

2024. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2024

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2024

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.....	13
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	14
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	15
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	16
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	17
1 <i>Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....</i>	17
2 <i>Tütar- ja ühissettevõtted</i>	18
3 <i>Segmendiaruandlus.....</i>	20
4 <i>Müügitulu.....</i>	21
5 <i>Müüdud teenuste kulud</i>	22
6 <i>Turustuskulud</i>	22
7 <i>Üldhalduskulud</i>	22
8 <i>Kasum/kahjum ühissettevõtetest.....</i>	23
9 <i>Muud finantstulud ja -kulud.....</i>	23
10 <i>Tulumaks</i>	23
11 <i>Kasum aktsia kohta</i>	24
12 <i>Raha ja raha ekvivalendid</i>	24
13 <i>Nõuded ja viitlaekumised.....</i>	24
14 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i>	25
15 <i>Laenukohustused</i>	27
16 <i>Võlad ja ettemaksed</i>	29
17 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine.....</i>	29
18 <i>Aktsiakapital.....</i>	33
19 <i>Tingimuslikud kohustused</i>	34
20 <i>Tehingud seotud osapooltega</i>	35
21 <i>Eraldised</i>	35
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2024. aasta 12 kuu vahearuandele</i>	36

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar

Vaatamata väljakutseid pakkuvale majanduskeskkonnale, õnnestus EFTEN Real Estate Fund AS-il 2024. aastal suurendada nii kogu üüritulu kui ka portfelli EBITDA'd. Fondi portfelli täienes neljandas kvartalis kahe uue logistikahoone võrra ning planeerime laienemist ka hooldekodude segmendis. EFTEN Real Estate Fund AS on eelkõige dividendiaktia. Fondis oleme seadnud eesmärgiks maksta 2024. aasta eest dividende 1,1 eurot aktsia kohta. Fondi juhtkond plaanib 2025. aasta kevadel suurendada selliste kinnisvarainvesteeringute finantsvõimendust, mis on langenud oluliselt alla fondi finantseerimispoliitikas toodud põhimõtete. Kui kinnisvarafondide tavapärase võimendusmäär on Euroopas keskmiselt 50% varade turuväärtusest, siis EFTEN Real Estate Fund AS-i portfelliulene LTV (Loan-to-value) oli 2024. aasta lõpus 40%.

Esmakordselt peale 2023. aasta kevadet on fondi pangalaenude kaalutud keskmine intressimäär langenud aasta lõpu seisuga alla 5% taseme. Seoses oodatava EURIBOR'i edasise langusega, jätkub fondi laenude intressimäära vähenemine ka 2025. aastal.

2025. aasta prioriteediks on vakantsuste juhtimine. Aasta lõpu seisuga oli portfelli kogu vakantsus 2,6%, kuid büroosegmendis 11,3%. Peasjalikult on büroosegmendi vakantsus tingitud Vilniuses Menulio 11 büroohoone ümberehitustöödest, mistõttu moodustab selle hoone vakantsus kogu büroosegmendi vakantsusest 47%. Menulio 11 bürooos ehitatakse turuootustest tulenevalt üüripinnad väiksemateks ning antakse üürnikele üle eeldatavalt selle aasta esimese poolaasta jooksul.

2024. aasta novembris ja detsembris viis fond läbi täiendava aktsiate avaliku emissiooni. Emissiooni käigus kaasati kokku 11,8 miljonit eurot kapitali hinnaga 19 eurot aktsia kohta.

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund AS-i konsolideeritud 2024. aasta IV kvartali müügitulu oli 8,314 miljonit eurot, kasvades 2023. aasta IV kvartaliga võrreldes 211 tuhande euro võrra (2,6%). EFTEN Real Estate Fund AS-i konsolideeritud 2024. aasta 12 kuu müügitulu oli 32,238 miljonit eurot, kasvades eelmise aastaga võrreldes 421 tuhande euro võrra (1%). Kontserni neto üüritulu oli 2024. aasta 12 kuuga kokku 29,977 miljonit eurot, so 369 tuhat eurot rohkem kui 2023. aastal. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 13,564 miljonit eurot (2023: 1,0 miljonit eurot).

	IV kvartal		12 kuud	
	2024	2023	2024	2023
€ miljonites				
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	8,314	8,103	32,238	31,817
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,540	-0,696	-2,261	-2,209
Neto üüritulu	7,774	7,407	29,977	29,608
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	<i>94%</i>	<i>91%</i>	<i>93%</i>	<i>93%</i>
Intressikulud ja intressitulud	-1,990	-2,190	-8,418	-7,786
Neto üüritulu miinus finantskulud	5,784	5,217	21,559	21,822
Valitsemistasud	-0,543	-0,541	-2,159	-2,148
Muud tulud ja -kulud	-0,443	-0,439	-1,461	-1,377
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, ühissettevõtte kasumeid ja kahjumeid ning tulumaksud	4,798	4,237	17,939	18,297

Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 2024. aastal 93% (2023: sama), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 7% (2023: sama) müügitulust.

Kontserni varade maht 31.12.2024 seisuga oli 398,763 miljonit eurot (31.12.2023: 380,944 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 94% (31.12.2023: sama).

	31.12.24	31.12.2023
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	373,815	357,916
Osalus ühissetevõttes	1,960	2,078
Muud pikaajalised varad	0,288	0,372
Käibevara, v.a raha ja raha ekvivalendid ning hoiused	2,193	2,466
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenu)	-129,045	-129,796
Puhasväärtus (NAV) ¹	233,073	218,698
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV)	242,779	226,807
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes ¹	20,37	20,21
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) aktsia kohta, eurodes	21,22	20,96

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

Kinnisvarainvesteeringud segmentide kaupa

Segment	31.12.24	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<i>€ miljonites</i>					
Logistika	124,297	109,860	51,300	50,590	39,047
Kaubandus	136,140	138,542	56,820	55,270	51,520
Büroo	90,560	90,460	51,801	49,831	47,751
Hooldekodud	15,618	11,834	8,954	6,270	5,917
Riiklik	7,200	7,220	0,000	0,000	0,000
Kokku kinnisvarainvesteeringud	373,815	357,916	168,875	161,961	144,235

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

12 kuu kohta	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	6,0	0,6	11,3
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine varad) * 100	3,5	0,4	6,4
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	6,8	0,8	17,0
Müügitulu, € tuhandetes	32 238	31 817	14 299
Üüritulu, € tuhandetes	31 076	30 606	13 489
EBITDA (ärikasum miinus kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus miinus põhivara müügi kasum), € tuhandetes	26 454	26 152	11 819
EBITDA marginaal (EBITDA / müügitulu), %	82%	82%	83%
EBIT (ärikasum), € tuhandetes	25 319	12 142	14 891
EPRA kasum, € tuhandetes	16 416	16 700	9 354
Makstud netodividend, €	1,00	1,15	0,80
Netodividend puhaskasumi kohta (netodividend / puhaskasum)	80%	1247%	36%
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,8	1,0	0,5
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,7	1,8	2,2

Kinnisvaraportfell

2024. aasta lõpu seisuga on kontsernil 36 (31.12.2023: 35) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 373,815 miljonit eurot (31.12.2023: 357,916 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 370,561 miljonit eurot (31.12.2023: 354,408 miljonit eurot). Lisaks fondi tütarettevõtetele kuuluvatele kinnisvarainvesteeringutele kuulub kontserni 50%-osalusega ühissetvõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 31.12.2024 seisuga oli 8,630 miljonit eurot (31.12.2023: 9,0 miljonit eurot).

Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteering, seisuga 31.12.2024	Asukoht	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes ²	Õiglane väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind	Prognoositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Tegelik neto üüritulu 12 kuu kohta	Otsene tootlus ³	Esmase puhastootlus ⁴	Täituvus, %	Keskmine üüri- lepingute pikkus	Üürnike arv
Premia Külmoone	Tallinn	100	6 840	6 550	7 258	568	550	8,3%	8,7%	100,0	2,5	1
Kuuli 10	Tallinn	100	11 564	11 590	15 197	897	860	7,8%	7,7%	100,0	7,4	1
Betooni 1a	Tallinn	100	9 198	9 140	10 678	719	692	7,8%	7,9%	100,0	2,3	1
Betooni 6	Tallinn	100	10 249	9 820	17 220	884	896	8,6%	9,0%	97,0	1,8	21
Jurkalne Technology Park	Riia	100	25 180	24 160	44 579	2 250	2 211	8,9%	9,3%	97,1	7,8	63
DSV logistikakeskus	Vilnius	100	8 566	9 410	11 751	763	748	8,9%	8,1%	100,0	1,8	1
DSV logistikakeskus	Tallinn	100	12 368	13 340	16 014	1 088	1 084	8,8%	8,2%	100,0	1,8	1
DSV logistikakeskus	Riia	100	9 060	8 430	12 149	776	760	8,6%	9,2%	100,0	4,9	1
Piepīlsetas logistikakeskus	Kekava	100	8 848	8 300	13 392	745	686	8,4%	9,0%	100,0	2,7	10
Ramygalos logistikakeskus	Panevežys	100	10 024	10 840	20 126	869	859	8,7%	8,0%	100,0	12,3	1
Härgmäe	Tallinn	100	8 829	8 790	9 838	678	672	7,7%	7,7%	100,0	9,8	1
Paemurru	Harku vald	100	3 927	3 927					arendus			
Logistika kokku			124 653	124 297	178 202	10 237	10 018	8,2%	8,2%	99,0	5,4	102
Võru Rautakesko	Võru	100	2 890	2 760	3 120	273	264	9,4%	9,9%	100,0	3,2	1
Uku Keskus	Viljandi	100	13 620	13 670	8 940	1 185	1 211	8,7%	8,7%	100,0	4,9	46
Mustika Keskus	Tallinn	100	37 145	38 340	27 614	3 359	3 273	9,0%	8,8%	99,5	3,1	67
RAF Centrs	Jelgava	100	9 288	9 993	6 225	1 068	904	11,5%	10,7%	100,0	3,7	40
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn	100	15 700	15 860	9 120	1 338	1 285	8,5%	8,4%	100,0	7,2	1
Jelgava arendusprojekt	Jelgava	100	2 342	1 657					arendus			
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	100	31 902	39 180	20 347	3 528	3 988	11,1%	9,0%	98,4	4,2	120
Laagri Selver	Tallinn	100	6 303	8 110	3 059	577	558	9,2%	7,1%	100,0	5,3	13
Hortes aianduskeskus	Laagri	100	3 138	3 470	3 470	223	275	7,1%	6,4%	100,0	7,4	1
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	100	3 482	3 100	2 149	309	297	8,9%	10,0%	100,0	4,1	1
Kaubandus kokku			125 810	136 140	84 044	11 860	12 055	9,4%	8,7%	99,5	4,3	290
Lauteri 5	Tallinn	100	5 976	5 060	3 825	403	303	6,7%	8,0%	75,8	2,1	16
Pärnu mnt 105	Tallinn	100	8 346	6 460	4 712	621	549	7,4%	9,6%	95,4	1,0	33
Pärnu mnt 102	Tallinn	100	16 750	12 000	8 933	982	995	5,9%	8,2%	91,3	0,8	35
Terbata	Riia	100	9 255	8 330	6 036	653	626	7,1%	7,8%	100,0	1,9	14
Menulio 11	Vilnius	100	8 332	7 490	5 617	499	345	6,0%	6,7%	43,7	1,4	13
Ulonu	Vilnius	100	8 440	8 700	5 290	794	845	9,4%	9,1%	100,0	2,1	13
L3	Vilnius	100	8 880	10 610	6 150	836	878	9,4%	7,9%	87,6	2,9	30
Evolution	Vilnius	100	10 423	11 360	6 614	851	831	8,2%	7,5%	85,5	2,7	27
airBaltic	Riia	100	7 777	7 750	6 217	629	597	8,1%	8,1%	100,0	4,0	1
Rutkauskos	Vilnius	100	11 819	12 800	6 812	926	1009	7,8%	7,2%	100,0	5,7	4
Büroo kokku	Büroo		95 998	90 560	60 206	7 194	6 978	7,5%	7,9%	88,7	2,5	186
Pirita Pansionaat	Tallinn	100	6 217	5 830	5 983	470	428	7,6%	8,1%	100,0	5,9	1
Valkla Súdamekodu	Valkla	100	4 647	4 148	4 423	306	298	6,6%	7,4%	100,0	7,3	1
Tartu Súdamekodu	Tartu	100	5 868	5 640	4 118	357	356	-	-	100,0	9,6	1
Hooldekodud kokku			16 732	15 618	14 524	1 133	1 082	6,8%	7,3%	100,0	5,6	3
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere	100	7 368	7 200	5 775	836	680	11,3%	11,6%	100,0	0,8	1
Hotell Palace (hotellid) ¹	Tallinn	50	11 180	8 630	4 874	526	479	4,7%	6,1%	100,0	5,7	1
Kinnisvaraportfell kokku			381 741	382 445	347 625	31 786	31 292	8,327%	8,3%	97,4	4,1	583

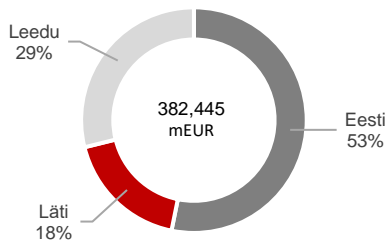
¹ Hotell Palace kuulub kontserni ühissetvõttele EFTEN SPV11 OÜ. Kontsernil on ühissetvõttes 50%-line osalus.

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

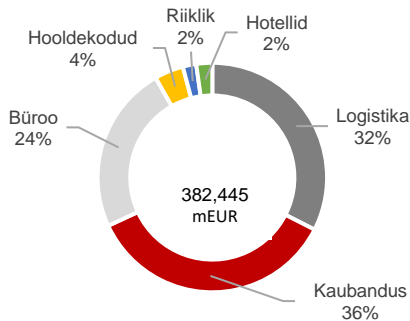
³ Otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu (NOI) kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga.

⁴ Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu (NOI) kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

Kinnisvaraportfell riikide lõikes



Kinnisvaraportfell sektorite lõikes



Investeeringud 2024. aastal

Kontsern tegi 2024. aasta investeeringuid nii uutesse kinnistutesse kui ka olemasolevasse portfelli kokku 21,6 miljoni euro ulatusest, s.h soetas kontserni tütarettevõtte EFTEN Härgmäe OÜ 2024. aasta sügisel logistikakeskuse Tallinnas, Härgmäe 8, makstes kinnistu eest kokku 8,8 miljonit eurot ja kontserni tütarettevõtte EFTEN Paemurru OÜ arendusjärgus oleva logistikakeskuse Tallinnas, Paemurru tee 3, makstes kinnistu eest 1,2 miljonit eurot. Lisaks tasus kontsern Paemurru logistikakeskuse arendustööde eest 2024. aastal kokku 2,76 miljonit eurot.

2024. aastal lõpetas kontsern I etapi arendustööd Tartus Ermi hooldekodus, kuhu aruandeaastal investeeriti kokku 3,19 miljonit eurot. Lisaks alustati Valkla hooldekodu C-korpuse ehitusoid, mille investeeringud ulatusid 2024. aastal 788 tuhande euroni.

Suuremad investeeringud olemasolevatesse hoonetesse tehti 2024. aastal Saules Miestase kaubanduskeskuses, kus üldpindade värskendamiseks kulus 1,8 miljonit eurot ning AirBaltic büroohoones Riias, kus seoses hoone soojustustöödega investeeriti 665 tuhat eurot. Ülejäänud investeeringutest kulus 1,6 miljonit eurot erinevate büroohonete üüripindade ümberehitustesse ja kaasajastamistesse.

Müügid 2024. aastal

2024. aasta septembris müüs kontsern Tähesaju Hortese kinnistu hinnaga 4,675 miljonit eurot. Hoolimata Tähesaju kinnistu üürniku makseraskustest teenis kontsern investeeringust alates selle tegemisest 2018. aastal ligi 300 tuhat eurot netorahavoogu. Tähesaju kinnistu müügist saadud vahendid investeeris kontsern Härgmäe logistikakeskuse soetusse.

Üüritulu

2024. aastal teenis kontsern kokku 31,076 miljonit eurot üüritulu, mis on 2% rohkem kui 2023. aastal. Üüritulu kasvas enim kaubanduskeskustes. Büroode segmendis üüritulu langes peamiselt Vilniuses asuva Menulio 11 büroohoone ankurüürnikuga sõlmitud üürilepingu lõppemise ning vakantsuse tõttu. 2024. aastal alustati Menulio 11 büroohoones vakantseks jäänud üüripindade renoveerimistöödega, mis plaanitakse lõpetada 2025. aasta jooksul.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.12.2024	Üüritulu 2024	Üüritulu 2023	Muutus	Muutus, %
Büroo	90 560	7 477	7 679	-202	-3%
Logistika	111 580	9 547	9 334	213	2%
Kaubandus	134 483	12 050	11 696	354	3%
Riiklik	7 200	838	819	19	2%
Hooldekodud	5 830	435	425	10	2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	349 653	30 347	29 953	394	1%
Muud varad ja üüritulu	24 162	729	653	76	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	373 815	31 076	30 606	470	2%

€ tuhandetes	IV kvartal				
	Õiglane väärtus 31.12.2024	Üüritulu 2024	Üüritulu 2023	Muutus	Muutus, %
Büroo	90 560	1 873	1 876	-3	0%
Logistika	111 580	2 396	2 344	52	2%
Kaubandus	134 483	3 200	3 127	73	2%
Riiklik	7 200	210	205	5	2%
Hooldekodud	5 830	110	106	4	4%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	349 653	7 789	7 658	131	2%
Muud varad ja üüritulu	24 162	244	174	70	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	373 815	8 033	7 832	201	3%

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	IV kvartal		Üüritulu 2023	Muutus	Muutus, %
	Õiglane väärtus 31.12.2024	Üüritulu 2024			
Eesti	172 300	14 585	14 200	385	3%
Läti	66 963	6 232	6 069	163	3%
Leedu	110 390	9 530	9 684	-154	-2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	349 653	30 347	29 953	394	1%
Muud varad ja müügitulu	24 162	729	653	76	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	373 815	31 076	30 606	470	2%

€ tuhandetes	IV kvartal		Üüritulu 2023	Muutus	Muutus, %
	Õiglane väärtus 31.12.2024	Üüritulu 2024			
Eesti	172 300	3 692	3 559	133	4%
Läti	66 963	1 552	1 542	10	1%
Leedu	110 390	2 545	2 557	-12	0%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	349 653	7 789	7 658	131	2%
Muud varad ja müügitulu	24 162	244	174	70	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	373 815	8 033	7 832	201	3%

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute vakantsus portfelli kohta oli 31.12.2024 seisuga 2,6% (31.12.2023: sama). Suurim oli vakantsus büroohoonete segmendis (11,3%), kus vakantsete üüripindade täitmine on võtnud varasemast rohkem aega.

EFTEN Real Estate Fund AS'i suurimad üürnikud seisuga 31.12.2024

Üürnik	Osakaal kogu üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	5,6%
Livonia Print SIA	5,3%
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	2,3%
ELP Logistics OÜ	2,2%
Air Baltic Corporation AS	2,1%
Premia Tallinna Külmuhoone AS	1,8%
Rimi Lietuva, UAB	1,8%
Südamekodud AS	1,5%
Checkout Technology LTD Eesti Filiaal	1,4%
Selver AS	1,2%
Ülejäänud	50,4%

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga või aasta kohta	31.12.2024	31.12.2023
EPRA kasum, € tuhandetes	16 416	16 700
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,52	1,54
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	242 779	226 807
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	21,22	20,96
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	233 073	218 698
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	20,37	20,21
EPRA NIY (esmane puhastootlus)	7,5%	7,6%
EPRA Topped-up NIY (korrigeeritud esmane puhastootlus)	7,5%	7,7%
EPRA LTV	35,4%	37,2%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	15%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	14%
EPRA vakantsuse määr	3,0%	2,5%

EPRA näitajate arvutused

EPRA puhasväärtuse näitajad

seisuga 31.12.2024

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	233 073	233 073	233 073
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	9 706	9 706	-
EPRA vara puhasväärtus	242 779	242 779	233 073
Täielikult lahustatud aktsiate arv	11 440 340	11 440 340	11 440 340
EPRA vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes	21,22	21,22	20,37

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	-
EPRA vara puhasväärtus	226 807	226 807	218 698
Täielikult lahustatud aktsiate arv	10 819 796	10 819 796	10 819 796
EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	20,96	20,96	20,21

EPRA esmane puhastootlus (NIY) ja korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)

€ tuhandetes	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringud	373 815	357 916
Miinus arendused	-6 372	-5 016
Valmis kinnisvarainvesteeringud	367 443	352 900
Aruandekuupäeval kehtivate üürilepingute annualiseeritud renditulu	31 156	30 051
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikud ei kata	-3 165	-2 883
Annualiseeritud puhas renditulu	27 991	27 168
Rendivabastuste või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	23	277
Korrigeeritud annualiseeritud puhas renditulu	28 014	27 445
EPRA esmane puhastootlus (NIY)	7,5%	7,6%
EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)	7,5%	7,7%

EPRA kasum

€ tuhandetes	2024	2023
Puhaskasum (IFRS)	13 564	1 000
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	1 038	13 941
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju kasumile / kahjumile ühissetevõtetest	217	561
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	1 597	1 198
EPRA kasum	16 416	16 700
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	10 833 397	10 819 796
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,52	1,54

EPRA vakantsuse määr

€ tuhandetes	2024	2023
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	957	766
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	32 113	30 817
EPRA vakantsuse määr	3,0%	2,5%

EPRA kulusuhted

€ tuhandetes	2024	2023
Müügikulud	-1 569	-1 626
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	1 162	1 211
Turustuskulud	-692	-583
Üldhalduskulud	-3 666	-3 546
Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	-4 765	-4 544
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-371	-180
Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	-4 394	-4 364
Üüritulu (bruto)	31 076	30 606
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	15%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	14%

EPRA LTV

€ tuhandetes	2024	2023
Pangalaenu kokku	149 552	147 908
Netokohustised	3 245	3 417
Miinus raha ja raha ekvivalendid	18 415	14 712
Miinus lühiajalised hoised	2 092	3 400
Netovõlg kokku	132 290	133 213
Valmis kinnisvarainvesteeringud	367 443	352 900
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud ja maa	6 372	5 016
Vara väärtus kokku	373 815	357 916
EPRA LTV	35,4%	37,2%

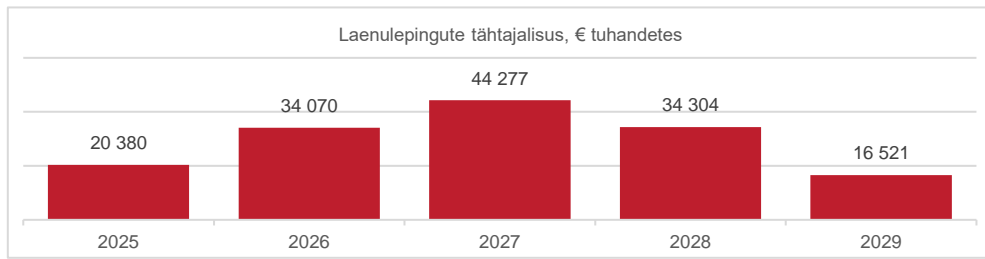
Finantseerimine

2024. aasta IV kvartalis sõlmisid fondi kaks uut tütarettevõtet, EFTEN Härgmäe OÜ ja EFTEN Paemurru OÜ laenulepingud kinnistute soetamiseks ja arenduseks. 2024. aastal pikendasid fondi tütarettevõtet EFTEN Autokeskus OÜ ja EFTEN Jurkalne SIA pangaga sõlmitud laenulepinguid. Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni kuue tütarettevõtte laenulepingud, mille jääk 31.12.2024 seisuga oli kokku 20 380 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 27% - 48% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt üürihavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2024 seisuga 4,89% (31.12.2023: 5,91%) ning LTV (Loan to Value) 40% (31.12.2023: 42%). Kõik fondi tütarettevõtte laenulepingud olid 2024. aastal seotud ujuva intressimääraga.

Fondi laenude intresside kattekordaja (ICR) oli 2024. aastal 3,0. Seoses EURIBORi kasvuga 2024. aasta esimeses pooles ning laenukohustuste suurenemisega jäi intresside kattekordaja 2023. aastaga võrreldes 10% madalamaks.

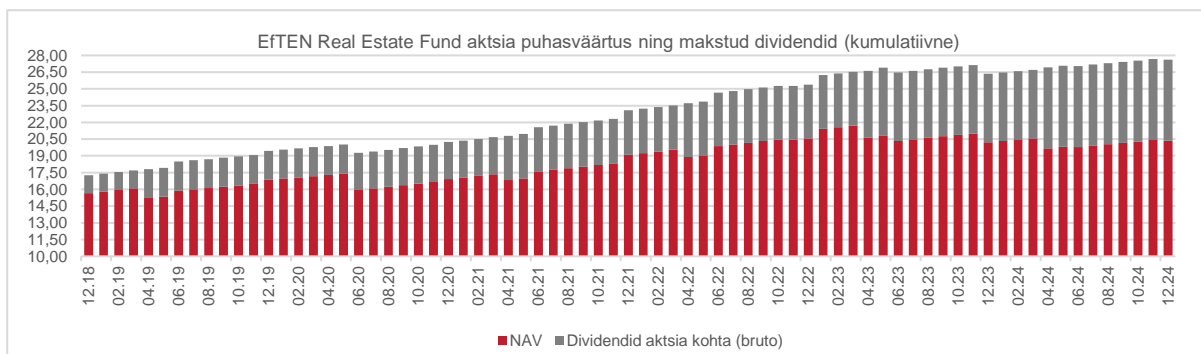
ICR (Intresside kattekordaja)	2024	2023
EBITDA	26 454	26 152
Intressikulud	-8 696	-7 970
ICR	3,0	3,3

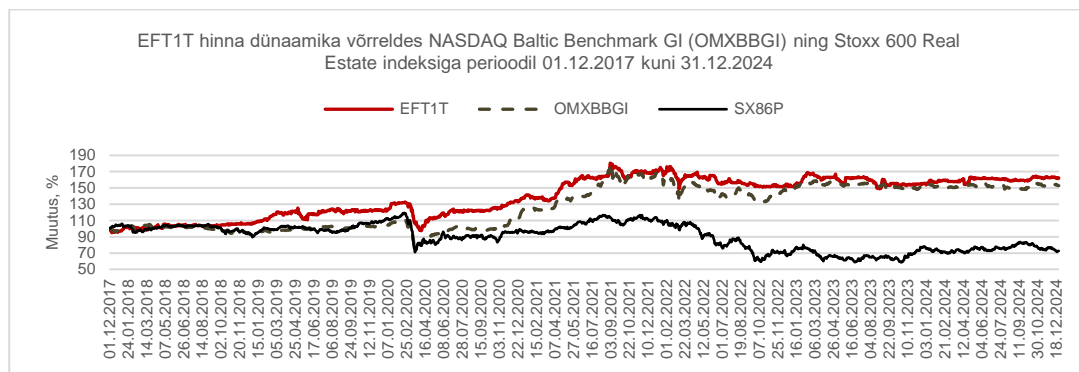


Aktsiainfo

2024. aasta viimases kvartalis viis fond läbi aktsiaemissiooni, mille käigus märgiti 620 544 uut aktsiat hinnaga 19 eurot, millest nimiväärtus oli 10 eurot ja ülekurs 9 eurot. Emissiooni käigus kaasati kokku 11,79 miljonit eurot, s.h fondi aktsiakapital suurendati 6,205 miljoni euro ja ülekursi 5,585 miljoni euro võrra. Emissiooniga otseselt seotud kulutusi oli 0,159 miljonit eurot. Fondil oli 31.12.2024 seisuga 11 440 340 aktsiat.

EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus (NAV) seisuga 31.12.2024 oli 20,37 eurot (31.12.2023: 20,21 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus suurenes 2024. aastal 0,8%. Fond maksis 2024. aasta aprillis dividende kogusummas 10,82 miljonit eurot. Ilma kasumit jaotamata oleks EFTEN Real Estate AS aktsia puhasväärtus 2024. aastal suurenenud 4,9%.





2024. aasta jooksul on kontsern teeninud vaba rahavoogu 11,109 miljonit eurot (2023: 11,314 miljonit eurot), millest vastavalt fondi dividendipoliitikale oleks võimalik brutodividendideks arvestada 8,887 miljonit eurot (77,68 euro senti aktsia kohta). Fondi juhtkond plaanib 2025. aasta kevadel refinantseerida pangalaene, mille LTV (Loan-to-Value) on langenud oluliselt madalamale võrreldes fondi finantseerimispoliitikaga ning mille äritegevuse rahavood ületavad laenu- ja intressimakseid enam kui kaks korda. Refinantseerimine võimaldaks juhtkonna hinnangul tõsta dividendimakset kuni 1,11 euronit aktsia kohta (neto).

Potentsiaalsete dividendide arvutuskäik vastavalt fondi dividendipoliitikale

	12 kuud	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Ärikasum	25 319	12 142
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga	1 038	13 941
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooni ja allahindlusega	56	69
Korrigeerimine põhivara müügi kasumiga	41	0
EBITDA	26 454	26 152
Intressikulud	-8 696	-7 970
Pangalaenude graafikujärgsed tagasimaksed	-6 617	-6 720
Tulumaksukulu kasumilt (Leedu)	-32	-148
Vaba rahavoog	11 109	11 314
80% vabast rahavoost	8 887	9 051
Brutodividendi korrigeerimine	150	1 050
Dividendide tulumaksukulu	-1 320	-1 174
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale	7 717	8 927
Potentsiaalne lisanduv rahavoog ¹	6 300	2 166
Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost	-1 310	-273
Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga	12 707	10 820
Aktsiate arv perioodi lõpus	11 440 340	10 819 796
Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes	1,11	1,00

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

EFT1T aktsia statistika	2024	2023
Avamishind	18,90	19,75
Sulgemishind	18,95	18,90
Aktsia hind, madalaim	18,25	17,90
Aktsia hind, kõrgeim	19,90	22,10
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	161,782	376,047
Käive, EUR miljonites	3,07	7,33
Turukapitalisatsioon seisuga 31.12, EUR miljonites	216,79	204,49
Kasum aktsia kohta, eurodes	1,25	0,09
Aktsia raamatupidamislik puhasväärtus	20,37	20,21
Aktsia EPRA puhasväärtus	21,22	20,96
P/B (aktsia sulgemishind / puhasväärtus aktsia kohta)	0,93	0,94
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA puhasväärtus aktsia kohta)	0,89	0,90

Aktsionäride statistika

	31.12.2024	31.12.2023
Aktsionäride arv	7058	6 794
Esindatud riikide arv	25	13
Eesti residentide osakaal aktsiakapitalis	96,33%	96,35%
Juriidiliste isikute osakaal aktsiakapitalis	79,27%	86,13%
Eraisikute osakaal aktsiakapitalis	20,73%	13,87%

Seisuga 31.12.2024 kuulus fondi nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nendega seotud isikutele 28,09% aktsiatest.

Aktsionäride geograafiline jaotus

Osakaal	31.12.2024	31.12.2023
Eesti	96,33%	96,35%
Leedu	2,03%	2,05%
Šveits	1,30%	1,35%
Ameerika Ühendriigid	0,17%	0,19%
Läti	0,13%	0,04%
Muu	0,04%	0,02%

Suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2024

	Aktsiate arv	Osalus
Hoiukonto OÜ	1 287 296	11,3%
REF Aktsiad OÜ	1 258 144	11,0%
LHV Pensionifond L	1 210 475	10,6%
Altiuse KVI OÜ	1 092 845	9,6%
Vello Kunman	632 148	5,5%
Ivard OÜ	472 658	4,1%
EFTEN Capital AS	292 688	2,6%
EFTEN United Property Fund	218 759	1,9%
LHV Pensionifond XL	212 779	1,9%
HTB Investeeringute OÜ	198 032	1,7%
LHV Pensionifond M	187 978	1,6%
Tiskreoja OÜ	180 636	1,6%
Luminor Bank AS/EE Pensions	171 754	1,5%
Gomab (Swiss) AG	146 690	1,3%

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2024	2023	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>					
Müügitulu	3,4	8 314	8 103	32 238	31 817
Müüdüd teenuste kulu	5	-337	-506	-1 569	-1 626
Brutokasum		7 977	7 597	30 669	30 191
Turustuskulud	6	-203	-190	-692	-583
Üldhalduskulud	7	-987	-978	-3 666	-3 546
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	831	-7 759	-1 038	-13 941
Muud äritulud ja -kulud		1	-2	46	21
Ärikasum	3	7 619	-1 332	25 319	12 142
Kasum / kahjum ühissetevõtetest	2,8	53	-474	-118	-499
Intressitulud		62	87	278	184
Muud finantstulud ja -kulud	9	-2 052	-2 277	-8 696	-7 970
Kasum enne tulumaksu		5 682	-3 996	16 783	3 857
Tulumaksukulu	10	-2 222	-1 884	-3 219	-2 857
Aruandeperioodi puhaskasum	3	3 460	-5880	13 564	1000
Aruandeperioodi koondkasum kokku		3 460	-5 880	13 564	1 000
Kasum aktsia kohta	11				
- tava		0,32	-0,54	1,25	0,09
- lahustatud		0,32	-0,54	1,25	0,09

Lisad lehekülgedel 17-35 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	12	18 415	14 712
Lühiajalised hoised	17	2 092	3 400
Nõuded ja viitlaekumised	13	2 055	2 360
Ettemakstud kulud		138	106
Käibevara kokku		22 700	20 578
Pikaajalised nõuded		154	214
Ühisettevõtete osad	2	1 960	2 078
Kinnisvarainvesteeringud	14	373 815	357 916
Materiaalne põhivara		134	158
Põhivara kokku		376 063	360 366
VARAD KOKKU		398 763	380 944
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	15	25 625	16 907
Võlad ja ettemaksed	16	3 245	3 417
Lühiajalised kohustised kokku		28 870	20 324
Laenukohustised	15	123 795	130 849
Muud pikaajalised võlad	16	1 928	1 790
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	11 097	9 283
Pikaajalised kohustised kokku		136 820	141 922
KOHUSTISED KOKKU		165 690	162 246
Aktsiakapital	18	114 403	108 198
Ülekurss	18	90 306	84 721
Kohustuslik reservkapital		2 799	2 749
Jaotamata kasum	19	25 565	23 030
OMAKAPITAL KOKKU		233 073	218 698
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		398 763	380 944

Lisad lehekülgedel 17-35 on raamatupidamise vahearuaude lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes					
Puhaskasum		3 460	-5 880	13 564	1 000
Puhaskasumi korrigeerimised:					
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	2	-53	474	118	499
Intressitulud		-62	-87	-278	-184
Finantstulud ja -kulud	9	2 052	2 277	8 696	7 970
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-831	7 759	1 038	13 941
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	14	0	0	42	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,7	13	16	56	69
Kasum / kahjum põhivara müügist		-1	0	-1	0
Tulumaksukulu	10	2 222	1 884	3 219	2 857
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		3 340	12 323	12 890	25 152
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		6 800	6 443	26 454	26 152
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-340	-570	344	-463
Varude muutus		0	1	0	1
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		405	477	-73	86
Rahavood äritegevusest kokku		6 865	6 351	26 725	25 776
Materiaalse põhivara soetus					
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-12 248	-2 056	-21 448	-6 055
Kinnisvarainvesteeringute müük	14	0	0	4 633	0
Muutus lühiajalistes hoiustes		50	-520	1 308	-3 400
Ühinemisest saadud raha		0	0	0	11 621
Saadud intressid		43	101	258	177
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-12 174	-2 502	-15 282	2 297
Saadud laenud					
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel ja lepingu lõppemisel	15	-3 300	0	-5 998	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	15	-1 624	-1 619	-6 617	-6 720
Makstud intressid		-2 060	-2 243	-8 822	-7 800
Aktsiate emiteerimine	18	11 630	0	11 630	0
Makstud dividendid		0	-1	-10 820	-12 472
Makstud dividendide tulumaks		0	0	-1 373	-1 780
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		13 087	-3 304	-7 740	-24 692
RAHAVOOD KOKKU		7 778	545	3 703	3 381
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses					
		10 637	14 167	14 712	11 331
Raha ja raha ekvivalentide muutus					
		7 778	545	3 703	3 381
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12	18 415	14 712	18 415	14 712

Lisad lehekülgedel 17-35 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	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	-12 472	-12 472
Eraldised reservkapitali	0	0	600	-600	0
Tehingud omanikega kokku	57 473	68 433	600	-13 072	113 434
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	1 000	1 000
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	1 000	1 000
Saldo 31.12.2023	108 198	84 721	2 749	23 030	218 698
Aktsiate emiteerimine	6 205	5 585	0	-159	11 631
Makstud dividendid	0	0	0	-10 820	-10 820
Eraldised reservkapitali	0	0	50	-50	0
Tehingud omanikega kokku	6 205	5 585	50	-11 029	811
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	13 564	13 564
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	13 564	13 564
Saldo 31.12.2024	114 403	90 306	2 799	25 565	233 073

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 31.12.2024 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</i>	EFTEN Laagri OÜ <i>Laagri Selver, Tallinn</i>		
		EFTEN Paemurru OÜ <i>Paemurru tee 3, Harku vald (ehitusjärgus)</i>	EFTEN Seljaku OÜ <i>Hortes aiaanduskeskus, 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 Stasyly UAB <i>DSV logistikakeskus, Vilnius</i>	Saulės Miestas UAB <i>Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai</i>		
	EFTEN Menulio UAB <i>Menulio 11, Vilnius</i>	EFTEN Ramygalos UAB <i>Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys</i>			
	EFTEN Laisves UAB <i>L3 büroohoone, Vilnius</i>				
	EFTEN Evolution UAB <i>Evolution büroohoone, Vilnius</i>				
	EFTEN Rutkausko UAB <i>Rutkausko büroohoone, Vilnius</i>				

EFTEN Real Estate Fund AS ja tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuanne koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2023 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 12 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 tütarettevõtet - EFTEN Härgmäe OÜ ja EFTEN Paemurru OÜ. EFTEN Härgmäe OÜ asutati kinnisvarainvesteeringu soetamiseks aadressil Härgmäe tn.8, Tallinn ja ettevõtte omakapitali on tehtud sissemaksid 1 907 tuhat eurot. EFTEN Paemurru OÜ asutati kinnisvarainvesteeringu soetamiseks aadressil Paemurru tee 3, Harku vald, Harjumaa ja ettevõtte omakapitali on tehtud sissemaksid 4 333 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2024 kuulusid EFTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütar- ja ühisettevõtted:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	24 079	23 888	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 364	4 147	100	100
EFTEN Stasyly UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 252	4 960	100	100
EFTEN Tänaßilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	8 514	8 164	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 077	3 060	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	6 076	5 727	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	4 723	4 204	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Laagri	2 482	2 437	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	5 728	6 023	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	(Tähesaju Hortese ainaduskeskus – müüdüd 2024. aasta septembris)	63	2 504	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 828	1 808	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	5 238	4 929	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	3 811	3 788	100	100
EFTEN Rutkauskos UAB	Leedu	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	6 667	6 286	100	100
EFTEN Pirita OÜ	Eesti	Pirita Pansionaat, Tallinn	3 560	3 388	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevežyses	5 573	5 190	100	100
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Südamekodu, Valkla	1 822	1 659	100	100
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Südamekodu, Tartu	-183	219	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	3	3	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	3 295	2 915	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	Uku Keskus, Viljandi	7 948	7 401	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	4 127	3 707	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	2 843	3 168	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	5 305	5 590	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	25 144	22 343	100	100
EFTEN SPV8 OÜ (EFTEN SPV7 OÜ tütarettevõtte)	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	10 596	8 867	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	17 553	15 846	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	1 619	1 866	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmoone, Tallinn	3 690	3 488	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn, Betooni 6, Tallinn	11 494	10 558	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs, Jelgava	5 844	5 105	100	100
EFTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riia	14 814	14 707	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riia	4 757	4 613	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Jelgava arendusprojekt, Jelgava (arendusjärgus)	822	1 604	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio 11, Vilnius	3 661	3 519	100	100
EFTEN Härgmäe OÜ	Eesti	Härgmäe tn 8, Tallinn	4 383	0	100	0
EFTEN Paemurru OÜ	Eesti	Paemurru tee 3, Harku vald (arendusjärgus)	1 886	0	100	0
Ühisettevõtted						
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace, Tallinn	1 960	2 078	50	50

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

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

EFTEN SPV11 OÜ	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	49	55
Muu käibevara	48	34
Käibevara kokku	97	89
Kinnivarainvesteeringud	8 630	9 040
Sidusettevõtte osad	190	133
Põhivara kokku	8 820	9 173
VARAD KOKKU	8 917	9 262
Lühiajalised laenukohustused	4 970	5 077
Muud lühiajalised kohustused	26	29
Lühiajalised kohustused kokku	4 996	5 106
KOHUSTUSED KOKKU	4 996	5 106
NETOVARA	3 921	4 156

	2024	2023
Müügitulu	498	437
<i>sh. müügitulu IV kvartal</i>	<i>88</i>	<i>0</i>
Kahjum	-235	-998

2024. aastal on investeeringus ühissettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	31.12.2024	31.12.2023
Bilansiline väärtus aruandeperioodi alguses	2 078	2577
Kasum/-kahjum ühissetevõtetest (lisa 8)	-118	-499
Bilansiline väärtus aruandeperioodi lõpus	1 960	2078

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

12 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	7 503	7 742	9 979	9 658	13 119	12 921	799	677	838	819	0	0	32 238	31 817
Eesti	2 041	2 005	4 319	4 044	7 638	7 591	799	677	838	819	0	0	15 635	15 136
Läti	1 336	1 238	4 053	4 050	1 084	1 047	0	0	0	0	0	0	6 473	6 335
Leedu	4 126	4 499	1 607	1 564	4 397	4 283	0	0	0	0	0	0	10 130	10 346
Puhas üüritulu, s.h	6 958	7 260	9 476	9 153	12 082	11 845	792	672	679	685	-10	-7	29 977	29 608
Eesti	1 826	1 725	4 213	3 934	7 189	7 205	792	672	679	685	0	0	14 699	14 221
Läti	1 224	1 130	3 656	3 655	904	844	0	0	0	0	-10	0	5 774	5 629
Leedu	3 908	4 405	1 607	1 564	3 989	3 796	0	0	0	0	0	-7	9 504	9 758
Ärikasum, s.h	3 982	-2 508	9 694	4 086	11 629	10 587	452	-184	638	535	-1 076	-374	25 319	12 142
Eesti	-642	-3 682	4 194	2 316	7 754	5 174	452	-184	638	535	-328	-374	12 068	3 785
Läti	1 234	-45	3 548	809	1 419	821	0	0	0	0	-748	0	5 453	1 585
Leedu	3 390	1 219	1 952	961	2 456	4 592	0	0	0	0	0	0	7 798	6 772
EBITDA, s.h	6 163	6 466	8 624	8 290	10 740	10 552	650	543	666	675	-389	-374	26 454	26 152
Eesti	1 660	1 574	3 929	3 644	6 434	6 520	650	543	666	675	-327	-374	13 012	12 582
Läti	1 026	924	3 243	3 245	794	741	0	0	0	0	-62	0	5 001	4 910
Leedu	3 477	3 968	1 452	1 401	3 512	3 291	0	0	0	0	0	0	8 441	8 660
Ärikasum													25 319	12 142
Kasum/ -kahjum ühisettevõttest (lisa 2, 8)													-118	-499
Neto finantskulu													-8 418	-7 786
Kasum enne tulumaksukulu													16 783	3 857
Tulumaksukulu (lisa 10)													-3 219	-2 857
ARUANDEAASTA PUHASKASUM													13 564	1 000

SEGMENTI TULEM IV kvartali kohta

IV 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	1 870	1 871	2 607	2 411	3 414	3 429	213	187	210	205	0	0	8 314	8 103
Eesti	530	483	1 188	1 024	1 874	1 924	213	187	210	205	0	0	4 015	3 823
Läti	329	321	1 018	996	271	275	0	0	0	0	0	0	1 618	1 592
Leedu	1 011	1 067	401	391	1 269	1 230	0	0	0	0	0	0	2 681	2 688
Puhas üüritulu, s.h	1 752	1 748	2 503	2 172	3 148	3 142	211	186	170	166	-10	-7	7 774	7 407
Eesti	475	404	1 157	995	1 777	1 816	211	186	170	166	0	0	3 790	3 567
Läti	291	301	944	786	238	224	0	0	0	0	-10	0	1 463	1 311
Leedu	986	1 043	402	391	1 133	1 102	0	0	0	0	0	-7	2 521	2 529
Ärikasum, s.h	573	-4 604	2 576	99	5 097	3 437	-32	-24	198	-107	-793	-133	7 619	-1 332
Eesti	-791	-3 132	1 074	620	3 553	928	-32	-24	198	-107	-45	-133	3 957	-1 848
Läti	184	-407	894	-554	812	223	0	0	0	0	-748	0	1 142	-738
Leedu	1 180	-1 065	608	33	732	2 286	0	0	0	0	0	0	2 520	1 254
EBITDA, s.h	1 514	1 524	2 257	1 910	2 793	2 831	176	148	166	163	-106	-133	6 800	6 443
Eesti	436	362	1 068	895	1 598	1 662	176	148	166	163	-44	-133	3 400	3 097
Läti	231	245	831	674	197	223	0	0	0	0	-62	0	1 197	1 142
Leedu	847	917	358	341	998	946	0	0	0	0	0	0	2 203	2 204
Ärikasum													7 619	-1 332
Kasum/ -kahjum ühisettevõttest (lisa 2, 8)													53	-474
Neto finantskulu													-1 990	-2 190
Kasum enne tulumaksukulu													5 682	-3 996
Tulumaksukulu													-2 222	-1 884
IV KVARTALI PUHASKASUM													3 460	-5 880

SEGMENTI VARAD

31. detsembri seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Kokku	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes												
Kinnisvarainvesteeringud												
Eesti	23 520	25 070	63 157	50 100	85 310	88 420	15 618	11 834	7 200	7 220	194 805	182 644
Läti	16 080	15 080	40 890	40 050	11 650	11 702	0	0	0	0	68 620	66 832
Leedu	50 960	50 310	20 250	19 710	39 180	38 420	0	0	0	0	110 390	108 440
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 14)	90 560	90 460	124 297	109 860	136 140	138 542	15 618	11 834	7 200	7 220	373 815	357 916
Ühisettevõtted (lisa 2)											1 960	2 078
Muud pikaajalised varad											288	372
Netovõlg (kohustused miinus raha)											-147 275	-147 534
Muud lühiajalised varad											4 285	5 866
NETOVARA											233 073	218 698

2024. ja 2023. aastal 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, kelle üüritulo moodustab vastavalt 5,3%, 5,6% ja 5,0% kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüritulo büroopindadelt (lisa 14)	7 477	7 679
Üüritulo riiklikelt institutsioonidelt (lisa 14)	838	819
Üüritulo kaubanduspindadelt (lisa 14)	12 292	12 111
Üüritulo logistikapindadelt (lisa 14)	9 687	9 334
Üüritulo hooldekodudelt (lisa 14)	782	663
Muud müügitulud	1 162	1 211
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	32 238	31 817

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2024	2023
€ tuhandetes		
Eesti	15 635	15 136
Läti	6 473	6 335
Leedu	10 130	10 346
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	32 238	31 817

5 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-719	-792
Vara kindlustus	-63	-61
Maamaks ja kinnisvaramaks	-208	-198
Muud haldustegevuse kulud	-104	-96
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-254	-133
Amortisatsioonikulud	-18	-20
Parenduskulud	-98	-137
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	-4	-31
Käibemaksu proportsioonikulud	-20	-44
Muud müügikulud	-1	0
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-80	-114
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 14)	-1 569	-1 626

6 Turustuskulud

Turustuskulud	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-117	-47
Reklaam, reklaamüritused ¹	-575	-536
Turustuskulud kokku	-692	-583

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

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2024	2023
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 20)	-2 159	-2 148
Bürookulud	-75	-78
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	-478	-438
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-561	-507
Audit	-143	-126
Regulaatori kulud	-148	-157
Muud üldhalduskulud	-64	-43
Amortisatsioonikulud	-38	-49
Üldhalduskulud kokku	-3 666	-3 546

8 Kasum/kahjum ühisettevõtetest

Kasum/-kahjum ühisettevõtetest	2024	2023
€ tuhandetes		
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 2)	-118	-499
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kokku	-118	-499

9 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	2024	2023
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-8 696	-7 970
Intressikulud laenuidelt	-8 696	-7 970
Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisa 3,17)	-8 696	-7 970

10 Tulumaks

Tulumaksukulu

	2024	2023
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-1 320	-1 111
Tulumaksukulu lisandunud dividendidelt	-270	-400
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-1 597	-1 198
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-32	-148
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	-3 219	-2 857

Edasilükkunud tulumaksukohustus

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
€ tuhandetes			
Saldo 31.12.2023	8 109	1 174	9 283
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2024. aastal	1 597	1 320	2 917
Lisandunud dividendide tulumaksukulu	0	270	270
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-1 373	-1 373
Saldo 31.12.2024	9 706	1 391	11 097

11 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	IV kvartal		12 kuud	
	2024	2023	2024	2023
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	3 460	-5 880	13 564	1 000
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,00	0,00	1,00	1,15
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	10 874 349	10 819 796	10 833 397	10 819 796
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,32	-0,54	1,25	0,09

12 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	7 476	9 822
Üleöödeposiidid	10 369	4 890
Alla 3 kuu tähtajaga hoiused	570	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 17)	18 415	14 712

Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 31.12.2024 oli intressimäär 1,412% ja 2,52% aastas. Tähtajalised hoiused kannavad intressi 2,5% ja 3,5% aastas.

13 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	1 309	1 637
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-136	-120
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 17)	1 173	1 517
Muud lühiajalised nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	32	26
Muud lühiajalised nõuded kokku	32	26
Viitlaekumised		
Intressid	28	8
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	325	179
Muud viitlaekumised	497	630
Viitlaekumised kokku	850	817
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 17)	2 055	2 360

Pikaajalised nõuded

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	154	214
Pikaajalised nõuded kokku	154	214

Lisainformatsioon nõuded ja viitlaekumiste kohta on toodud lisa 17.

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2024 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Õiglane väärtus 31.12.2024	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
€ tuhandetes								
Bürood								
Lauteri 5	Tallinn, Eesti	3 825	1958	01.2023	5 976	5 060	-15%	1%
Pärnu mnt 105	Tallinn, Eesti	4 712	1998	01.2023	8 346	6 460	-23%	2%
Pärnu mnt 102	Tallinn, Eesti	8 933	2005	01.2023	16 750	12 000	-28%	3%
Terbata	Riia, Läti	6 036	2005	01.2023	9 255	8 330	-10%	2%
Menulio 11	Vilnius, Leedu	5 617	renov. 2011-2013	01.2023	8 332	7 490	-10%	2%
Ulonu	Vilnius, Leedu	5 290	2012	12.2015	8 440	8 700	3%	2%
L3	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 880	10 610	19%	3%
Evolution	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 423	11 360	9%	3%
airBaltic	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 777	7 750	0%	2%
Rutkausko	Vilnius, Leedu	6 812	2014	08.2020	11 819	12 800	8%	3%
Bürood kokku		60 206			95 998	90 560	-6%	23%
Logistika								
Premia Külmoone	Tallinn, Eesti	7 258	2002/2007	01.2023	6 840	6 550	-4%	2%
Kuuli 10	Tallinn, Eesti	15 197	2006	01.2023	11 564	11 590	0%	3%
Betooni 1a	Tallinn, Eesti	10 678	2008	01.2023	9 198	9 140	-1%	2%
Betooni 6	Tallinn, Eesti	17 220	1998	01.2023	10 249	9 820	-4%	2%
Jurkalne Technology Park	Riia, Läti	44 579	2002	01.2023	25 180	24 160	-4%	6%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 566	9 410	10%	2%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 368	13 340	8%	3%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	9 060	8 430	-7%	2%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 392	2007	03.2020	8 848	8 300	-6%	2%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	06.2021	10 024	10 840	8%	3%
Härgmäe logistikakeskus	Tallinn, Eesti	9 838	2024	09.2024	8 829	8 790	0%	2%
Paemurru logistikakeskus	Tallinn, Eesti		ehitusjärgus	09.2024	3 927	3 927	0%	1%
Logistika kokku		178 202			124 653	124 297	0%	31%
Kaubandus								
Võru Rautakesko	Võru, Eesti	3 120	2008	01.2023	2 890	2 760	-4%	1%
Uku Keskus	Viljandi, Eesti	8 940	2012/2018	01.2023	13 620	13 670	0%	3%
Mustika Keskus	Tallinn, Eesti	27 614	1998/2002	01.2023	37 145	38 340	3%	10%
RAF Centrs	Jelgava, Läti	6 225	2014/2017	01.2023	9 288	9 993	8%	3%
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn, Eesti	9 120	2007	01.2023	15 700	15 860	1%	4%
Jelgava arendusprojekt	Jelgava, Läti		arendusjärgus	01.2023	2 342	1 657	-29%	0%
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai, Leedu	20 347	2007	08.2015	31 902	39 180	23%	10%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 303	8 110	29%	2%
Hortes aianduskeskus	Laagri, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 138	3 470	11%	1%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 482	3 100	-11%	1%
Kaubandus kokku		84 044			125 810	136 140	8%	34%
Riiklik								
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere, Eesti	5 775	2010	01.2023	7 368	7 200	-2%	2%
Hooldekodud								
Pirita Pansionaat	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 217	5 830	-6%	1%
Valkla Südamekodu	Valkla, Eesti	4 423	2023	04.2022	4 647	4 148	-11%	1%
Tartu Südamekodu	Tartu, Eesti	4 118	2024	04.2022	5 868	5 640	-4%	1%
Hooldekodud kokku		14 524			16 732	15 618	-7%	4%
Kokku		342 751			370 561	373 815	1%	94%

Aruandeperioodil soetas kontsern kinnisvarainvesteeringu aadressil Härgmäe tn. 8, Tallinn hinnaga 8 800 tuhat eurot ja kinnisvarainvesteeringu aadressil Paemurru tee 3, Harku vald hinnaga 1 154 tuhat eurot.

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 ülalloodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab kontserni 50%-lise osalusega ühisettevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus seisuga 31.12.2024 oli 8 630 tuhat eurot (lisa 2).

2024. ja 2023. aastal on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvara-investeeringud	Valmis kinnisvara-investeeringud	Kinnisvara-investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2022	2 634	166 241	168 875
Soetused ja arendused	3 607	0	3 607
Ühinemisest saadud varad	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
Saldo seisuga 31.12.2023	5 016	352 900	357 916
Soetused ja arendused	7 909	8 829	16 738
Kapitaliseeritud parendused	0	4 874	4 874
Ümberklassifitseerimised	-5 868	5 868	0
Müügid	0	-4 675	-4 675
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-685	-353	-1 038
Saldo seisuga 31.12.2024	6 372	367 443	373 815

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	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüriritulu (lisa 4)	31 076	30 606
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-1 569	-1 626
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 16)	1 065	904
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	372 158	355 574

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja kaks korda aastas – 30. juuni ja 31. detsembri seisuga. Kõikide seisuga 31.12.2024 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüriritulu aastas	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	90 560	Diskonteeritud rahavood	7 192	7,5%-9,55%	6,5%-8,3%	11,2
Logistika	124 297	Diskonteeritud rahavood	10 461	8,0%-10,55%	7,1%-8,5%	4,8
Kaubandus	136 140	Diskonteeritud rahavood	11 637	7,8%-10,0%	6,8%-8,5%	12,6
Riiklik	7 200	Diskonteeritud rahavood	836	9,4%	8,5%	11,1
Hooldekodud	15 618	Diskonteeritud rahavood	1 133	8,5%-9,5%	7,5%-8,5%	8,9
Kokku	373 815		31 259			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüriritulu: 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;
- Väljumisootlikkus: 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).

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2024 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	90 560	10 070	-10 110	-1 830	1 850	-4 090	4 660
Logistika	124 297	13 250	-13 230	-2 420	2 520	-5 200	5 930
Jaekaubandus	136 140	14 897	-14 953	-2 593	2 597	-5 503	6 207
Riiklik	7 200	930	-930	-140	140	-270	300
Hooldekodud	15 618	960	-980	-300	270	-410	430
KOKKU	373 815	40 107	-40 203	-7 283	7 377	-15 473	17 527

15 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2024 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.24	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.24	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhaskväärtusest
SEB	Eesti	4 800	3 135	30.04.27	4,76%	hüpoteek - Premia Külmhoone	6 550	1,3%
Luminor	Eesti	2 633	1 257	25.12.26	5,25%	hüpoteek - Võru Rautakesko	2 760	0,5%
SEB	Eesti	2 714	1 929	13.06.26	4,81%	hüpoteek - Lauteri 5	5 060	0,8%
SEB	Eesti	8 429	5 007	25.01.27	4,81%	hüpoteek - Uku Keskus	13 670	2,1%
Swedbank	Eesti	3 711	3 460	25.10.25	4,66%	hüpoteek - Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	7 200	1,5%
Swedbank	Eesti	4 153	2 946	30.08.28	4,62%	hüpoteek - Pärnu mnt 105	6 460	1,3%
Swedbank	Eesti	8 508	6 949	30.08.26	4,57%	hüpoteek - Pärnu mnt 102	12 000	3,0%
SEB	Eesti	20 000	14 882	31.08.27	5,00%	hüpoteek - Mustika Keskus	38 340	6,4%
Swedbank	Eesti	15 622	11 852	31.05.28	4,46%	hüpoteek - Tammsaare tee Rautakesko; Kuuli 10	27 450	5,1%
SEB	Eesti	10 300	8 200	26.06.27	5,04%	hüpoteek - Betooni 1a; Betooni 6	18 960	3,5%
Swedbank	Leedu	4 078	3 028	07.12.25	5,27%	hüpoteek - Menulio 11	7 490	1,3%
SEB	Läti	4 561	3 264	16.04.27	4,64%	hüpoteek - RAF Centrs	9 993	1,4%
Swedbank	Läti	5 850	3 466	31.07.27	4,86%	hüpoteek - Terbata büroohoone	8 330	1,5%
SEB	Läti	13 060	9 925	08.08.29	4,95%	hüpoteek - Jurkalne Technology Park	24 160	4,3%
Swedbank	Leedu	17 116	12 419	13.08.28	5,31%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	39 180	5,3%
SEB	Leedu	5 500	3 690	28.06.26	4,77%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 410	1,6%
SEB	Läti	5 123	3 553	29.06.26	4,69%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 430	1,5%
SEB	Eesti	7 950	5 351	29.06.26	4,58%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 340	2,3%
SEB	Leedu	5 620	3 789	27.10.26	4,82%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 610	1,6%
SEB	Leedu	5 200	3 335	21.12.25	5,17%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	8 700	1,4%
SEB	Leedu	5 850	4 337	30.05.28	4,86%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 360	1,9%
Swedbank	Eesti	3 833	3 584	29.06.27	4,26%	Hüpoteek - Laagri Selver	8 110	1,5%
SEB	Eesti	1 860	1 170	05.07.27	5,68%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 470	0,5%
LHV	Eesti	1 800	1 488	25.02.29	6,41%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 100	0,6%
Swedbank	Läti	4 000	2 398	05.02.26	5,30%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 300	1,0%
Luminor	Läti	3 905	2 110	04.02.25	5,81%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	7 750	0,9%
Swedbank	Eesti	3 100	2 666	28.11.25	4,81%	Hüpoteek - Pirita Pansionaat, emattevõtte garantii	5 830	1,1%
Swedbank	Eesti	2 250	1 570	25.09.27	4,81%	Hüpoteek - Valkia Súdamekodu	4 148	0,7%
Swedbank	Eesti	3 100	2 750	21.12.28	4,81%	Hüpoteek -Tartu Súdamekodu; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	5 640	1,2%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 154	13.06.26	5,34%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 840	2,2%
SEB	Leedu	7 300	5 781	12.08.25	5,10%	Hüpoteek - Rutkausko büroohoone	12 800	2,5%
Swedbank	Eesti	4 500	4 466	27.09.29	4,86%	Hüpoteek - Härgmäe logistikakeskus	8 790	1,9%
SEB	Eesti	3 000	641	27.10.29	4,64%	Hüpoteek - Paemurru logistikakeskus; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	3 927	0,3%
Kokku		205 426	149 552				372 158	64,2%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	25 679	16 966
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-54	-59
Lühiajalised laenukohustused kokku	25 625	16 907

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku	149 420	147 756
sh. kohustuste lühiajaline osa	25 625	16 907
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	123 795	130 849
Pangalaenu	123 873	130 942
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-78	-93

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	25 679	16 966
2-5 aastat	123 873	130 942
Pangalaenu tagasimaksed kokku	149 552	147 908

Laenukohustiste rahavood	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	147 756	67 975
Saadud pangalaenu ühinemisel	0	82 403
Saadud pangalaenu	14 260	4 080
Pangalaenu annuiteetmaksed	-6 617	-6 720
Pangalaenu tagasimaksed	-5 998	0
Diskonteeritud lepingutasude muutus	19	18
Saldo perioodi lõpus	149 420	147 756

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisan 17.

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 14)	1 065	904
Muud võlad tarnijatele	621	827
Võlad tarnijatele kokku	1 686	1 731
Muud võlad		
Muud võlad	74	91
Muud võlad kokku	74	91
Maksuvõlad		
Käibemaks	551	476
Ettevõtte tulumaks	1	14
Üksikisiku tulumaks	7	6
Sotsiaalmaks	13	13
Maamaks, kinnisvaramaks	88	84
Muud maksuvõlad	9	10
Maksuvõlad kokku	669	603
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	36	44
Intressivõlad	118	264
Üürmike tagatisrahad	452	363
Muud viitvõlad	208	320
Viitvõlad kokku	814	991
Ettemaksed		
Muud ettemakstud tulud	2	1
Ettemaksed kokku	2	1
Võlad ja ettemaksed kokku	3 245	3 417

Pikaajalised võlad

	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürmike tagatisrahad	1 928	1 790
Muud pikaajalised võlad kokku	1 928	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	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	12	18 415	14 712
Lühiajalised hoised ¹		2 092	3 400
Nõuded ostjate vastu	13	1 173	1 517
Finantsvarad kokku		21 680	19 629
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	149 420	147 756
Võlad tarnijatele	16	1 686	1 731
Üürnike tagatisrahad	16	2 380	2 153
Intressivõlad	16	118	264
Viitvõlad	16	244	364
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		153 848	152 268
Finantskohustused kokku		153 848	152 268

¹ Lühiajalised hoised on sõlmitud tähtajaga 3 kuni 6 kuud ja kannavad intressi 2,8% - 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 intressideriitvõlad. 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 31.12.2024 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 31.12.2024 seisuga 4,89% (31.12.2023: 5,91%).

EURIBORi muutus omab olulist mõju kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäärade muutuse mõju kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORi tasemete lõikes, arvestades laenude jääke seisuga 31.12.2024.

EURIBORI MÄÄR	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga	-7 047	
EURIBORI muutuse mõju:		
EURIBOR 2,0%	1 295	-18,4%
EURIBOR 2,5%	576	-8,2%
EURIBOR 4,0%	-1 580	22,4%
EURIBOR 4,5%	-2 299	32,6%

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektset 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 aktiivide 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 31.12.2024 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulude tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 40% (31.12.2023: 42%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,7 (31.12.2023: 1,8).

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

Seisuga 31.12.2024	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	542	3 679	21 458	123 873	0	149 552
Intressimaksud	633	1 806	4 608	10 611	0	17 658
Intressikohustused	118	0	0	0	0	118
Võlad tarnijatele (lisa 16)	1 686	0	0	0	0	1 686
Üürike tagatisrahad (lisa 16)	20	167	265	1 424	504	2 380
Viitvõlad (lisa 16)	244	0	0	0	0	244
Finantskohustused kokku	3 243	5 652	26 331	135 908	504	171 638

Käibekapitali aruanne

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	18 415	14 712
Lühiajalised hoiused	2 092	3 400
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	2 055	2 360
Ettemakstud kulud	138	106
Käibevara kokku	22 700	20 578
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 15)	-25 625	-16 907
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 16)	-3 245	-3 417
Lühiajalised kohustused kokku	-28 870	-20 324
Käibekapital kokku	-6 170	254

Kontserni käibekapital on seisuga 31.12.2024 negatiivne summas -6 170 tuhat eurot seoses kontserni kuue laenulepingu tähtaja saabumisega järgmise 12 kuu jooksul kogusummas 20 380 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 pangagarantiga.

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:

	31.12.2024	31.12.2023
Aegumata	1 005	1 303
Aegunud, s.h	304	333
Kuni 30 päeva	125	193
30-60 päeva	38	70
Üle 60 päeva	141	70
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-136	-119
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 13)	1 173	1 517

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	18 415	14 712
Lühiajalised hoised	2 092	3 400
Nõuded ostjate vastu (lisa 13)	1 173	1 517
Maksimaalse krediidirisk kokku	21 680	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 intressikulu).

2024. aastal on kontsern teeninud vaba rahavoogu (EBITDA miinus laenumaksed ja intressikulud) 11 109 tuhat eurot (2023: 11 314 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.

	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 15)	25 679	16 966
Tagamata lühiajalised kohustused	3 191	3 358
Kokku lühiajalised kohustused	28 870	20 324
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 15)	123 873	130 942
Tagamata pikaajalised kohustused	12 947	10 980
Kokku pikaajalised kohustused	136 820	141 922
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 18)	204 709	192 919
Reservid	2 799	2 749
Jaotamata kasum (lisa 19)	25 565	23 030
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	233 073	218 698
Kokku kohustused ja omakapital	398 763	380 944

Netovõla aruanne

	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha	18 415	14 712
Lühiajalised hoised	2 092	3 400
Likviidsed varad kokku	20 507	18 112
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 15)	25 679	16 966
Neto lühiajalised võlad	5 172	-1 146
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 15)	123 873	130 942
Pikaajalised võlad kokku	123 873	130 942
Netovõlad kokku	129 045	129 796

Õiglane väärtus

Kontserni õiglates väärtuses 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 31.12.2024 ega 31.12.2023 õiglates väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglates väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 14). Kõik kontserni laenukohustused kuuluvad Tase 2 gruppi.

18 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund AS'i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2024 on 114 403 tuhat eurot (31.12.2023: 108 198 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 11 440 340 aktsiast (31.12.2023: 10 819 796 aktsiat) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2023: sama). EFTEN Real Estate Fund AS on jaotamata kasumist eraldanud seisuga 31.12.2024 reservkapitaliks 2 799 tuhat eurot (31.12.2023: 2 749 tuhat eurot).

2024. aasta viimases kvartalis emiteeris fond 620 544 uut aktsiat väljalaskehinnaga 19 eurot, millest nimiväärtus oli 10 eurot ning ülekurs 9 eurot. Emissiooni tulemusena suurenes fondi aktsiakapital 6 205 tuhande euro võrra ning ülekurs 5 585 tuhande euro võrra (kokku 11 790 tuhat eurot). Emissiooniga otseselt seotud kulutusi oli kokku 159 tuhat eurot. Aktsiakapitali suurendamine registreeriti Äriregistris 23.12.2024.a.

02.04.2024 toimunud EFTEN Real Estate Fund AS-i üldkoosoleku otsusega jaotas fond netodividende kokku summas 10 820 tuhat eurot (1 euro aktsia kohta) ja eraldas jaotamata kasumist reservkapitali 50 tuhat eurot.

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

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2024	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Hoiukonto OÜ	1 287 296	11,25%
REF Aktsiad OÜ	1 258 144	11,00%
LHV Pensionifond	1 210 475	10,58%
Altiuse KVI OÜ	1 092 845	9,55%

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

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2024	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Nõukogu liikme Olav Miil'i olulise kontrolli all olev ettevõtte REF Aktsiad OÜ	1 258 144	11,00%
Nõukogu liikme Arti Arakase olulise kontrolli all olev ettevõtte Altiuse KVI OÜ	1 092 845	9,55%
EFTEN Capital AS, fondivalitseja	292 688	2,56%
EFTEN United Property Fund, fondivalitseja EFTEN Capital AS valitsetav fond	218 759	1,91%
Nõukogu liikme Siive Penu olulise kontrolli all olev ettevõtte HTB Investeeringud OÜ	198 032	1,73%
Juhatuselise Tõnu Uustalu	70 500	0,62%
Nõukogu liige Olav Miil	52 649	0,46%
Juhatuselise Viljar Arakas	2 000	0,02%
Juhatuselise liikme Viljar Arakasele kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	22 606	0,20%
Juhatuselise liikme Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 707	0,02%
Nõukogu liige Siive Penu	1 500	0,01%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Aile Arakas	515	0,005%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Martin Arakas	853	0,007%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Lisandra Nirgi	140	0,001%
Juhatuselise liikme lähikondlane Laura Ly Oja	19	0,000%
Nõukogu liige Sander Rebane	2	0,000%
Nõukogu liikmele Sander Rebasele kuuluv Sannu Investeeringud OÜ	167	0,001%
Kokku	3 214 126	28,09%

19 Tingimuslikud kohustused

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	25 565	23 030
Potentsiaalne tulumaksukohustus	5 624	4 606
Dividendidena on võimalik välja maksta	19 941	18 424

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2024 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. aastal valitsemisteenust summas 2 159 tuhat eurot (2023: 2 148 tuhat eurot), (vt lisa 7). EFTEN Real Estate Fund AS ei ostsund muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2024. ega 2023. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 31.12.2024 kokku 13 töötajat, kellele arvestati 2024. aastal koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 482 tuhande euro ulatuses (2023: 469 tuhande euro ulatuses), (vt. lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2024. ega ka 2023. 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.

21 *Eraldised*

Pooleliolevad kohtuasjad

EFTEN SPV2 OÜ hagi AS Tallinna Vesi vastu

Kontserni tütarettevõtte EFTEN SPV2 OÜ esitas AS Tallinna Vesi vastu 31.10.2020 nõude, mis põhineb asjaolul, et AS Tallinna Vesi on 2011. kuni 2019. aastal osutanud EFTEN SPV2 OÜ-le veeteenuseid ülemäära kõrgete (+15 %) hindadega, omamata seejuures Konkurentsiameti kooskõlastust, millega on oluliselt rikkunud ÜVVKs §14 jj nõudeid. AS Tallinna Vesi hagi ei tunnista. Harju Maakohtu 10.04.2024 otsusega jäeti hagi rahuldamata. Maakohus kvalifitseeris poolevahelise õigussuhte alusetu rikastumise nõudena, mis on vale. Sellisel seisukohal on EFTEN SPV2 OÜ tulenevalt asjaolust, et paralleelselt toimunud samasuguses kohtuvaidluses (25.06.2024 kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-22-10417) selgitas Riigikohus, et tegemist ei ole alusetu rikastumise nõudega, vaid lepingulise nõudega. EFTEN SPV2 OÜ on Harju Maakohtu otsuse ka vaidlustanud ja apellatsioonkaebus on Tallinna Ringkonnakohtu poolt menetlusse võetud. Ringkonnakohtu lahendab apellatsiooni kirjalikus menetluses, kus osapooled on oma seisukohad esitanud. Eeldatavalt võib otsust oodata käesoleva aasta aprillis. EFTEN SPV2 OÜ on jätkuvalt seisukohal, et monopoolses seisundis tegutsev AS Tallinna Vesi on ajavahemikul 2011 – 2019 nõudnud õigusvastaselt põhjendamatult kõrget veeteenuste hinda, millega tekitatud kahju on AS Tallinna Vesi kohustatud hüvitama. EFTEN SPV2 OÜ nõude suuruseks on 91 tuhat eurot. Kontsern ei ole nimetatud nõuet tulenevalt ebamäärasusest eraldiseisvana kajastanud.

Juhatusede deklaratsioon konsolideeritud 2024. aasta 12 kuu vahearuannde

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund AS'i 2024. aasta 12 kuu konsolideeritud vahearuanne on koostatud parima teadmise kohaselt ning annab vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele õige ja õiglase ülevaate EFTEN Real Estate Fund AS-i 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 finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatusede liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatusede liige