

2023. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2023

Aruandeperioodi lõpp: 30.09.2023

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee



**EFTEN
REAL
ESTATE
FUND**

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	13
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	14
1 Konsolideeritud vahearuaude koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	15
2 Tütar- ja ühissettevõtted	16
3 Segmendiaruandlus	18
4 Müügitulu	19
5 Müüdüd teenuste kulud	19
6 Turustuskulud	20
7 Üldhalduskulud	20
8 Kasum/kahjum ühissetevõtetest	21
9 Muud finantstulud ja -kulud	21
10 Tulumaks	21
11 Kasum aktsia kohta	22
12 Raha ja raha ekvivalendid	22
13 Nõuded ja viitlaekumised	22
14 Kinnisvarainvesteeringud	23
15 Laenukohustused	25
16 Võlad ja ettemaksed	26
17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	27
18 Aktsiakapital	31
19 Tingimuslikud kohustused	32
20 Tehingud seotud osapooltega	32
Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2023. aasta 9 kuu vahearuaudele	33

TEGEVUSARUANNE

Intressimäärade tõus, mis on viimase aasta jooksul olnud kinnisvarasektori peamiseks mõjutajaks, näitas 2023.a III kvartalis esimesi peatumise märke. Kolme kuuga tõusis Euroalal ja Balti riikides laenuintresside baasmäärana kasutatav EURIBOR sõltuvalt tähtajast 0,2-0,4 protsendipunkti võrra. See on aeglaseim tõus alates 2022.a I kvartalist. Finantsturgudel hinnatakse, et Euroalal hakkavad baasintressid langema juba järgmise aasta esimesel poolel. Kuigi selline ootus võib osutada liiga ennatlikuks, viitab globaalne inflatsioonisurve (sh energiahindade) taandumine ning Euroala majandusaktiivsuse pidurdumine sellele, et intressimäärad on oma tipu saavutanud.

Madala finantsvõimenduse taseme toel on kinnisvarasektor pidanud Balti riikides intressikulude tõusule siiani oluliselt paremini vastu kui paljudes teistes Euroopa riikides, sh meie peamiste kaubanduspartnerite juures Skandinaavias. Euroala nõrga majandusaktiivsuse püsimisel pole lähivkartalites tõenäoliselt oodata Balti riikide majanduskasvu taastumist. Sellises olukorras muutub ärikinnisvara sektoris järjest olulisemaks objektide täituvus ja üüritulu hoidmine. Uute rentnike leidmine ja olemasolevate säilitamine on üha aeganõudvam ja kulukam (nõudes sageli objektide ümberehitusi jms). Suurima surve all on erinevad büroopinnad, kus süvenev n.ö kodust töötamine hoiab nõudlust viimaste aastate madalaimana. EFTEN Real Estate Fund AS kontserni kinnisvarainvesteeringute portfell on jaotatud suhteliselt ühtlaselt ärikinnisvara kolme peamise segmendi (kaubandus, logistika, bürood) vahel ning selle vakantsus on jätkuvalt väga madal (2%).

Kolmandas kvartalis avaldasid Enlight Research ning LHV Pank analüüsi EFTEN Real Estate Fund AS (EFT1T) aktsia kohta. Mõlemad analüüsid toovad fondi juures välja järgmised tugevused: (i) mõõdukas võlakooormus, mis aitab ilma raskusteta toime tulla ka tõusvate intressimäärade keskkonnas; (ii) üüripindade väga madal vakantsus; (iii) konservatiivselt hinnastatud portfell.

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund AS teenis 2023. aasta III kvartali konsolideeritud müügitulu kokku 7,965 miljonit eurot (2022 III kvartal: 3,612 miljonit eurot), jäädes II kvartaliga samale tasemele. Fondi 2023. aasta 9 kuu konsolideeritud müügitulu oli 23,714 miljonit eurot (2022: 10,600 miljonit eurot), sisaldades EFTEN Kinnisvarafond AS-ga ühinemisest lisandunud kinnisvarainvesteeringute müügitulu summas 12,644 miljonit eurot. Seega on Like-for-like põhimõttel arvestatud müügitulu kasvanud aastatagusega võrreldes 4,4%.

Fondi konsolideeritud 2023. aasta 9 kuu neto üüritulu (NOI) on kokku 22,201 miljonit eurot (2022 9 kuud: 10,135 miljonit eurot). Selle aasta neto üüritulu sisaldab EFTEN Kinnisvarafond AS-ga ühinemisest lisandunud kinnisvarainvesteeringute neto üüritulu kogusummas 11,616 miljonit eurot. Seega on Like-for-like põhimõttel arvestatud NOI kasvanud aastatagusega võrreldes samuti 4,4%. Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli sellel aastal 94% (2022: 96%), seega moodustasid kinnistuste haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 6% (2022: 4%) müügitulust.

	9 kuud	
	2023	2022
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	23,714	10,600
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-1,513	-0,465
Neto üüritulu	22,201	10,135
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	94%	96%
Intressikulud ja intressitulud	-5,543	-1,297
Neto üüritulu miinus finantskulud	16,658	8,838
Valitsemistasud	-1,607	-0,879
Muud tulud ja -kulud	-0,938	-0,464
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, ühissettevõtete kasumeid/kahjumeid ja tulumaksukulu	14,113	7,495

Kontserni varade maht 30.09.2023 seisuga oli 385,183 miljonit eurot (31.12.2022: 181,956 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 94% (31.12.2022: 93%).

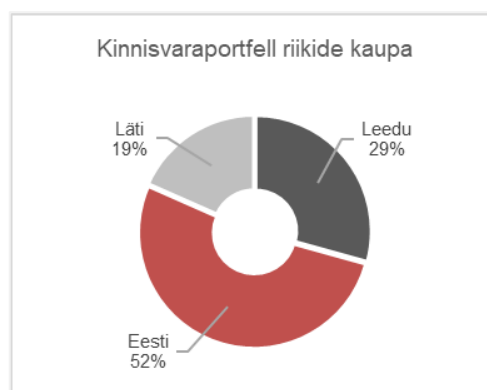
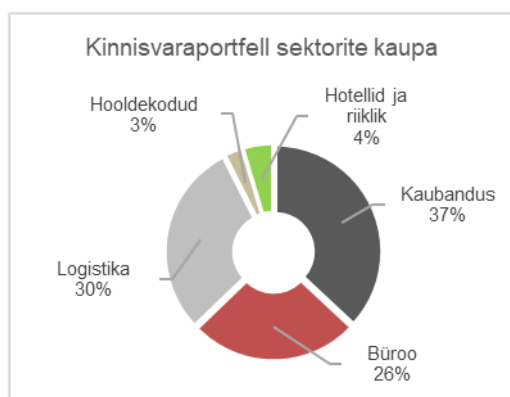
	30.09.2023	31.12.2022
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	363,289	168,875
Muud pikaajalised varad	2,903	0,179
Käibevara, v.a raha	4,824	1,571
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-131,920	-56,730
Puhasväärtus (EPRA NDV)	224,579	104,264
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV)	231,991	111,123
Puhasväärtus (EPRA NDV) aktsia kohta, eurodes	20,76	20,55
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) aktsia kohta, eurodes	21,44	21,91

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

9 kuu kohta	2023	2022
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	4,2	10,2
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	2,4	5,7
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	3,6	15,2
Müügitulu (€ tuhandetes)	23 714	10 600
Üüritulu (€ tuhandetes)	22 774	9 995
EBITDA (€ tuhandetes)	19 709	8 827
EBITDA marginaal, %	83%	83%
EBIT (€ tuhandetes)	13,474	12,493
EPRA kasum (€ tuhandetes)	13 615	7 280
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,8	0,5
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,8	2,1

Kinnisvaraportfell

2023. aasta septembri lõpu seisuga on kontsernil 35 (31.12.2022: 18) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 363,289 miljonit eurot (31.12.2022: 168,875 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 350,004 miljonit eurot (31.12.2022: 151,426 miljonit eurot). Lisaks kuulub kontserni ühissetevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 30.09.2023 seisuga oli 9,8 miljonit eurot.



Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.09.2023	Kontserni osalus, %	Õiglane väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind	Üüritulu prognoos aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürike arv
Premia Külmhoone, Tallinn	100	6 680	7 258	556	100	3,8	1
Kuuli 10, Tallinn	100	11 340	15 197	877	100	6,7	1
Betooni 1a, Tallinn	100	9 130	10 678	704	100	3,6	1
Betooni 6, Tallinn	100	9 262	16 481	785	98	2,2	22
Jurkalne Technology Park, Riia	100	24 122	44 231	2374	98,9	9,0	60
DSV logistikakeskus, Vilnius	100	9 354	11 751	741	100	3,1	1
DSV logistikakeskus, Tallinn	100	13 380	16 014	1 059	100	3,1	1
DSV logistikakeskus, Riia	100	8 550	12 149	783	100	3,2	1
Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	100	8 506	13 389	742	81	1,8	7
Ramygalos logistikakeskus, Panevezys	100	10 663	20 126	842	100	13,6	1
Logistika kokku		110 987	167 274	9 463	98	5,8	96
Võru Rautakesko	100	2 760	3 120	262	100	4,5	1
Uku Keskus, Viljandi	100	13 995	8 919	1 184	100	5,7	44
Mustika Keskus, Tallinn	100	36 364	27 094	3 081	99	3,8	63
RAF Centrs, Jelgava	100	9 360	6 225	1 033	100	1,5	38
Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn	100	15 660	9 120	1 309	100	8,4	1
Jelgava arendusprojekt, Jelgava	100	2 342				arendusjärgus	
Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	100	37 055	20 299	3 514	99	4,7	126
Laagri Selver, Tallinn	100	7 770	3 059	540	100	5,0	11
Hortes aianduskeskus, Laagri	100	3 750	3 470	298	100	8,7	1
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	5 600	5 300	435	100	14,1	1
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	100	3 210	2 149	300	100	5,4	1
Kaubandus kokku		137 866	88 755	11 956	99	5,3	287
Lauteri 5, Tallinn	100	5 760	3 822	425	89	1,8	20
Pärnu mnt 105, Tallinn	100	7 690	4 776	636	84	1,8	28
Pärnu mnt 102, Tallinn	100	15 038	9 285	1 169	82	1,1	21
Terbata büroohoone, Riia	100	8 846	6 056	703	93	2,2	14
Menulio 11, Vilnius	100	7 964	5 617	634	100	1,4	16
Ulonu büroohoone, Vilnius	100	9 130	5 290	691	88	2,4	11
L3 büroohoone, Vilnius	100	10 561	6 150	814	98	2,5	35
Evolution büroohoone, Vilnius	100	11 640	6 614	955	97	2,3	27
airBaltic peakontor, Riia	100	6 851	6 217	569	100	2,4	1
Rutkauskos büroohoone, Vilnius	100	12 986	6 812	952	100	7,0	3
Büroo kokku		96 466	60 639	7 548	93	2,6	176
Pirita Pansionaat, Tallinn	100	6 200	5 983	485	100	7,2	1
Valkla Südamekodu, Valkla	100	3 132	4 423	268	100	8,6	1
Tartu Südamekodu, Tartu	100	1 148				ehitusjärgus	
Hooldekodud kokku		10 480	10 406	753	100	7,7	2
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	100	7 490	5 775	836	100	2,1	1
Hotell Palace, Tallinn (hotellid) ¹	50	9 839	4 874	474	100	6,9	1
Kinnisvaraportfell kokku		373 128	337 723	31 030	98	4,8	563

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

Üüritulu

2023. aasta 9 kuuga teenis kontsern kokku 23,714 miljonit eurot üüritulu. Võrreldavatel alustel arvestatud üüritulu oli 2023. aasta 9 kuul kokku 10,343 miljonit eurot, mis on 4% rohkem kui 2022. aastal samal ajal.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	9 kuud			Muutus	
	Õiglane väärtus 30.09.2023	Üüritulu 2023	Üüritulu 2022	€	%
Büroo	51 168	3 211	2 986	225	8%
Logistika	50 454	3 058	3 002	56	2%
Kaubandus	57 385	3 755	3 631	124	3%
Hooldekodud	6 200	319	312	7	2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	165 207	10 343	9 931	412	4%
Omandatud varad ja üüritulu	4 280	165	64	101	
Ühinemisel saadud varad ja üüritulu	193 802	12 266	0	12 266	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	363 289	22 774	9 995	12 779	128%

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 30.09.2023	9 kuud		Muutus	
		Üüritulu 2023	Üüritulu 2022	€	%
Eesti	39 910	2 265	2 258	7	0%
Läti	23 907	1 511	1 463	48	3%
Leedu	101 390	6 567	6 210	357	6%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	165 207	10 343	9 931	412	4%
Omandatud varad ja üüritulu	4 280	165	64	101	
Ühinemisel saadud varad ja üüritulu	193 802	12 266	0	12 266	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	363 289	22 774	9 995	12 779	128%

¹ Ühinemisel saadud varad ja üüritulu koosneb EFTEN Real Estate Fund AS ühinemisel EFTEN Kinnisvarafond AS-ga kinnisvaraportfelli lisandunud objektide tulemustest. Allpool lisatud tabelites on info läbipaistvuse ja parema võrreldavuse illustreerimiseks lisatud ka EFTEN Kinnisvarafond AS konsolideeritud üüritulu info 2022. aasta 9 kuu kohta. Kuivõrd kahe fondi ühinemine toimus bilansipäevaga 01.01.2023, siis EFTEN Real Estate Fund AS võrreldav konsolideeritud üüritulu 2022. aastal nimetatud näitajaid ei sisalda.

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

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 30.09.2023	9 kuud		Muutus	Muutus, %
		Üüritulu 2023	Üüritulu 2022 ²		
Büroo	45 298	2 592	2 674	-82	-3%
Logistika	60 533	3 932	3 746	186	5%
Kaubandus	80 481	5 128	4 765	363	8%
Riiklik	7 490	614	557	57	10%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	193 802	12 266	11 742	524	4%
EFTEN Kinnisvarafond AS-lt ühinemise käigus omandatud varad ja üüritulu kokku	193 802	12 266	11 742	524	4%

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

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 30.09.2023	9 kuud		Muutus	Muutus, %
		Üüritulu 2023	Üüritulu 2022 ²		
Eesti	141 168	8 691	8 428	263	3%
Läti	44 670	3 002	2 750	252	9%
Leedu	7 964	573	564	9	2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	193 802	12 266	11 742	524	4%
EFTEN Kinnisvarafond AS-lt ühinemise käigus omandatud varad ja üüritulu kokku	193 802	12 266	11 742	524	4%

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

EFTEN Real Estate Fund AS suurimad üürnikud seisuga 30.09.2023

Üürnik	Osakaal kogu üüritulus
LIVONIA PRINT SIA	5,9%
Kesko Senukai Estonia AS	5,7%
Prisma Peremarket AS	5,0%
DSV Estonia AS	3,5%
Logistika Pluss OÜ	2,9%
Hortes AS	2,8%
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	2,4%
AIR BALTIC CORPORATION AS	2,0%
Premia Tallinna Külmoone AS	1,8%
Rimi Lietuva, UAB	1,7%
Südamekodud AS	1,5%
Vilniaus apskrities vyriausiasis policijos komisariatas	1,4%
Checkout Technology LTD Eesti Filiaal	1,2%
Ülejäänud	49,2%
Kokku	100,0%

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga	30.09.2023	30.09.2022	Muutus
EPRA kasum, € tuhandetes	13 615	7 280	87%
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,26	1,44	-12%
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	231 991	109 630	112%
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	21,44	21,61	-1%
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	224 579	103 065	118%
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	20,76	20,32	2%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	13%	10%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	12%	7%
EPRA vakantsuse määr	2,3%	0,4%	424%

EPRA näitajate arvutused

EPRA puhasväärtuse näitajad

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 osaku kohta, eurodes	21,44	21,44	20,76

seisuga 30.09.2022

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	103 065	103 065	103 065
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	6 644	6 644	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	-79	-79	-
EPRA vara puhasväärtus	109 630	109 630	103 065
Täielikult lahustatud aktsiate arv	5 072 535	5 072 535	5 072 535
EPRA vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes	21,61	21,61	20,32

EPRA kasum

9 kuu kohta

€ tuhandetes	2023	2022
Puhaskasum (IFRS)	6 880	10 209
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6 182	-3 701
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	53	-199
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	500	971
EPRA kasum	13 615	7 280
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	10 819 796	5 072 535
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,26	1,44

EPRA vakantsuse määr

seisuga 30.09.2022

€ tuhandetes	2023	2022
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	718	58
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	31 492	13 389
EPRA vakantsuse määr	2,3%	0,4%

EPRA kulusuhted

seisuga 30.09.2022

€ tuhandetes	2023	2022
Müügikulud	-1 120	-211
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	940	605
Turustuskulud	-393	-254
Üldhalduskulud	-2 568	-1 391
Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	-3 141	-1 251
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-136	-21
Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	-3 005	-1 230
Üüritulud (bruto)	22 774	9 995
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	13%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	12%

Finantseerimine

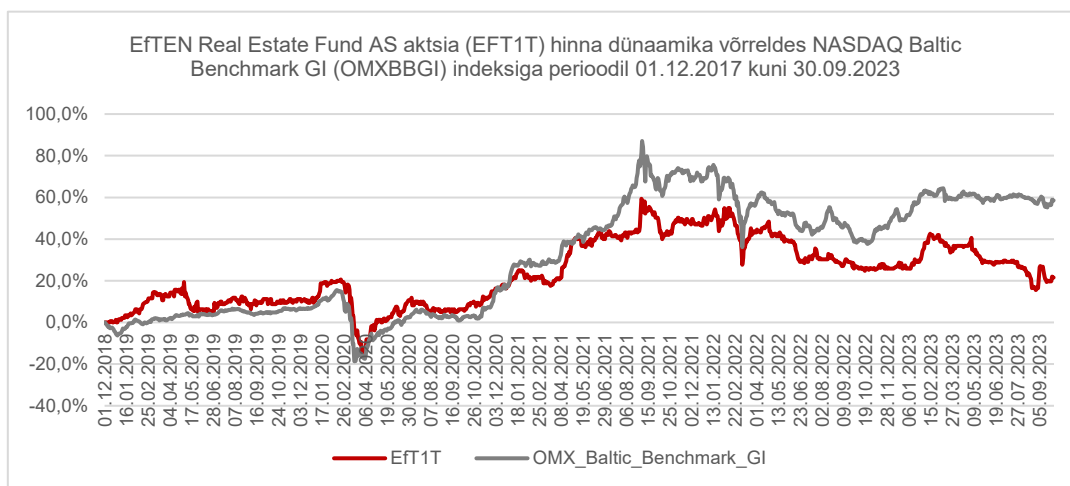
2023. aasta 9 kuu jooksul pikendasid fondi tütaretevõttes kokku kuus laenulepingut. Pikendamisel langes nelja laenu intressi marginaal 0,05-0,5 protsendipunkti ning ühe laenulepingu intressi marginaal tõusis 0,14 protsendipunkti. Pikendamisel lühendatakse võimaluse korral kõikide laenulepingute EURIBORI perioodi. Laenulepingud pikendati kolmeks kuni viieks aastaks.

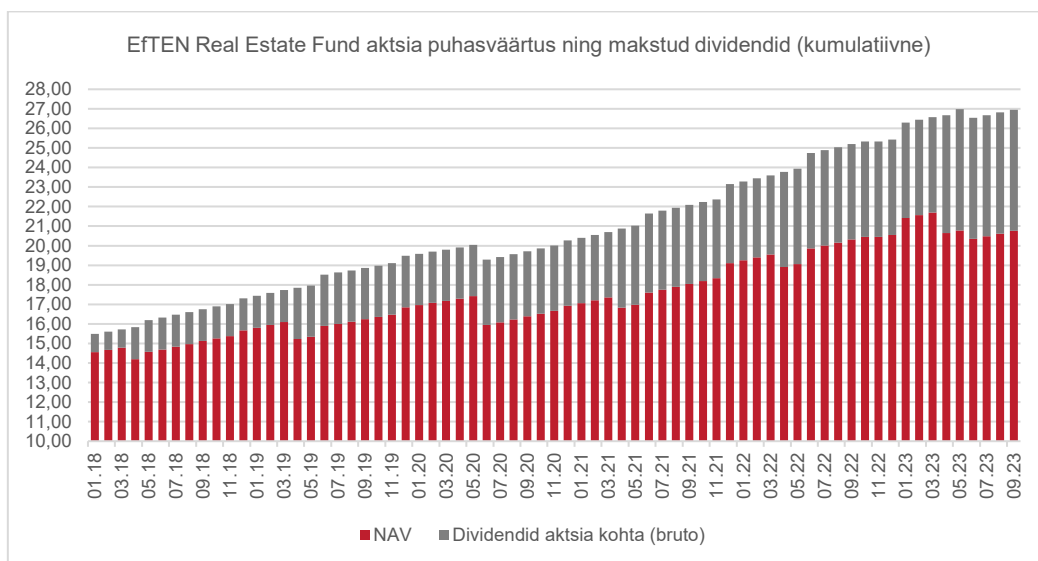
Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni nelja tütaretevõtte laenulepingud, mille jääk 30.09.2023 seisuga on 14 734 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 35%-51% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär tõusis EURIBOR'i muutuse mõjul septembri lõpuks 5,8%-ni (31.12.2022: 3,7%) ning LTV (*Loan to Value*) oli 41% (31.12.2022: 40%). Kõik fondi tütaretevõtte laenulepingud on seotud ujuva intressimääraga. Kõiki fondi laenulepinguid teenindatakse tavapäraselt ning kõikide laenu tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute äritegevuse rahavoog ületab laenude põhiosa- ja intressimakseid.

Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund AS aktsia EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) oli seisuga 30.09.2023 20,76 eurot (30.09.2022: 20,32 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS'i aktsia EPRA puhasväärtus kasvas 2023. aasta 9 kuuga 2,0% (2022 9 kuud: kasvas 6,3%).





Seisuga 30.09.2023 oli EFTEN Real Estate Fund AS'1 6 771 aktsionäri, kellest 16,7% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 83,95% kogu fondi aktsiakapitalist. Aktsiate jaotus on toodud allolevas tabelis.

	Aktsionäre, tk		Kokku aktsionäre	Aktsiate arv		Kokku aktsiaid	Osalus		Osalus kokku
	Juriidilised isikud	Eraisikud		Juriidilised isikud	Eraisikud		Juriidilised isikud	Eraisikud	
Afganistan	-	1	1	-	16	16	-	0,0001%	0,0001%
Albaania	-	1	1	-	16	16	-	0,0001%	0,0001%
Alžeeria	-	1	1	-	350	350	-	0,0032%	0,0032%
Ameerika Ühendriigid	1	1	2	19 883	531	20 414	0,1838%	0,0049%	0,1887%
Austraalia	-	5	5	-	106	106	-	0,0010%	0,0010%
Austria	-	1	1	-	1 255	1 255	-	0,0116%	0,0116%
Belgia	-	1	1	-	5	5	-	0,0000%	0,0000%
Eesti	1 116	5 578	6 694	8 698 345	1 711 012	10 409 357	80,3929%	15,8137%	96,2066%
Hispaania	-	1	1	-	120	120	-	0,0011%	0,0011%
Holland	-	1	1	-	109	109	-	0,0010%	0,0010%
Iirimaa	-	1	1	-	27	27	-	0,0002%	0,0002%
Itaalia	-	1	1	-	75	75	-	0,0007%	0,0007%
Leedu	10	2	12	215 036	17 408	232 444	1,9874%	0,1609%	2,1483%
Läti	3	1	4	2 925	2 150	5 075	0,0270%	0,0199%	0,0469%
Malta	-	1	1	-	220	220	-	0,0020%	0,0020%
Norra	-	1	1	-	5	5	-	0,0000%	0,0000%
Portugal	-	1	1	-	100	100	-	0,0009%	0,0009%
Prantsusmaa	-	1	1	-	20	20	-	0,0002%	0,0002%
Rootsi	1	3	4	38	83	121	0,0004%	0,0008%	0,0011%
Saksamaa	-	5	5	-	118	118	-	0,0011%	0,0011%
Soome	1	20	21	167	762	929	0,0015%	0,0070%	0,0086%
Suurbritannia	-	4	4	-	752	752	-	0,0070%	0,0070%
Sveits	1	4	5	146 690	1 446	148 136	1,3558%	0,0134%	1,3691%
Taani	1	1	2	1	25	26	0,0000%	0,0002%	0,0002%
Kokku	1 134	5 637	6 771	9 083 085	1 736 711	10 819 796	83,95%	16,05%	100,00%

EFTEN Real Estate Fund AS'1 on seisuga 30.09.2023 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõtte	Seisuga 30.09.2023	
	Aktsiate arv	Osalus, %
LHV Pensionifondid	1 657 901	15,32
REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64
Altiose KVI OÜ	1 092 845	10,10

EFT1T aktsia statistika, 9 kuu kohta	2023	2022
Avamishind	19,8	23,1
Sulgemishind	18,9	19,7
Aksia hind, madalaim	17,9	19,4
Aksia hind, kõrgeim	22,1	24,2
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	279	204
Käive, EUR miljonites	5,513	4,367
Turukapitalisatsioon seisuga 30.09, EUR miljonites	203,953	99,929
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,64	2,01
P/B (aktsia sulgemishind / omakapital aktsia kohta)	0,91	0,97
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA omakapital aktsia kohta)	0,88	0,91

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE**KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE**

€ tuhandetes	Lisad	III kvartal		9 kuud	
		2023	2022	2023	2022
Müügitulu	3,4	7 965	3 612	23 714	10 600
Müüdnud teenuste kulu	5	-363	-80	-1 120	-211
Brutokasum		7 602	3 532	22 594	10 389
Turustuskulud	6	-105	-63	-393	-254
Üldhalduskulud	7	-841	-488	-2 568	-1 391
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	0	-1	-6 182	3 701
Muud äritulud ja -kulud		10	5	23	48
Ärikasum	3	6 666	2 985	13 474	12 493
Kasum / kahjum ühisettevõtetest	8	84	0	-25	0
Intressitulud		77	0	97	0
Muud finantstulud ja -kulud	9	-2 156	-376	-5 693	-1 098
Kasum enne tulumaksu		4 671	2 609	7 853	11 395
Tulumaksukulu	10	-236	-282	-973	-1 186
Aruandeperioodi koondkasum kokku	3	4 435	2 327	6 880	10 209
Kasum aktsia kohta	11				
- tava		0,41	0,46	0,64	2,01
- lahustatud		0,41	0,46	0,64	2,01

Lisad lehekülgedel 15-32 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.09.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	12	14 167	11 331
Lühiajalised hoiused		2 880	0
Nõuded ja viitlaekumised	13	1 805	1 522
Ettemakstud kulud		138	49
Varud		1	0
Käibevara kokku		18 991	12 902
Pikaajalised nõuded		175	61
Ühisettevõtete osad	2	2 552	0
Kinnisvarainvesteeringud	3,14	363 289	168 875
Materiaalne põhivara		175	116
Immateriaalne põhivara		1	2
Põhivara kokku		366 192	169 054
VARAD KOKKU		385 183	181 956
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	15	20 589	22 058
Võlad ja ettemaksed	16	2 419	1 461
Lühiajalised kohustused kokku		23 008	23 519
Laenukohustused	15	128 221	45 917
Muud pikaajalised võlad	16	1 901	1 008
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	7 474	7 248
Pikaajalised kohustused kokku		137 596	54 173
Kohustused kokku		160 604	77 692
Aktsiakapital	18	108 198	50 725
Ülekurss	18	84 721	16 288
Kohustuslik reservkapital		2 749	2 149
Jaotamata kasum	19	28 911	35 102
Omakapital kokku		224 579	104 264
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		385 183	181 956

Lisad lehekülgedel 15-32 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	III kvartal		9 kuud	
		2023	2022	2023	2022
€ tuhandetes					
Puhaskasum		4 435	2 327	6 880	10 209
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>					
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	8	-84	0	25	0
Intressitulud		-77	0	-97	0
Finantskulud ja -tulud	9	2 156	376	5 693	1 098
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	0	1	6 182	-3 701
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,7	18	12	53	35
Tulumaksukulu	10	236	282	973	1 186
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		2 249	671	12 829	-1 382
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		6 684	2 998	19 709	8 827
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		94	-333	-284	-824
Rahavood äritegevusest kokku		6 778	2 665	19 425	8 003
Materiaalse põhivara soetus		-16	19	-19	-31
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-1 662	-226	-3 999	-3 167
Muutus lühiajalistes hoiustes	17	-400	0	-2 880	0
Ühinemisel saadud raha	2	0	0	11 621	0
Saadud intressid		57	0	76	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-2 021	-207	4 799	-3 198
Saadud laenud	15	350	0	3 521	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	15	-1 534	-893	-5 101	-2 690
Makstud intressid		-2 022	-430	-5 557	-1 298
Makstud dividendid	17	0	0	-12 471	-4 058
Makstud dividendide tulumaks		0	-1	-1 780	-210
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-3 206	-1 324	-21 388	-8 256
RAHAVOOD KOKKU		1 551	1 134	2 836	-3 451
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		12 616	8 489	11 331	13 074
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 551	1 134	2 836	-3 451
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		14 167	9 623	14 167	9 623

Lisad lehekülgedel 15-32 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

€ tuhandetes	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2021	50 725	16 288	1 489	28 412	96 914
Makstud dividendid	0	0	0	-4 058	-4 058
Eraldised reservkapitali	0	0	660	-660	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	660	-4 718	-4 058
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	10 209	10 209
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	10 209	10 209
Saldo 30.09.2022	50 725	16 288	2 149	33 903	103 065
Saldo 31.12.2022	50 725	16 288	2 149	35 102	104 264
Aktsiate emiteerimine ühinemiseks	57 473	68 433	0	0	125 906
Makstud dividendid	0	0	0	-12 471	-12 471
Eraldised reservkapitali	0	0	600	-600	0
Tehingud omanikega kokku	57 473	68 433	600	-13 071	113 435
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	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

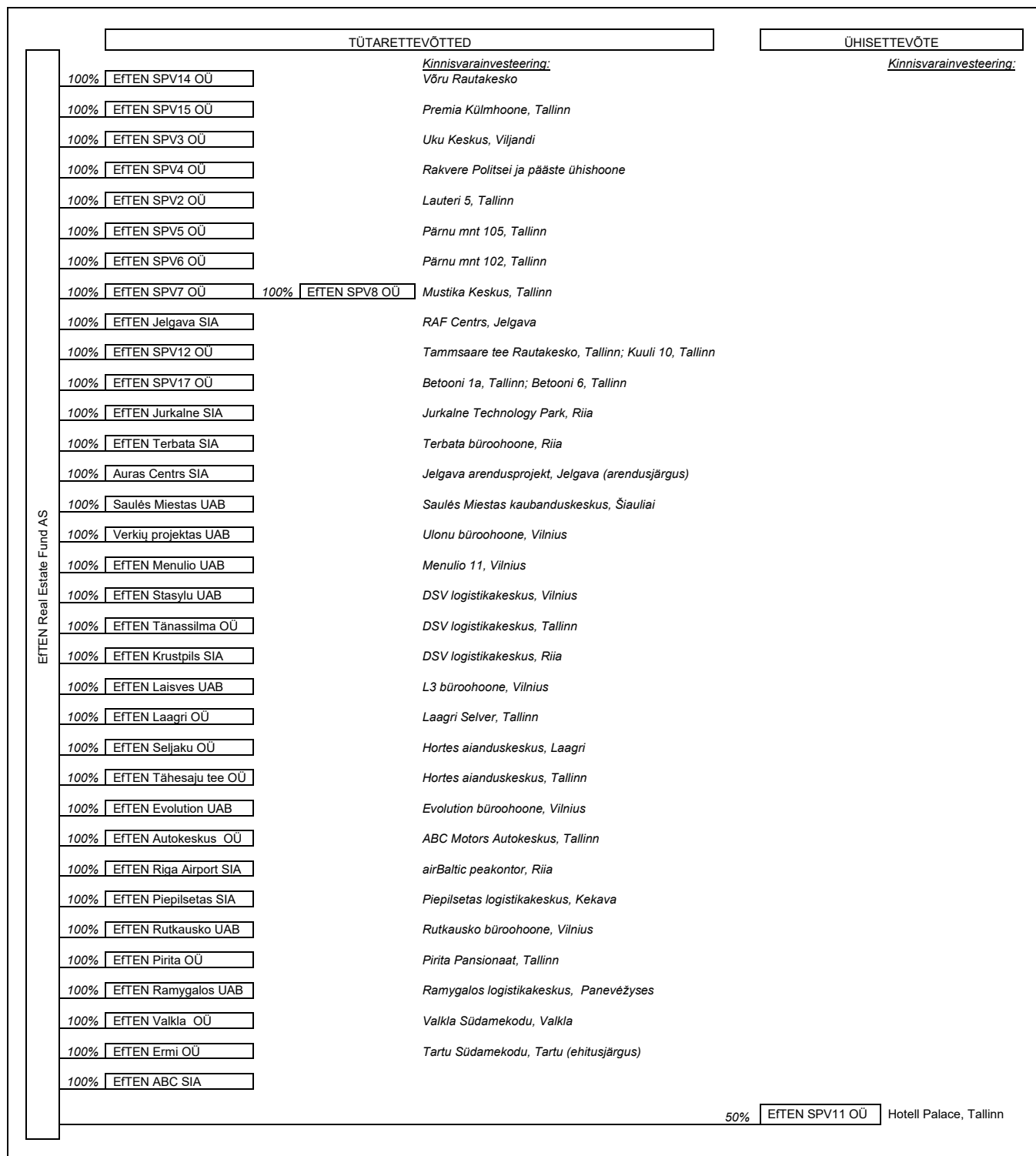
Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 18.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund AS kontserni struktuur seisuga 30.09.2023 on järgmine (vt ka lisa 2):



EFTEN Real Estate Fund AS ja tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuande koostamisel on kasutatud samu

arvestusmeetodeid nagu 31.12.2022 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos kontserni viimase avalikustatud 2022. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund AS 2023. aasta 9 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

2 Tütar- ja ühisettevõtted

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

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

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

EFTEN SPV11 OÜ	30.09.2023	01.01.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	171	243
Muu käibevara	99	67
Käibevara kokku	270	310
Sidusettevõtte osad	130	49
Kinnisvarainvesteeringud	9 839	10 020
Põhivara kokku	9 969	10 069
VARAD KOKKU	10 239	10 379
Lühiajalised laenukohustused	5 103	103
Muud lühiajalised kohustused	32	45
Lühiajalised kohustused kokku	5 135	148
Pikaajalised laenukohustused	0	5 077
Pikaajalised kohustused kokku	0	5 077
KOHUSTUSED KOKKU	5 135	5 225
NETOVARA	5 104	5 154

	9 kuud 2023
Müügitulu	437
<i>sh. müügitulu III kvartal 2023</i>	226
Puhaskasum/-kahjum	-50

2023. aasta 9 kuul on investeringutes ühissetevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	30.09.2023
Bilansiline väärtus ühinemisel	2 577
Kasum / kahjum ühissetevõtetest (lisa 8)	-25
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	2 552

Seisuga 30.09.2023 kuuluvad EFTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütarettevõtted:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	22 105	21 601	100	100
Verkiu Projekta UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 440	4 612	100	100
EFTEN Stasyļu UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 073	5 278	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	8 151	8 249	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riiā	3 285	3 516	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	5 777	6 062	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	4 222	5 257	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Laagri	2 592	2 504	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	6 358	6 249	100	100
EFTEN Tāhesaju tee OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Tallinn	2 719	2 724	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 844	2 017	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riiā	4 876	4 796	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	4 004	4 216	100	100
EFTEN Rutkauskos UAB	Leedu	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	6 511	6 464	100	100
EFTEN Pirita OÜ	Eesti	Pirita Pansionaat, Tallinn	3 723	3 779	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevežysys	5 173	5 188	100	100
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Sūdamekodu, Valkla	1 423	1 784	100	100
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Sūdamekodu, Tartu (ehitusjärgus)	232	237	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	3	3	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	3 580	-	100	-
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	Uku Keskus, Viljandi	7 655	-	100	-
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	3 925	-	100	-
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	4 034	-	100	-
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	7 382	-	100	-
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	21 486	-	100	-
EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	9 092	-	100	-
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	15 646	-	100	-
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	1 916	-	100	-
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmoone, Tallinn	3 593	-	100	-
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn, Betooni 6, Tallinn	10 517	-	100	-
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs, Jelgava	5 087	-	100	-
EFTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riiā	15 315	-	100	-
EFTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riiā	5 215	-	100	-
Auras Centrs SIA	Läti	Jelgava arendusprojekt, Jelgava (arendusjärgus)	1 623	-	100	-
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio 11, Vilnius	4 511	-	100	-

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

3 **Segmendiaruandlus****SEGMENTI TULEM**

	Büroo 9 kuud		Logistika 9 kuud		Kaubandus 9 kuud		Hooldekodud 9 kuud		Riiklik 9 kuud		Allokeerimata 9 kuud		Kokku 9 kuud		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
€ tuhandetes															
Müügitulu (lisa 4), s.h	5 871	3 023	7 247	3 050	9 492	4 151	490	376	614	0	0	0	23 714	10 600	
Eesti	1 522	0	3 020	789	5 667	1 189	490	376	614	0	0	0	11 313	2 354	
Läti	917	374	3 054	1 121	772	0	0	0	0	0	0	0	4 743	1 495	
Leedu	3 432	2 649	1 173	1 140	3 053	2 962	0	0	0	0	0	0	7 658	6 751	
Äritegevuse netotulu, s.h	5 512	2 942	6 981	3 021	8 703	3 800	486	372	519	0	0	0	22 201	10 135	
Eesti	1 321	0	2 939	789	5 389	1 170	486	372	519	0	0	0	10 654	2 331	
Läti	829	373	2 869	1 092	620	0	0	0	0	0	0	0	4 318	1 465	
Leedu	3 362	2 569	1 173	1 140	2 694	2 630	0	0	0	0	0	0	7 229	6 339	
Ärikasum, s.h	2 096	4 311	3 987	3 621	7 150	4 327	-160	348	642	0	-241	-114	13 474	12 493	
Eesti	-550	0	1 696	962	4 246	1 339	-160	348	642	0	-241	-114	5 633	2 535	
Läti	362	386	1 363	1 149	598	0	0	0	0	0	0	0	2 323	1 535	
Leedu	2 284	3 925	928	1 510	2 306	2 988	0	0	0	0	0	0	5 518	8 423	
EBITDA, s.h	4 941	2 625	6 380	2 685	7 721	3 333	395	298	512	0	-241	-114	19 708	8 827	
Eesti	1 211	0	2 749	721	4 858	1 029	395	298	512	0	-241	-114	9 484	1 934	
Läti	679	296	2 571	935	518	0	0	0	0	0	0	0	3 768	1 231	
Leedu	3 051	2 329	1 060	1 029	2 345	2 304	0	0	0	0	0	0	6 456	5 662	
Ärikasum													13 474	12 493	
Kasum/-kahjum ühissettevõtetest (lisa 2, 8)														-25	0
Neto finantskulu														-5 596	-1 098
Kasum enne tulumaksukulu														7 853	11 395
Tulumaksukulu (lisa 10)														-973	-1 186
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM														6 880	10 209

SEGMENTI TULEM, III kvartali kohta

	Büroo III kvartal		Logistika III kvartal		Kaubandus III kvartal		Hooldekodud III kvartal		Riiklik III kvartal		Allokeerimata III kvartal		Kokku III kvartal		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
€ tuhandetes															
Müügitulu (lisa 4), s.h	1 947	1 041	2 425	1 032	3 211	1 397	178	142	204	0	0	0	7 965	3 612	
Eesti	484	0	1 017	269	1 898	405	178	142	204	0	0	0	3 781	816	
Läti	310	124	1 017	382	274	0	0	0	0	0	0	0	1 601	506	
Leedu	1 153	917	391	381	1 039	992	0	0	0	0	0	0	2 583	2 290	
Äritegevuse netotulu, s.h	1 824	1 010	2 318	1 021	3 006	1 297	177	141	172	0	0	0	7 497	3 469	
Eesti	420	0	977	269	1 834	400	177	141	172	0	0	0	3 580	810	
Läti	272	124	950	371	217	0	0	0	0	0	0	0	1 439	495	
Leedu	1 132	886	391	381	955	897	0	0	0	0	0	0	2 478	2 164	
Ärikasum, s.h	1 638	868	2 149	908	2 623	1 133	147	113	170	0	-61	-37	6 666	2 985	
Eesti	383	0	925	247	1 628	354	147	113	170	0	-61	-37	3 192	677	
Läti	224	99	870	319	163	0	0	0	0	0	0	0	1 257	418	
Leedu	1 031	769	354	342	832	779	0	0	0	0	0	0	2 217	1 890	
EBITDA, s.h	1 638	870	2 159	908	2 629	1 144	147	113	170	0	-61	-37	6 682	2 998	
Eesti	383	0	935	247	1 625	354	147	113	170	0	-61	-37	3 199	677	
Läti	222	99	870	319	163	0	0	0	0	0	0	0	1 255	418	
Leedu	1 033	771	354	342	841	790	0	0	0	0	0	0	2 228	1 903	
Ärikasum													6 666	2 985	
Kasum/-kahjum ühissettevõtetest (lisa 2,8)														84	0
Neto finantskulu														-2 079	-376
Kasum enne tulumaksukulu														4 671	2 609
Tulumaksukulu (lisa 10)														-236	-282
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM														4 435	2 327

SEGMENTI VARAD

30.septembri seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Kokku	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
€ tuhandetes												
Kinnisvarainvesteeringud												
Eesti	28 488	0	49 792	13 690	89 109	21 330	10 480	8 709	7 490	0	185 359	43 729
Läti	15 697	6 890	41 178	17 692	11 702	0	0	0	0	0	68 577	24 582
Leedu	52 281	44 797	20 017	20 277	37 055	35 445	0	0	0	0	109 353	100 519
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 14)	96 466	51 687	110 987	51 659	137 866	56 775	10 480	8 709	7 490	0	363 289	168 830
Muud pikaajalised varad											2 903	132
Netovõlg (kohustused miinus raha)											-146 437	-67 437
Muud lühiajalised varad											4 824	1 540
NETOVARA											224 579	103 065

2023. ja 2022. aasta 9 kuul ei teinud ärisegmentid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on Livonia Print SIA, Kesko Senukai Estonia AS ja Prisma Peremarket AS, omades vastavalt 5,9%, 5,7% ja 5,0% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	9 kuud	
	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüritulud büroopindadelt (lisa 14)	5 803	2 986
Üüritulud riiklikelt institutsioonidelt (lisa 14)	614	0
Üüritulud kaubanduspindadelt (lisa 14)	8 883	3 631
Üüritulud logistikapindadelt (lisa 14)	6 990	3 002
Üüritulud hooldekodudelt (lisa 14)	484	376
Muud müügitulud	940	605
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	23 714	10 600

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	9 kuud	
	2023	2022
€ tuhandetes		
Eesti	11 313	2 354
Läti	4 743	1 495
Leedu	7 658	6 751
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	23 714	10 600

5 Müüdid teenuste kulud

Müüdid teenuste kulu	9 kuud	
	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-566	-30
Vara kindlustus	-47	-4
Maamaks ja kinnisvaramaks	-149	-21
Muud haldustegevuse kulud	-65	-8
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-95	-4
Amortisatsioonikulud	-15	-1
Parenduskulud	-115	-13
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	-33	-28
Käibemaksu proportsioonikulud	-33	-32
Muud müügikulud	-2	-70
Müüdid teenuste kulu kokku (lisa 14)	-1 120	-211

6 Turustuskulud

Turustuskulud	9 kuud	
	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-41	-17
Reklaam, reklaamüritused ¹	-352	-237
Turustuskulud kokku	-393	-254

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

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	9 kuud	
	2023	2022
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 20)	-1 607	-879
Bürookulud	-54	-29
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	-312	-166
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-340	-149
Audit	-69	-22
Regulaatori kulud	-118	-79
Muud üldhalduskulud	-30	-33
Amortisatsioonikulud	-38	-34
Üldhalduskulud kokku	-2 568	-1 391

8 Kasum/kahjum ühisettevõtetest

Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	9 kuud	
	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisad 2,3)	-25	0
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kokku	-25	0

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

9 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	9 kuud	
	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenuidelt	-5 640	-1 297
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-5 693	-1 228
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	53	-69
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	-53	199
Muud finantstulud ja -kulud kokku	-5 693	-1 098

10 Tulumaks

Tulumaksukulu

	9 kuud	
	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Tulumaksukulu dividendidelt	-400	0
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-500	-971
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-73	-215
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	-973	-1 186

Edasilükkunud tulumaksukohustus

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo 31.12.2022	6 912	336	7 248
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2023. aasta 9 kuuga	500	0	500
Eeldatav tulumaksukulu	0	1 101	1 101
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-1 375	-1 375
Saldo 30.09.2023	7 412	62	7 474

11 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	III kvartal		9 kuud	
	2023	2022	2023	2022
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	4 435	2 327	6 880	10 209
Dividendid aktsia kohta, eurodes	1,15	0,80	1,15	0,80
Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk	10 819 796	5 072 535	10 819 796	5 072 535
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,41	0,46	0,64	2,01

EFTEN Real Estate Fund AS-i nõukogu otsustas 14.02.2023 üldkoosolekult saadud volituste alusel ning kooskõlas EFTEN Real Estate Fund AS-i ja EFTEN Kinnisvarafond AS-i vahel 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepinguga suurendada ühinemise läbiviimiseks aktsiakapitali ja emiteerida 5 747 261 uut aktsiat. Emissiooni tulemusel on fondil 10 819 796 aktsiat. Kuivõrd ühinemise bilansipäev oli 01.01.2023, on ka 2023. aasta 9 kuu kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul muutumatu (10 819 796 aktsiat).

12 Raha ja raha ekvivalendid

	30.09.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	8 584	11 327
Sularaha	6	4
Tähtajalised deposiidid	5 577	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 17)	14 167	11 331

¹Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 30.09.2023 oli intressimäär 3,642% aastas.

13 Nõuded ja viitlaekumised

	30.09.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	1 023	765
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-14	-6
Nõuded ostjate vastu kokku	1 009	759
Intressideriatiivide nõuded	0	53
Muud lühiajalised nõuded	37	27
Muud lühiajalised nõuded kokku	37	80
Viitlaekumised		
Intressid	21	0
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	98	111
Muud viitlaekumised	640	572
Viitlaekumised kokku	759	683
Nõuded ja viitlaekumised kokku	1 805	1 522

Lisainformatsioon nõuded ja viitlaekumiste kohta on toodud lisa 17.

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.09.2023 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 30.09.2023	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
Bürood								
Lauteri 5	Tallinn, Eesti	3 822	1958	01.2023	5 850	5 760	-2%	1%
Pärnu mnt 105	Tallinn, Eesti	4 776	1998	01.2023	8 059	7 690	-5%	2%
Pärnu mnt 102	Tallinn, Eesti	9 285	2005	01.2023	16 340	15 038	-8%	4%
Terbata büroohoone	Riia, Läti	6 056	2005	01.2023	9 094	8 846	-3%	2%
Menulio 11	Vilnius, Leedu	5 617	renov. 2011-2013	01.2023	8 125	7 964	-2%	2%
Olunu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 290	2012	12.2015	8 336	9 130	10%	2%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 799	10 561	20%	3%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 022	11 640	16%	3%
airBalticu peahoone	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 113	6 851	-4%	2%
Rutkausko büroohoone	Vilnius, Leedu	6 812	2014	08.2020	11 819	12 986	10%	3%
Bürood kokku		60 639			93 557	96 466	3%	25%
Logistika								
Premia Külmhoone	Tallinn, Eesti	7 258	2002/2007	01.2023	6 840	6 680	-2%	2%
Kuuli 10	Tallinn, Eesti	15 197	2006	01.2023	11 450	11 340	-1%	3%
Betooni 1a	Tallinn, Eesti	10 678	2008	01.2023	9 190	9 130	-1%	2%
Betooni 6	Tallinn, Eesti	16 481	1998	01.2023	9 745	9 262	-5%	2%
Jurkalne Technology Park	Riia, Läti	44 231	2002	01.2023	24 780	24 122	-3%	6%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 525	9 354	10%	2%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 366	13 380	8%	3%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 839	8 550	-3%	2%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 389	2007	03.2020	8 834	8 506	-4%	2%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	06.2021	10 024	10 663	6%	3%
Logistika kokku		167 274			110 593	110 987	0%	29%
Kaubandus								
Võru Rautakesko	Võru, Eesti	3 120	2008	09.2008	2 890	2 760	-4%	1%
Uku Keskus	Viljandi, Eesti	8 919	2012/2018	08.2010	13 597	13 995	3%	4%
Mustika Keskus	Tallinn, Eesti	27 094	1998/2002	07.2012	36 984	36 364	-2%	9%
RAF Centrs	Jelgava, Läti	6 225	2014/2017	03.2013	9 280	9 360	1%	2%
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn, Eesti	9 120	2007	07.2013	15 700	15 660	0%	4%
Jelgava arendusprojekt	Jelgava, Läti		arendusjärgus	01.2015	2 342	2 342	0%	1%
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai, Leedu	20 299	2007	08.2015	30 093	37 055	23%	10%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	5 036	7 770	54%	2%
Hortes aianduskeskus Laagri Hortes aianduskeskus	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 138	3 750	20%	1%
Tähesaju	Tallinn, Eesti	5 300	2019	05.2018	5 458	5 600	3%	1%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 479	3 210	-8%	1%
Kaubandus kokku		88 755			127 997	137 866	8%	36%
Riiklik								
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	Rakvere, Eesti	5 775	2010	11.2010	7 360	7 490	2%	2%
Hooldekodud								
Pirita pansionaat	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 217	6 200	0%	2%
Valkla Südamekodu	Valkla, Eesti	4 423	renov. 2022	04.2022	3 132	3 132	0%	1%
Tartu Südamekodu	Tartu, Eesti		ehitusjärgus	04.2022	1 148	1 148	0%	0%
Hooldekodud kokku		10 406			10 497	10 480	0%	3%
Kokku		332 849			350 004	363 289	4%	94%

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 30.09.2023 on 9 839 tuhat eurot.

2023. ja 2022. aasta 9 kuu jooksul on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 01.01.2022	0	161 961	161 961
Soetused	2 390	0	2 390
Kapitaliseeritud parendused	0	778	778
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	3 701	3 701
Saldo seisuga 30.09.2022	2 390	166 440	168 830
Saldo seisuga 01.01.2023	2 634	166 241	168 875
Soetused ja arendused	2 081	0	2 081
Kapitaliseeritud parendused	0	2 223	2 223
Ühinemisel saadud varad (lisa 2)	2 342	193 950	196 292
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-435	-5 747	-6 182
Saldo seisuga 30.09.2023	6 622	356 667	363 289

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3.

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

	9 kuud	
30. septembri seisuga või 9 kuu kohta	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	22 774	9 995
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-1 120	-211
Kinnisvarainvesteeringute arendustest tasumata summad (lisa 16)	602	0
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 15)	359 799	166 440

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.09.2023 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 üüritulu aastas	Diskontomää- r	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	96 466	Diskonteeritud rahavood	7 548	8,2%-9,4%	6,0%-8,0%	11,0
Logistika	110 987	Diskonteeritud rahavood	9 463	8,4%-11,0%	7,0%-8,25%	4,6
Kaubandus	135 524	Diskonteeritud rahavood	11 956	8,2%-10,45%	6,5%-8,5%	11,7
Hooldekodud	9 332	Diskonteeritud rahavood	753	8,4%-9,5%	7,0%-8,0%	7,1
Riiklik	7 490	Diskonteeritud rahavood	836	9,5%	8,0%	11,0
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	3 490	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
Kokku	363 289		30 556			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid;
- Vakantsus: kinnisvarainvesteeringu tegelik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske;
- Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal;

- Väljumistootlikkus: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

15 Laenukohustused

Seisuga 30.09.2023 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu- andja päritoluriik	Lepinguline laenu- summa	Laenu jääk seisuga 30.09.23	Lepingu tähtaeg	Laenu- lepingu intressimäär seisuga 30.09.23	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhas- väärtusest
SEB	Eesti	4 800	3 289	30.04.27	5,58%	hüpoteek - Premia Külmhoone	6 680	1,5%
Luminor	Eesti	2 239	978	15.12.23	6,43%	hüpoteek - Võru Rautakesko	2 760	0,4%
SEB	Eesti	2 514	1 929	13.06.26	5,63%	hüpoteek - Lauteri 5	5 760	0,9%
SEB	Eesti	8 429	5 400	25.01.27	5,61%	hüpoteek - Uku Keskus	13 995	2,4%
Swedbank	Eesti	3 711	3 599	25.10.25	5,67%	hüpoteek - Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	7 490	1,6%
Swedbank	Eesti	4 153	3 103	30.08.28	5,60%	hüpoteek - Pärnu mnt 105	7 690	1,4%
Swedbank	Eesti	8 508	7 222	30.08.26	5,55%	hüpoteek - Pärnu mnt 102	15 038	3,2%
SEB	Eesti	20 000	15 329	31.08.27	6,07%	hüpoteek - Mustika Keskus	36 364	6,8%
Swedbank	Eesti	15 622	12 485	31.05.28	5,47%	hüpoteek - Tammsaare tee Rautakesko; Kuuli 10	27 000	5,6%
SEB	Eesti	10 300	7 965	26.06.27	5,84%	hüpoteek - Betooni 1a; Betooni 6	18 392	3,5%
Swedbank	Leedu	4 078	3 361	07.12.25	6,20%	hüpoteek - Menulio 11	7 964	1,5%
SEB	Läti	4 561	3 447	16.04.27	5,76%	hüpoteek - RAF Centrs	9 360	1,5%
Swedbank	Läti	5 850	3 658	31.07.27	5,87%	hüpoteek - Terbata büroohoone	8 846	1,6%
SEB	Läti	12 060	9 420	08.08.24	6,02%	hüpoteek - Jurkalne Technology Park	24 122	4,2%
Swedbank	Leedu	15 257	11 921	13.08.28	6,10%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	37 055	5,3%
SEB	Leedu	5 500	3 919	28.06.26	5,45%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 354	1,7%
SEB	Läti	5 123	3 760	29.06.26	5,81%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 550	1,7%
SEB	Eesti	7 950	5 663	29.06.26	5,82%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 380	2,5%
SEB	Leedu	5 620	4 042	27.10.26	5,50%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 561	1,8%
SEB	Leedu	5 200	3 564	21.12.25	5,85%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	9 130	1,6%
SEB	Leedu	5 850	4 511	30.05.28	5,63%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 640	2,0%
Swedbank	Eesti	3 833	3 727	29.06.27	5,25%	Hüpoteek - Laagri Selver	7 770	1,7%
SEB	Eesti	1 860	1 286	05.07.27	5,91%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 750	0,6%
Swedbank	Eesti	3 290	2 829	11.01.24	5,61%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	5 600	1,3%
LHV	Eesti	1 800	1 507	25.02.24	6,90%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 210	0,7%
Swedbank	Läti	4 000	2 527	05.02.26	5,94%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 506	1,1%
Luminor	Läti	3 905	2 326	04.02.25	6,48%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	6 851	1,0%
Swedbank	Eesti	3 100	2 821	28.11.25	5,80%	Hüpoteek - Pirita Pansionaat, emaaettevõtte garantii	6 200	1,3%
Swedbank	Eesti	2 250	1 652	25.09.27	5,82%	Hüpoteek - Valkla Südamekodu	3 132	0,7%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 465	13.06.26	6,37%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 663	2,4%
SEB	Leedu	7 300	6 262	12.08.25	5,87%	Hüpoteek - Rutkausko büroohoone	12 986	2,8%
Kokku		194 663	148 967				359 799	66,3%

Lühiajalised laenukohustused	30.09.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	20 645	22 093
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-56	-35
Lühiajalised laenukohustused kokku	20 589	22 058

Pikaajalised laenukohustused	30.09.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku	148 810	67 975
sh. kohustuste lühiajaline osa	20 589	22 058
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	128 221	45 917
Pangalaenuid	128 322	45 968
Pangalaenuide diskonteeritud lepingutasud	-101	-51

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenuide tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.09.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	20 645	22 093
2-5 aastat	128 322	45 968
Pangalaenuide tagasimaksed kokku	148 967	68 061

Laenukohustuste rahavood	9 kuud	
	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	67 975	71 085
Saadud pangalaenuid	3 521	0
Pangalaenuide annuiteetmaksed	-5 101	-2 690
Lisandumine äriühendusest (lisa 2)	82 487	0
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-72	2
Saldo perioodi lõpus	148 810	68 397

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 17.

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed	30.09.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 14)	602	268
Muud võlad tarnijatele	387	228
Võlad tarnijatele kokku	989	496
Muud võlad	79	4
Muud võlad kokku	79	4
Käibemaks	440	272
Ettevõtte tulumaks	14	62
Maamaks, kinnisvaramaks	27	64
Muud maksuvõlad	16	5
Maksuvõlad kokku	497	403
Võlad töövõtjatele	43	27
Intressivõlad	235	123
Üürmike tagatisrahad	283	82
Muud viitvõlad	239	326
Viitvõlad kokku	800	558
Saadud ostjate ettemaksed	2	0
Muud ettemakstud tulud	52	0
Ettemaksed kokku	54	0
Võlad ja ettemaksed kokku	2 419	1 461

Pikaajalised võlad	30.09.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	1 901	1 008
Muud pikaajalised võlad kokku	1 901	1 008

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 17.

17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

€ tuhandetes	Lisad	30.09.2023	31.12.2022
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	12	14 167	11 331
Lühiajalised hoiused ¹		2 880	0
Nõuded ostjate vastu	13	1 009	759
Finantsvarad kokku		18 056	12 090
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	148 810	67 975
Võlad tarnijatele	16	989	496
Üürnike tagatisrahad	16	2 184	1 090
Intressivõlad	16	235	123
Viitvõlad	16	282	353
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		152 500	70 037
Finantskohustused kokku		152 500	70 037

¹ Lühiajalised hoiused on sõlmitud tähtaga 1 kuu kuni 6 kuud ning kannavad intressi 2,75% - 3,45% 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 Kontserni poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, mis läbi saavutatakse Kontserni stabiilne kasumlikkus ja aktsionäride vara väärtuse kasv. Uute investimisotsuste tegemisel hinnatakse hoolikalt tulevaste klientide maksevõimet, üürilepingute pikkust, üürnike asendatavuse võimalikkust ning intresside kallinemise riske. Finantseerimislepingute tingimused sobitatakse vastavaks konkreetse kinnisvaraobjekti netorahavoole, mis tagab Kontserni piisava vaba raha säilimise ning kasvu ka peale finantskohustuste täitmist.

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

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

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriiviid. 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 30.09.2023 on kontserni laenulepingutest 100% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 2,95% pluss 1 kuu, 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR). Kõikidele EFTEN Real Estate Fund AS'i laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2023 seisuga 5,83% (31.12.2022: 3,69%).

EURIBORi kallinemine omab negatiivset mõju Kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäärade muutuse mõju Kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORi tasemetel lõikes, arvestades laenude jääke seisuga 30.09.2023.

EURIBORI MÄÄR	Mõju maksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga	-8 422	
EURIBORi muutuse mõju:		
EURIBOR 3%	991	-11,8%
EURIBOR 3,5%	385	-4,6%
EURIBOR 4,5%	-827	9,8%
EURIBOR 5%	-1 433	17,0%

Likviidsusrisk

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

- Üüritulo vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktivate turukõlbulikkus;
- 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 30.09.2023 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulo tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 41% (31.12.2022: 40%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,8 (2022: 2,1).

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

Seisuga 30.09.2023	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	625	5 341	14 679	128 322	0	148 967
Intressimaksud	778	2 198	5 446	17 450	0	25 872
Intressikohustused	235	0	0	0	0	235
Võlad tarnijatele	989	0	0	0	0	989
Üürmike tagatisrahad	30	97	157	1 321	579	2 184
Viitvõlad	282	0	0	0	0	282
Finantskohustused kokku	2 939	7 636	20 282	147 093	579	178 529

Käibekapitali aruanne

	30.09.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	14 167	11 331
Lühiajalised hoiused	2 880	0
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	1 805	1 522
Ettemakstud kulud	138	49
Käibevara kokku	18 990	12 902
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 15)	-20 589	-22 058
Lühiajalised võlad ja ettemaksed	-2 419	-1 461
Lühiajalised kohustused kokku	-23 008	-23 519
Käibekapital kokku	-4 018	-10 617

Krediidirisk

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

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette 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 krediidikõlblikuks tunnustatud 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:

	30.09.2023	31.12.2022
Aegumata	649	717
Aegunud, s.h	374	48
<i>Kuni 30 päeva</i>	255	33
<i>30-60 päeva</i>	70	6
<i>Üle 60 päeva</i>	49	9
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-14	-6
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 13)	1 009	759

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.09.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	14 167	11 331
Lühiajalised hoiused	2 880	0
Nõuded ostjate vastu (lisa 13)	1 009	759
Maksimaalse krediidirisk kokku	18 056	12 090

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

Peale investeringu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeringu EBITDA olla väiksem kui 120% laenu annuuteetmaksetest (s.h intressikulu).

Fondi dividendipoliitika näeb ette, et fond maksab iga-aastasest vabast rahavoost vähemalt 80% brutodividendiks. 2023. aasta 9 kuuga on kontsern teeninud vaba rahavoogu (EBITDA miinus laenumaksed ja intressikulud) 8 895 tuhat eurot (2022: 4 625 tuhat eurot), millest potentsiaalne brutodividend oleks 65,77 eurosentit (2022: 72,91 eurosentit). Potentsiaalne brutodividend on vähenenud seoses EURIBOR'i ning seega fondi laenude intressimaksete kasvuga. Kõiki laene teenindati 2023. aasta 9 kuul tavapäraselt ning maksepuhkuseid fondi tütarettevõtteid ei võtnud.

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

Kapitalisatsiooni aruanne

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

	30.09.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 15)	20 645	22 093
Tagamata lühiajalised kohustused	2 363	1 426
Kokku lühiajalised kohustused	23 008	23 519
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 15)	128 322	45 968
Tagamata pikaajalised kohustused	9 274	8 205
Kokku pikaajalised kohustused	137 596	54 173
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 18)	192 919	67 013
Reservid	2 749	2 149
Jaotamata kasum (lisa 19)	28 911	35 102
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	224 579	104 264
Kokku kohustused ja omakapital	385 183	181 956

Netovõla aruanne

	30.09.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha	14 167	11 331
Lühiajalised hoised	2 880	0
Likviidsed varad kokku	17 047	11 331
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 15)	20 645	22 093
Neto lühiajalised võlad	3 598	10 762
Pikaajalised pangalaenud pikaajaline osa (lisa 15)	128 322	45 968
Pikaajalised võlad kokku	128 322	45 968
Netovõlad kokku	131 920	56 730

Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.09.2023 ega 31.12.2022 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 14). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern oli intressiriski maandamiseks sõlminud intressimäära vahetuslepingud, mille õiglane väärtus saadakse intressimäära vahetuslepingute rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBORi turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades *zero-rate* määra. Kontsern kasutas intressimäära vahetuslepingute õiglasest väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidasutustelt saadud infot. Seisuga 30.09.2023 on kõik intressimäära vahetuslepingud lõppenud.

18 Aktsiakapital

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

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

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

EFTEN Real Estate Fund AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.09.2023 oli 108 198 tuhat eurot (31.12.2022: 50 725 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 10 819 796 aktsiast (31.12.2022: 5 072 535) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2022: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 168 901 tuhande euroni. Aktsiakapitali ja ülekurssi on seisuga 30.09.2023 tehtud sissemakseid kokku 192 919 tuhande euro ulatuses (31.12.2022: 67 013 tuhat eurot).

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

Ettevõtte	Seisuga 30.09.2023	
	Aktsiate arv	Osalus, %
LHV Pensonifondid	1 657 901	15,32
REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64
Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,10

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

	Seisuga 30.09.2023	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatuselise Viijar Arakas	2 000	0,02
Juhatuselise liikmele Viijar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	20 606	0,19
Juhatuselise Tõnu Uustalu	64 974	0,60
Juhatuselise liikme Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 457	0,02
Nõukogu liikme Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,10
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Aile Arakas	513	0,00
Nõukogu liige Olav Miil	52 649	0,49
Nõukogu liikme Olav Miil'i olulise kontrolli all olev ettevõtte REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64
Nõukogu liige Siive Penu	1 350	0,01
Nõukogu liikme Siive Penu olulise kontrolli all olev ettevõtte HTB Investeeringud OÜ	66 243	0,62
EFTEN Capital AS, fondivalitseja	292 688	2,71

19 Tingimuslikud kohustused

	30.09.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum (lisa 17)	28 911	35 102
Potentsiaalne tulumaksukohustus	5 782	7 020
Dividendidena on võimalik välja maksta	23 129	28 082

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.09.2023 ning 31.12.2022.

20 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS'lt 2023. aasta 9 kuu jooksul valitsemisteenust summas 1 607 tuhat eurot (2022: 879 tuhat eurot), (vt lisa 7).

EFTEN Real Estate Fund AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2023. ega 2022. aasta 9 kuu jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 30.09.2023 kokku 19 töötajat, kellele arvestati 2023. aasta 9 kuul koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 345 tuhande euro ulatuses (2022: 194 tuhande euro ulatuses), (vt. lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2023. ega ka 2022. aasta 9 kuul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2023. aasta 9 kuu vahearuandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund AS 2023. aasta 9 kuu konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige