohta

III kvartal	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>														
Müügitulu, s.h	1 873	1 947	2 492	2 425	3 226	3 211	206	178	209	204	0	0	8 006	7 965
Eesti	516	484	1 055	1 017	1 917	1 898	206	178	209	204	0	0	3 903	3 781
Läti	329	310	1 035	1 017	278	274	0	0	0	0	0	0	1 642	1 601
Leedu	1 028	1 153	402	391	1 031	1 039	0	0	0	0	0	0	2 461	2 583
Puhas üüritulu, s.h	1 710	1 824	2 377	2 318	2 967	3 006	204	177	164	172	0	0	7 422	7 497
Eesti	462	420	1 030	977	1 767	1 834	204	177	164	172	0	0	3 627	3 580
Läti	300	272	946	950	232	217	0	0	0	0	0	0	1 478	1 439
Leedu	948	1 132	401	391	968	955	0	0	0	0	0	0	2 317	2 478
Ärikasum, s.h	1 511	1 638	2 171	2 149	2 174	2 623	172	147	162	170	-84	-61	6 106	6 666
Eesti	423	383	960	925	1 114	1 628	172	147	162	170	-84	-61	2 747	3 192
Läti	252	224	847	870	212	163	0	0	0	0	0	0	1 311	1 257
Leedu	836	1 031	364	354	848	832	0	0	0	0	0	0	2 048	2 217
EBITDA, s.h	1 515	1 639	2 170	2 159	2 641	5 529	172	147	162	170	-84	-61	6 576	9 583
Eesti	425	384	960	935	1 576	4 525	172	147	162	170	-84	-61	3 211	6 100
Läti	252	222	847	870	212	163	0	0	0	0	0	0	1 311	1 255
Leedu	838	1 033	363	354	853	841	0	0	0	0	0	0	2 054	2 228
Ärikasum													6 106	6 666
Kasum/ -kahjum ühisettevõttest (lisa 2, 8)													83	84
Neto finantskulu													-2 120	-2 079
Kasum enne tulumaksukulu													4 069	4 671
Tulumaksukulu (lisa 10)													-215	-236
III KVARTALI PUHASKASUM													3 854	4 435

SEGMENTI VARAD

30. septembri seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Kokku	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes												
Kinnisvarainvesteeringud												
Eesti	24 642	28 488	52 553	49 792	83 265	89 109	15 185	10 480	7 165	7 490	182 810	185 359
Läti	15 894	15 697	40 437	41 178	11 721	11 702	0	0	0	0	68 052	68 577
Leedu	50 606	52 281	19 984	20 017	39 298	37 055	0	0	0	0	109 888	109 353
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 14)	91 142	96 466	112 974	110 987	134 284	137 866	15 185	10 480	7 165	7 490	360 750	363 289
Ühisettevõtte (lisa 2)											1 907	2 552
Muud pikaajalised varad											484	351
Netovõlg (kohustused miinus raha)											-149 104	-146 437
Muud lühiajalised varad											3 945	4 824
NETOVARA											217 982	224 579

2024. ja 2023. aasta 9 kuul ei tehtud ärisegmentide 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 5,5%, 5,8% ja 5,2% kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	9 kuud	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 14)	5 604	5 803
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt (lisa 14)	628	614
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 14)	9 092	8 883
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 14)	7 151	6 990
Üüritulu hooldekodudelt (lisa 14)	568	484
Muud müügitulud	881	940
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	23 924	23 714

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	9 kuud	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Eesti	11 620	11 313
Läti	4 855	4 743
Leedu	7 449	7 658
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	23 924	23 714

5 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	9 kuud	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-564	-566
Vara kindlustus	-47	-47
Maamaks ja kinnisvaramaks	-156	-149
Muud haldustegevuse kulud	-74	-65
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-189	-95
Amortisatsioonikulud	-14	-15
Parenduskulud	-67	-115
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	-5	-33
Käibemaksu proportsioonikulud	-49	-33
Muud müügikulud	-1	-2
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-66	0
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 14)	-1 232	-1 120

6 Turustuskulud

Turustuskulud	9 kuud	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-93	-41
Reklaam, reklaamüritused ¹	-396	-352
Turustuskulud kokku	-489	-393

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

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	9 kuud	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 20)	-1 616	-1 607
Bürookulud	-47	-54
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	-353	-312
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-406	-340
Audit	-82	-69
Regulaatori kulud	-106	-118
Muud üldhalduskulud	-40	-30
Amortisatsioonikulud	-29	-38
Üldhalduskulud kokku	-2 679	-2 568

8 Kasum/kahjum ühisettevõtetest

Kasum/-kahjum ühisettevõtetest	9 kuud	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 2)	-171	-25
Kahjum ühisettevõtetest kokku	-171	-25

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

9 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	9 kuud	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-6 644	-5 640
Intressikulud laenudelt	-6 644	-5 693
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	0	53
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	0	-53
Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisad 3,17)	-6 644	-5 693

10 Tulumaks

Tulumaksukulu

Tulumaksukulu	9 kuud	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Tulumaksukulu lisandunud dividendidelt	-270	-400
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-716	-500
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-11	-73
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	-997	-973

Edasilükkunud tulumaksukohustus

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvarainvesteeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega
€ tuhandetes		
Saldo 31.12.2023	8 109	1 174
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2024. aastal, 9 kuud	716	0
Lisandunud dividendide tulumaksukulu	0	270
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-1 373
Saldo 30.09.2024	8 825	71

11 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	III kvartal		9 kuud	
	2024	2023	2024	2023
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	3 854	4 435	10 104	6 880
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,00	0,00	1,00	1,15
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	10 819 796	10 819 796	10 819 796	10 819 796
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,36	0,41	0,93	0,64

12 Raha ja raha ekvivalendid

	30.09.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoised	5 747	9 822
Üleöödeposiidid ¹	4 889	4 890
Sularaha	1	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 17)	10 637	14 712

¹ Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 30.09.2024 oli intressimäär 1,683 - 3,015% aastas.

13 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	30.09.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	957	1 637
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-123	-120
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 17)	834	1 517
Muud lühiajalised nõuded	32	26
Muud lühiajalised nõuded kokku	32	26
Intressid	8	8
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	231	179
Muud viitlaekumised	498	630
Viitlaekumised kokku	737	817
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 17)	1 603	2 360

Pikaajalised nõuded

	30.09.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	355	214
Pikaajalised nõuded kokku	355	214

Lisainformatsioon nõuded ja viitlaekumiste kohta on toodud lisas 17.

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.09.2024 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Õiglane väärtus 30.09.2024	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
€ tuhandetes								
Bürood								
Lauteri 5	Tallinn, Eesti	3 825	1958	01.2023	5 958	5 081	-15%	1%
Pärnu mnt 105	Tallinn, Eesti	4 717	1998	01.2023	8 313	6 633	-20%	2%
Pärnu mnt 102	Tallinn, Eesti	8 933	2005	01.2023	16 696	12 928	-23%	3%
Terbata	Riia, Läti	6 036	2005	01.2023	9 248	8 276	-11%	2%
Menulio 11	Vilnius, Leedu	5 617	renov. 2011- 2013	01.2023	8 330	7 522	-10%	2%
Ulonu	Vilnius, Leedu	5 290	2012	12.2015	8 440	8 701	3%	2%
L3	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 881	10 370	17%	3%
Evolution	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 406	11 383	9%	3%
airBaltic	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 550	7 618	1%	2%
Rutkausko	Vilnius, Leedu	6 812	2014	08.2020	11 819	12 630	7%	3%
Bürood kokku		60 211			95 641	91 142	-5%	24%
Logistika								
Premia Külmoone	Tallinn, Eesti	7 258	2002/2007	01.2023	6 840	6 530	-5%	2%
Kuuli 10	Tallinn, Eesti	15 197	2006	01.2023	11 564	11 600	0%	3%
Betooni 1a	Tallinn, Eesti	10 678	2008	01.2023	9 190	9 270	1%	2%
Betooni 6	Tallinn, Eesti	17 220	1998	01.2023	10 246	9 730	-5%	3%
Jurkalne Technology Park	Riia, Läti	44 705	2002	01.2023	24 913	23 701	-5%	6%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 549	9 344	9%	2%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 366	13 250	7%	4%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 937	8 436	-6%	2%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 389	2007	03.2020	8 848	8 300	-6%	2%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	06.2021	10 024	10 640	6%	3%
Härgmäe	Tallinn, Eesti			soetusjärgus	515	515	0%	0%
Paemurru	Tallinn, Eesti			soetusjärgus	1 658	1 658	0%	0%
Logistika kokku		168 487			113 650	112 974	-1%	30%
Kaubandus								
Võru Rautakesko	Võru, Eesti	3 120	2008	01.2023	2 890	2 670	-8%	1%
Uku Keskus	Viljandi, Eesti	8 940	2012/2018	01.2023	13 620	13 534	-1%	4%
Mustika Keskus	Tallinn, Eesti	27 614	1998/2002	01.2023	37 060	37 081	0%	10%
RAF Centrs	Jelgava, Läti	6 225	2014/2017	01.2023	9 288	9 379	1%	2%
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn, Eesti	9 120	2007	01.2023	15 700	15 580	-1%	4%
Jelgava arendusprojekt	Jelgava, Läti			arendusjärgus	2 342	2 342	0%	1%
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai, Leedu	20 347	2007	08.2015	31 759	39 298	24%	10%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 303	7 680	22%	2%
Hortes aianduskeskus	Laagri, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 138	3 570	14%	1%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 482	3 150	-10%	1%
Kaubandus kokku		84 044			125 582	134 284	7%	36%
Riiklik								
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere, Eesti	5 775	2010	01.2023	7 365	7 165	-3%	2%
Hooldekodud								
Pirita Pansionaat	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 217	5 820	-6%	2%
Valkla Südamekodu	Valkla, Eesti	4 423	2023	04.2022	4 006	3 497	-13%	1%
Tartu Südamekodu	Tartu, Eesti	4 118	2024	04.2022	5 868	5 868	0%	2%
Hooldekodud kokku		14 524			16 091	15 185	-6%	4%
Kokku		333 041			358 329	360 750	1%	96%

Aruandeperioodil müüs kontsern kinnisvarainvesteeringu aadressil Tähesaju tee 5, Tallinn sõltumatule osapoolle hinnaga 4 675 tuhat eurot. Tehinguga kaasnevaid kulutusi oli kokku 42 tuhat eurot.

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab kontserni 50%-lise osalusega ühissetevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus seisuga 30.09.2024 on 8 543 tuhat eurot (lisa 2).

2024. ja 2023. aasta 9 kuuga on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvara- investeeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Ettemaksed kinnisvara- investeeringute eest	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2022	2 634	166 241	0	168 875
Soetused ja arendused	2 081	0	0	2 081
Ühinemisest saadud varad	2 342	193 950	0	196 292
Kapitaliseeritud parendused	0	2 223	0	2 223
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-435	-5 747	0	-6 182
Saldo seisuga 30.09.2023	6 622	356 667	0	363 289
Saldo seisuga 31.12.2023	5 016	352 900	0	357 916
Soetused ja arendused	3 341	0	2 173	5 514
Kapitaliseeritud parendused	0	3 864	0	3 864
Ümberklassifitseerimised	-5 868	5 868	0	0
Müügid	0	-4 675	0	-4 675
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	-1 869	0	-1869
Saldo seisuga 30.09.2024	2 489	356 088	2 173	360 750

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3.

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

30. septembri seisuga või 9 kuu kohta	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	23 043	22 774
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-1 232	-1 120
Kinnisvarainvesteeringute soetusest ja parendusest tasumata summad (lisa 16)	1 082	602
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	356 235	359 799

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja kaks korda aastas – 30. juuni ja 31. detsembri seisuga. Kõikide seisuga 30.09.2024 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto- määr	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	91 142	Diskonteeritud rahavood	8 542	8,3%-9,7%	6,5%-8,25%	11,4
Logistika	112 974	Diskonteeritud rahavood	9 602	8,1%-10,75%	7,1%-8,5%	4,6
Kaubandus	134 284	Diskonteeritud rahavood	12 276	8,1%-10,5%	6,8%-8,8%	12,0
Riiklik	7 165	Diskonteeritud rahavood	846	9,5%	8,5%	11,2
Hooldekodud	15 185	Diskonteeritud rahavood	841	9,0%-9,5%	7,5%-8,5%	8,0
Kokku	360 750		32 107			

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.

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

15 Laenukohustused

Seisuga 30.09.2024 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu- andja päritoluriik	Lepinguline laenu- summa	Laenu jääk seisuga 30.09.24	Lepingu tähtaeg	Laenu- lepingu intressimäär seisuga 30.09.24	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhas- väärtusest
SEB	Eesti	4 800	3 166	30.04.27	5,29%	hüpoteek - Premia Külmhoone	6 530	1,5%
Luminor	Eesti	2 633	1 279	25.12.26	5,80%	hüpoteek - Võru Rautakesko	2 670	0,6%
SEB	Eesti	2 714	1 929	13.06.26	5,34%	hüpoteek - Lauteri 5	5 081	0,9%
SEB	Eesti	8 429	5 058	25.01.27	5,34%	hüpoteek - Uku Keskus	13 534	2,3%
Swedbank	Eesti	3 711	3 488	25.10.25	5,18%	hüpoteek - Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	7 165	1,6%
Swedbank	Eesti	4 153	2 977	30.08.28	5,10%	hüpoteek - Pärnu mnt 105	6 633	1,4%
Swedbank	Eesti	8 508	7 003	30.08.26	5,05%	hüpoteek - Pärnu mnt 102	12 928	3,2%
SEB	Eesti	20 000	14 971	31.08.27	5,55%	hüpoteek - Mustika Keskus	37 081	6,9%
Swedbank	Eesti	15 622	11 979	31.05.28	4,98%	hüpoteek - Tammsaare tee Rautakesko; Kuuli 10	27 180	5,5%
SEB	Eesti	10 300	8 305	26.06.27	5,64%	hüpoteek - Betooni 1a; Betooni 6	19 000	3,8%
Swedbank	Leedu	4 078	3 096	07.12.25	5,87%	hüpoteek - Menulio 11	7 522	1,4%
SEB	Läti	4 561	3 301	16.04.27	5,23%	hüpoteek - RAF Centrs	9 379	1,5%
Swedbank	Läti	5 850	3 504	31.07.27	5,38%	hüpoteek - Terbata büroohoone	8 276	1,6%
SEB	Läti	13 060	10 028	08.08.29	5,50%	hüpoteek - Jurkalne Technology Park	23 701	4,6%
Swedbank	Leedu	17 116	12 632	13.08.28	5,84%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	39 298	5,8%
SEB	Leedu	5 500	3 733	28.06.26	5,28%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 344	1,7%
SEB	Läti	5 123	3 595	29.06.26	5,28%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 436	1,6%
SEB	Eesti	7 950	5 414	29.06.26	5,20%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 250	2,5%
SEB	Leedu	5 620	3 836	27.10.26	5,34%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 370	1,8%
SEB	Leedu	5 200	3 378	21.12.25	5,69%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	8 701	1,5%
SEB	Leedu	5 850	4 370	30.05.28	5,38%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 383	2,0%
Swedbank	Eesti	3 833	3 613	29.06.27	4,77%	Hüpoteek - Laagri Selver	7 680	1,7%
SEB	Eesti	1 860	1 194	05.07.27	5,68%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 570	0,5%
LHV	Eesti	1 800	1 488	25.02.29	6,41%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 150	0,7%
Swedbank	Läti	4 000	2 424	05.02.26	5,86%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 300	1,1%
Luminor	Läti	3 905	2 153	04.02.25	6,38%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	7 618	1,0%
Swedbank	Eesti	3 100	2 697	28.11.25	5,32%	Hüpoteek - Pirita Pansionaat, EFTEN Real Estate Fund AS garantii	5 820	1,2%
Swedbank	Eesti	2 250	1 586	25.09.27	5,33%	Hüpoteek - Valkla Súdamekodu	3 497	0,7%
Swedbank	Eesti	3 100	2 750	21.12.28	5,33%	Hüpoteek - Tartu Súdamekodu; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	5 868	1,3%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 217	13.06.26	5,97%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 640	2,4%
SEB	Leedu	7 300	5 872	12.08.25	5,62%	Hüpoteek - Rutkausko büroohoone	12 630	2,7%
Kokku		197 926	146 036				356 235	67,0%

Bilansipäevajärgselt, 2024. aasta oktoobris, sõlmis kontsern seoses Härgmäe logistikakeskuse ostuga kaks laenulepingut kogusummas 7,3 miljonit eurot, s.h laenuleping kogusummas 2,8 miljonit eurot intressimääraga 2,5% + 6 kuu EURIBOR on sõlmitud tähtajaga 31.12.2024 ning laenuleping kogusummas 4,5 miljonit eurot intressimääraga 1,8% + 6 kuu EURIBOR on sõlmitud tähtajaga 27.09.2029.

Lühiajalised laenukohustused	30.09.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	13 859	16 966
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-50	-59
Lühiajalised laenukohustused kokku	13 809	16 907

Pikaajalised laenukohustused	30.09.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	145 903	147 756
sh. kohustuste lühiajaline osa	13 809	16 907
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	132 094	130 849
Pangalaenu	132 177	130 942
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-83	-93

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.09.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	13 859	16 966
2-5 aastat	132 177	130 942
Pangalaenu tagasimaksed kokku	146 036	147 908

Laenukohustiste rahavood	2024	2023
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	147 756	67 975
Saadud pangalaenu ühinemisel	0	82 403
Saadud pangalaenu	5 819	4 080
Tagastatud pangalaenu	-2 698	0
Pangalaenu annuiteetmaksed	-4 993	-6 720
Diskonteeritud lepingutasude muutus	19	18
Saldo perioodi lõpus	145 903	147 756

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 17.

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.09.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 14)	1 082	904
Muud võlad tarnijatele	592	827
Võlad tarnijatele kokku	1 674	1 731
Muud võlad	75	91
Muud võlad kokku	75	91
Käibemaks	501	476
Ettevõtte tulumaks	0	14
Üksikisiku tulumaks	5	6
Sotsiaalmaks	9	13
Maamaks, kinnisvaramaks	35	84
Muud maksuvõlad	3	10
Maksuvõlad kokku	553	603
Võlad töövõtjatele	45	44
Intressivõlad	126	264
Üürnike tagatisrahad	469	363
Muud viitvõlad	144	320
Viitvõlad kokku	784	991
Ettemaksed		
Muud ettemakstud tulud	24	1
Ettemaksed kokku	24	1
Võlad ja ettemaksed kokku	3 110	3 417

Pikaajalised võlad

	30.09.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	1 832	1 790
Muud pikaajalised võlad kokku	1 832	1 790

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 17.

17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	30.09.2024	31.12.2023
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	12	10 637	14 712
Lühiajalised hoised ¹		2 142	3 400
Nõuded ostjate vastu	13	834	1 517
Finantsvarad kokku		13 613	19 629
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	145 903	147 756
Võlad tarnijatele	16	1 674	1 731
Üürnike tagatisrahad	16	2 301	2 153
Intressivõlad	16	126	264
Viitvõlad	16	189	364
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		150 193	152 268
Finantskohustused kokku		150 193	152 268

¹ Lühiajalised hoised on sõlmitud tähtajaga 3 kuni 6 kuud ja kannavad intressi 2,5% - 3,7% aastas (seisuga 31.12.2023: lühiajalised hoised on sõlmitud tähtajaga 4 kuu kuni 6 kuud ning kannavad intressi 2,3% – 4,5% aastas).

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

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 30.09.2024 on kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 3,0% pluss 1 kuu, 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR). Kõikidele kontserni laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2024 seisuga 5,35% (31.12.2023: 5,91%).

EURIBORi muutus omab olulist mõju kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäära muutuse mõju kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORi tasemetel lõikes, arvestades laenude jääke seisuga 30.09.2024.

EURIBORI MÄÄR	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga	-7 810	
EURIBORi muutuse mõju:		
EURIBOR 2,0%	2 049	-26,2%
EURIBOR 3,0%	613	-7,8%
EURIBOR 4,0%	-823	10,5%
EURIBOR 5,0%	-2 259	28,9%

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 30.09.2024 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 41% (31.12.2023: 42%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,7 (31.12.2023: 1,8).

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

Seisuga 30.09.2024	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused (lisa 15)	530	1 592	11 737	132 177	0	146 036
Intressimaksud	685	2 019	5 106	12 530	0	20 340
Intressikohustused	126	0	0	0	0	126
Võlad tarnijatele (lisa 16)	1 674	0	0	0	0	1 674
Üürmike tagatisrahad (lisa 16)	29	164	276	1 338	494	2 301
Viitvõlad (lisa 16)	189	0	0	0	0	189
Finantskohustused kokku	3 233	3 775	17 119	146 045	494	170 666

Käibekapitali aruanne

	30.09.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	10 637	14 712
Lühiajalised hoised	2 142	3 400
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	1 603	2 360
Ettemakstud kulud	200	106
Käibevara kokku	14 582	20 578
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 15)	-13 809	-16 907
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 16)	-3 110	-3 417
Lühiajalised kohustused kokku	-16 919	-20 324
Käibekapital kokku	-2 337	254

Kontserni käibekapital on seisuga 30.09.2024 negatiivne summas 2 337 tuhat eurot seoses kontserni kahe laenulepingu tähtaja saabumisega järgmise 12 kuu jooksul kogusummas 8 025 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute tagatiseks on tugeva üürirahavooga kinnisvarainvesteeringud, mistõttu juhtkonna hinnangul ei teki nende laenulepingute pikendamisel takistusi.

Krediidirisk

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

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette 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 maksevõime tuks muutumiseks, hindab kontsern iga nõuet individuaalselt ning otsustab nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmise. Üldiselt hinnatakse maksetähtaega üle 180-päeva ületanud nõuded ebatõenäoliselt laekuvaks, v.a juhul, kui kontsernil on piisavalt kindlust nõude laekumise osas või on nõuete laekumiseks sõlmitud maksegraafik.

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	30.09.2024	31.12.2023
Aegumata	708	1 303
Aegunud, s.h	249	333
Kuni 30 päeva	89	193
30-60 päeva	22	70
Üle 60 päeva	138	70
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-123	-119
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 13)	834	1 517

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.09.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	10 637	14 712
Lühiajalised housed	2 142	3 400
Nõuded ostjate vastu (lisa 13)	834	1 517
Maksimaalse krediidirisk kokku	13 613	19 629

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

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

2024. aasta 9 kuuga on kontsern teeninud vaba rahavoogu (EBITDA miinus laenumaksed ja intressikulud) 8 017 tuhat eurot (2023 9 kuud: 8 915 tuhat eurot). Kõiki laene teenindati tavapäraselt ning maksepuhkuseid fondi tütarettevõtteid ei võtnud.

Kapitalisatsiooni aruanne

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

	30.09.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 15)	13 859	16 966
Tagamata lühiajalised kohustused	3 060	3 358
Kokku lühiajalised kohustused	16 919	20 324
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 15)	132 177	130 942
Tagamata pikaajalised kohustused	10 645	10 980
Kokku pikaajalised kohustused	142 822	141 922
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 18)	192 919	192 919
Reservid	2 799	2 749
Jaotamata kasum (lisa 19)	22 264	23 030
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	217 982	218 698
Kokku kohustused ja omakapital	377 723	380 944

Netovõla aruanne

	30.09.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha	10 637	14 712
Lühiajalised hoised	2 142	3 400
Likviidsed varad kokku	12 779	18 112
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 15)	13 859	16 966
Neto lühiajalised võlad	1 080	-1 146
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 15)	132 177	130 942
Pikaajalised võlad kokku	132 177	130 942
Netovõlad kokku	133 257	129 796

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 30.09.2024 ega 31.12.2023 õiglasest väärtusest varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtusest ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 14). Kõik kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtuspaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

18 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund AS'i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.09.2024 on 108 198 tuhat eurot (31.12.2023: sama). Aktsiakapital koosnes 10 819 796 aktsiast (31.12.2023: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2023: sama). EFTEN Real Estate Fund AS on jaotamata kasumist eraldanud seisuga 30.06.2024 reservkapitaliks 2 799 tuhat eurot (31.12.2023: 2 749 tuhat eurot).

02. aprillil 2024 toimunud EFTEN Real Estate Fund AS'i üldkoosoleku otsusega jaotati netodividende kokku summas 10 820 tuhat eurot (1 euro aktsia kohta) ja eraldati reservkapitali 50 tuhat eurot.

Bilansipäevajärgselt, 16. oktoobril 2024, otsustas EFTEN Real Estate Fund AS'i üldkoosolek anda vastavalt seadusele ja fondi põhikirjale fondi nõukogu pädevusse fondi aktsiakapitali suurendamise otsustamine järgneva 6-kuulise perioodi jooksul arvestades seejuures, et täiendavalt kaasatava kapitali rahaline maht ei ületaks 30 miljonit eurot.

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

Ettevõtte	Seisuga 30.09.2024	
	Aktsiate arv	Osalus, %
LHV Pensionifond L	1 210 475	11,19%
REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64%
Hoiukonto OÜ	1 145 192	10,58%
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 30.09.2024	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Nõukogu liikme Olav Miil'i olulise kontrolli all olev ettevõtte REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64%
Nõukogu liikme Arti Arakase olulise kontrolli all olev ettevõtte Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,10%
EFTEN Capital AS, fondivalitseja	292 688	2,71%
EFTEN United Property Fund, fondivalitseja EFTEN Capital AS valitsetav fond	218 759	2,02%
Nõukogu liikme Siive Penu olulise kontrolli all olev ettevõtte HTB Investeeringud OÜ	198 032	1,83%
Juhatusel liige Tõnu Uustalu	64 974	0,60%
Nõukogu liige Olav Miil	52 649	0,49%
Juhatusel liige Viljar Arakas	2 000	0,02%
Juhatusel liikmele Viljar Arakasele kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	20 606	0,19%
Juhatusel liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 457	0,02%
Nõukogu liige Siive Penu	1 350	0,01%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Aile Arakas	513	0,005%
Nõukogu liige Sander Rebane	2	0,000%
Nõukogu liikmele Sander Rebasele kuuluv Sannu Investeeringud OÜ	132	0,001%
Kokku	3 098 707	28,64%

19 Tingimuslikud kohustused

	30.09.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	22 264	23 030
Potentsiaalne tulumaksukohustus	4 453	4 606
Dividendidena on võimalik välja maksta	17 811	18 424

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.09.2024 ning 31.12.2023.

20 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 2024. aasta 9 kuuga valitsemisteenust summas 1 616 tuhat eurot (2023: 1 607 tuhat eurot), (vt lisa 7). EFTEN Real Estate Fund AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2024. ega 2023. aasta 9 kuu jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 30.09.2024 kokku 13 töötajat, kellele arvestati 2024. aasta 9 kuuga koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 358 tuhande euro ulatuses (2023: 345 tuhande euro ulatuses), (vt. lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2024. ega ka 2023. aasta 9 kuuga tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka

Juhatusdeklaratsioon konsolideeritud 2024. aasta 9 kuu vahearuandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund AS'i 2024. aasta 9 kuu konsolideeritud vahearuanne on koostatud parima teadmise kohaselt ning annab vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele õige ja õiglase ülevaate EFTEN Real Estate Fund AS ja konsolideerimisse kaasatud tütarettevõtjate ja ühisettevõtte kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate EFTEN Real Estate Fund AS'i ja konsolideerimisse kaasatud tütarettevõtjate ja ühisettevõtte kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatusdeklaratsioon

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatusdeklaratsioon