

# 2024. aasta II kvartali ja I poolaasta konsolideeritud vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2024

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2024

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

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

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



**EFTEN  
REAL  
ESTATE  
FUND**

## Sisukord

<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>3</b>
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE</b> .....	<b>13</b>
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> .....	19
4 <i>Müügitulu</i> .....	20
5 <i>Müüdud teenuste kulud</i> .....	21
6 <i>Turustuskulud</i> .....	21
7 <i>Üldhalduskulud</i> .....	22
8 <i>Kasum/kahjum ühissetevõtetest</i> .....	22
9 <i>Muud finantstulud ja -kulud</i> .....	22
10 <i>Tulumaks</i> .....	22
11 <i>Kasum aktsia kohta</i> .....	23
12 <i>Raha ja raha ekvivalendid</i> .....	23
13 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i> .....	23
14 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i> .....	24
15 <i>Laenukohustused</i> .....	26
16 <i>Võlad ja ettemaksed</i> .....	28
17 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i> .....	28
18 <i>Aktsiakapital</i> .....	33
19 <i>Tingimuslikud kohustused</i> .....	33
20 <i>Tehingud seotud osapooltega</i> .....	34
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2024. aasta I poolaasta vahearuandele</i> .....	35

## TEGEVUSARUANNE

### Fondijuhi kommentaar 2024. aasta I poolaasta kohta

Koondtulemusena vastab 2024. aasta esimene poolaasta fondivalitseja ootustele. Vakantsus püsib portfelli tasemel alla 3% kõikidest pindadest, mis üldist ärikeskkonda arvestades on väga hea tulemus. Kui välja jätta Hortese kinnistutega seotud üürniku makseraskused, on klientide maksekäitumine hea ning võlgnevuste tase püsib madal. Fondivalitseja hinnangul on Hortese kinnistutega seonduv käsitletav üksiku kliendispetiifilise juhtumina ega kajasta laiemat üürnike olukorra halvenemist. Fondivalitseja on juba mölema Hortese kauplese osas alustanud uute toimivate lahenduste otsimist. Suurim vakantsus on hetkel büroopindade sektoris, moodustades kogu portfelli vakantsusest 76%. See jaguneb aga kümne erineva büroohoone vahel ning uusi üürnike järjest lisandub. Büroopindade nõrgem nõudlus on selge trend nii globaalselt kui ka tuntav igas Balti riigi pealinnas. Laiemalt on intressimäärade pöördumine langustrendi toomas 2024. aasta teises pooles kaasa suureneva tehingute aktiivsuse, mis aitab kasvatada EFTEN Real Estate Fund AS-i konservatiivselt hinnastatud portfelli õiglast väärtust.

### Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund AS'i konsolideeritud 2024. aasta II kvartali müügitulu oli 7,957 miljonit eurot (2023 II kvartal: 7,961 miljonit eurot). EFTEN Real Estate Fund AS'i konsolideeritud 2024. aasta I poolaasta müügitulu oli 15,918 miljonit eurot (2023 I poolaasta: 15,749 miljonit eurot). Kontserni neto üüritulu oli 2024. aasta I poolaastal kokku 14,781 miljonit eurot (2023: 14,704 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 6,250 miljonit eurot (2023: 2,445 miljonit eurot).

	II kvartal		I poolaasta	
	2024	2023	2024	2023
<i>€ miljonites</i>				
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	7,957	7,961	15,918	15,749
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,519	-0,555	-1,137	-1,045
<b>Neto üüritulu</b>	<b>7,438</b>	<b>7,406</b>	<b>14,781</b>	<b>14,704</b>
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	93%	93%	93%	93%
Intressikulud ja intressitulud	-2,174	-1,973	-4,308	-3,464
<b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>	<b>5,264</b>	<b>5,433</b>	<b>10,473</b>	<b>11,240</b>
Valitsemistasud	-0,539	-0,535	-1,078	-1,071
Muud tulud ja -kulud	-0,297	-0,322	-0,655	-0,643
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiwapi õiglase väärtuse muutust, ühisettevõtte kasumeid ja kahjumeid ning tulumaksukulu</b>	<b>4,428</b>	<b>4,576</b>	<b>8,740</b>	<b>9,526</b>

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

Kontserni varade maht 30.06.2024 seisuga oli 376 332 miljonit eurot (31.12.2023: 380,944 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse moodustas varade mahust 96% (31.12.2023: 94%).

	30.06.24	31.12.2023
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	361,391	357,916
Osalus ühisettevõttes	1,824	2,078
Muud pikaajalised varad	0,607	0,372
Käibevara, v.a raha ja raha ekvivalendid ning hoised	1,688	2,466
Netovõlg (raha ja hoised miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenu)	-138,701	-129,796
Puhasväärtus (NAV) <sup>1</sup>	214,128	218,698
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV)	222,738	226,807
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes <sup>1</sup>	19,79	20,21
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) aktsia kohta, eurodes	20,59	20,96

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

## Kinnisvarainvesteeringud segmentide kaupa

Segment	30.06.24	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
€ miljonites					
Logistika	110,660	109,860	51,300	50,590	39,047
Kaubandus	139,091	138,542	56,820	55,270	51,520
Büroo	90,080	90,460	51,801	49,831	47,751
Hooldekodud	14,400	11,834	8,954	6,270	5,917
Riiklik	7,160	7,220	0,000	0,000	0,000
<b>Kokku kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>361,391</b>	<b>357,916</b>	<b>168,875</b>	<b>161,961</b>	<b>144,235</b>

## Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

6 kuu kohta	2024	2023
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	2,9	1,5
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	1,7	0,9
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	3,2	1,3
Müügitulu (€ tuhandetes)	15 918	15 749
Üüritulu (€ tuhandetes)	15 342	15 218
EBITDA (€ tuhandetes)	13 078	13 025
EBITDA marginaal, %	82%	83%
EBIT (€ tuhandetes)	11 594	6 808
EPRA kasum (€ tuhandetes)	8 464	9 130
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	1,1	1,3
ICR (EBITDA / intressikulud)	2,9	3,7
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,7	1,8

## Kinnisvaraportfell

2024. aasta juuni lõpu seisuga on kontsernil 35 (31.12.2023: sama) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 361,391 miljonit eurot (31.12.2023: 357,916 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 359,405 miljonit eurot (31.12.2023: 354,408 miljonit eurot). Lisaks kuulub kontserni ühissettevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglase väärtus 30.06.2024 seisuga oli 8,540 miljonit eurot (31.12.2023: 9,0 miljonit eurot).

## Üüritulu

2024. aasta esimese 6 kuuaga teenis kontsern kokku 15,342 miljonit eurot üüritulu, mis on 1% rohkem kui 2023. aastal samal ajal.

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

€ tuhandetes	I poolaasta				
	Õiglase väärtus 30.06.2024	Üüritulu 2024	Üüritulu 2023	Muutus	Muutus, %
Büroo	90 080	3 745	3 884	-139	-4%
Logistika	110 660	4 754	4 725	29	1%
Kaubandus	136 749	6 059	5 887	172	3%
Riiklik	7 160	419	410	9	2%
Hooldekodud	5 820	217	213	4	2%
<b>Võrreldavad varad ja üüritulu kokku</b>	<b>350 469</b>	<b>15 194</b>	<b>15 119</b>	<b>75</b>	<b>0%</b>
Muud varad ja üüritulu	10 922	148	99	49	
<b>Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku</b>	<b>361 391</b>	<b>15 342</b>	<b>15 218</b>	<b>124</b>	<b>1%</b>

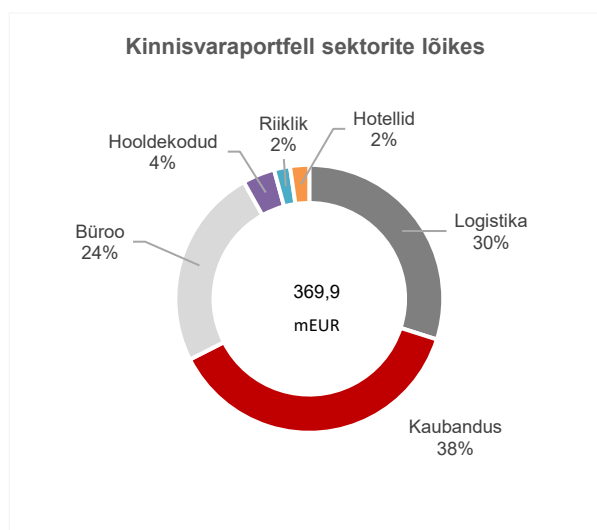
€ tuhandetes	II kvartal				
	Õiglase väärtus 30.06.2024	Üüritulu 2024	Üüritulu 2023	Muutus	Muutus, %
Büroo	90 080	1 861	1 951	-90	-5%
Logistika	110 660	2 398	2 430	-32	-1%
Kaubandus	136 749	3 053	2 977	76	3%
Riiklik	7 160	210	205	5	2%
Hooldekodud	5 820	108	106	2	2%
<b>Võrreldavad varad ja üüritulu kokku</b>	<b>350 469</b>	<b>7 630</b>	<b>7 669</b>	<b>-39</b>	<b>-1%</b>
Muud varad ja üüritulu	10 922	75	50	25	
<b>Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku</b>	<b>361 391</b>	<b>7 705</b>	<b>7 719</b>	<b>-14</b>	<b>0%</b>

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

€ tuhandetes	I poolaasta				
	Õiglase väärtus 30.06.2024	Üüritulu 2024	Üüritulu 2023	Muutus	Muutus, %
Eesti	176 140	7 426	7 323	103	1%
Läti	65 169	3 108	3 066	42	1%
Leedu	109 160	4 660	4 730	-70	-1%
<b>Võrreldavad varad ja üüritulu kokku</b>	<b>350 469</b>	<b>15 194</b>	<b>15 119</b>	<b>75</b>	<b>0%</b>
Muud varad ja müügitulu	10 922	148	99	49	
<b>Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku</b>	<b>361 391</b>	<b>15 342</b>	<b>15 218</b>	<b>124</b>	<b>1%</b>

€ tuhandetes	II kvartal				
	Õiglase väärtus 30.06.2024	Üüritulu 2024	Üüritulu 2023	Muutus	Muutus, %
Eesti	176 140	3 723	3 673	50	1%
Läti	65 169	1 605	1 629	-24	-1%
Leedu	109 160	2 302	2 367	-65	-3%
<b>Võrreldavad varad ja üüritulu kokku</b>	<b>350 469</b>	<b>7 630</b>	<b>7 669</b>	<b>-39</b>	<b>-1%</b>
Muud varad ja müügitulu	10 922	75	50	25	
<b>Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku</b>	<b>361 391</b>	<b>7 705</b>	<b>7 719</b>	<b>-14</b>	<b>0%</b>

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute vakantsus portfelli kohta oli 30.06.2024 seisuga 2,9% (31.12.2023: 2,6%). Suurim on vakantsus büroohoonete segmendis (12,4%), kus vakantsete üüripindade täitmine võtab varasemast rohkem aega.



## Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteering, seisuga 30.06.2024	Asukoht	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes <sup>1</sup>	Õiglane väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind	Prognoositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus <sup>2</sup>	Esmase puhastootlus <sup>3</sup>	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
Premia Külmoone	Tallinn	100	6 840	6 530	7 258	519	7,6%	7,9%	100,0	3,0	1
Kuuli 10	Tallinn	100	11 545	11 580	15 197	830	7,2%	7,2%	100,0	5,9	1
Betooni 1a	Tallinn	100	9 190	9 270	10 678	668	7,3%	7,2%	100,0	2,8	1
Betooni 6	Tallinn	100	10 246	9 730	17 220	771	7,5%	7,9%	97,0	2,2	21
Jurkalne Technology Park	Riia	100	24 873	23 660	44 435	1 891	7,6%	8,0%	97,8	8,0	58
DSV logistikakeskus	Vilnius	100	8 525	9 320	11 751	739	8,7%	7,9%	100,0	2,3	1
DSV logistikakeskus	Tallinn	100	12 366	13 250	16 014	1 036	8,4%	7,8%	100,0	2,4	1
DSV logistikakeskus	Riia	100	8 880	8 380	12 149	758	8,5%	9,0%	100,0	5,4	1
Piepilsētas logistikakeskus	Kekava	100	8 848	8 300	13 389	583	6,6%	7,0%	99,7	3,2	9
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys	100	10 024	10 640	20 126	847	8,4%	8,0%	100,0	12,8	1
<b>Logistika kokku</b>			<b>111 337</b>	<b>110 660</b>	<b>168 217</b>	<b>8 642</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,8%</b>	<b>99,1</b>	<b>5,4</b>	<b>95</b>
Võru Rautakesko	Võru	100	2 890	2 670	3 120	247	8,5%	9,3%	100,0	3,8	1
Uku Keskus	Viljandi	100	13 616	13 530	8 940	1 072	7,9%	7,9%	100,0	5,1	45
Mustika Keskus	Tallinn	100	37 039	37 060	27 614	2 805	7,6%	7,6%	99,5	3,7	65
RAF Centrs	Jelgava	100	9 288	9 379	6 225	697	7,5%	7,4%	100,0	4,1	40
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn	100	15 700	15 580	9 120	1 255	8,0%	8,1%	100,0	7,7	1
Jelgava arendusprojekt	Jelgava	100	2 342	2 342				<i>arendus</i>			
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	100	31 501	39 040	20 311	3 192	10,1%	8,2%	96,8	4,4	126
Laagri Selver	Tallinn	100	6 303	7 680	3 059	529	8,4%	6,9%	100,0	5,7	12
Hortes aianduskeskus	Laagri	100	3 138	3 570	3 470	269	8,6%	7,5%	100,0	7,9	1
Hortes aianduskeskus	Tallinn	100	5 458	5 090	5 300	381	7,0%	7,5%	100,0	13,4	1
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	100	3 482	3 150	2 149	286	8,2%	9,1%	100,0	4,6	1
<b>Kaubandus kokku</b>			<b>130 757</b>	<b>139 091</b>	<b>89 308</b>	<b>10 733</b>	<b>8,2%</b>	<b>7,7%</b>	<b>99,1</b>	<b>5,1</b>	<b>293</b>
Lauteri 5	Tallinn	100	5 937	5 060	3 825	306	5,2%	6,0%	75,8	2,2	16
Pärnu mnt 105	Tallinn	100	8 280	6 600	4 717	562	6,8%	8,5%	92,6	1,2	32
Pärnu mnt 102	Tallinn	100	16 578	12 810	8 933	888	5,4%	6,9%	86,8	0,7	26
Terbata	Riia	100	9 241	8 270	6 036	621	6,7%	7,5%	98,3	1,4	13
Menulio 11	Vilnius	100	8 158	7 350	5 617	416	5,1%	5,7%	42,4	2,0	13
Ulonu	Vilnius	100	8 439	8 700	5 290	796	9,4%	9,1%	100,0	2,6	13
L3	Vilnius	100	8 881	10 370	6 150	765	8,6%	7,4%	95,7	2,3	31
Evolution	Vilnius	100	10 132	11 110	6 614	712	7,0%	6,4%	78,6	2,1	26
airBaltic	Riia	100	7 112	7 180	6 217	614	8,6%	8,6%	100,0	4,7	1
Rutkauskos	Vilnius	100	11 819	12 630	6 812	857	7,3%	6,8%	100,0	6,3	4
<b>Büroo kokku</b>	<b>Büroo</b>		<b>94 577</b>	<b>90 080</b>	<b>60 211</b>	<b>6 537</b>	<b>6,9%</b>	<b>7,3%</b>	<b>87,6</b>	<b>2,6</b>	<b>175</b>
Pirita Pansionaat	Tallinn	100	6 217	5 820	5 983	512	8,2%	8,8%	100,0	6,4	1
Valkla Súdamekodu	Valkla	100	3 927	3 350	4 423	283	7,2%	8,4%	100,0	7,8	1
Tartu Súdamekodu	Tartu	100	5 230	5 230				<i>arendus</i>	100,0	10,0	1
<b>Hooldekodud kokku</b>			<b>15 374</b>	<b>14 400</b>	<b>10 406</b>	<b>795</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,5%</b>	<b>100,0</b>	<b>7,1</b>	<b>3</b>
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere	100	7 360	7 160	5 775	700	9,5%	9,8%	100,0	1,3	1
Hotell Palace (hotellid) <sup>4</sup>	Tallinn	50	11 175	8 540	4 874	500	4,5%	5,9%	100,0	6,2	1
<b>Kinnisvaraportfell kokku</b>			<b>370 580</b>	<b>369 931</b>	<b>338 791</b>	<b>27 907</b>	<b>7,5%</b>	<b>7,5%</b>	<b>97,1</b>	<b>4,4</b>	<b>568</b>

<sup>1</sup> Soetusmaksumus sisaldab kinnisvarainvesteeringu algse soetusega seotud kulutusi, millele on lisandunud hiljem tehtud kapitalikulud.

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

<sup>3</sup> Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu (NOI) kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

<sup>4</sup> Hotell Palace kuulub kontserni ühissettevõttele EFTEN SPV11 OÜ. Kontsernil on ühissettevõttes 50%-line osalus.

## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

EFTEN Real Estate Fund AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. 2024. aasta juunis langes Fondi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus ümberhindluste tulemusel 0,4% (1,454 miljoni euro võrra), s.h büroosektori varade väärtus langes 1,3%, logistikasektori varade väärtus tõusis 0,7% ja kaubandussektori varade väärtus langes 0,7%. Portfelli allahindlus on suuresti seotud konservatiivsemate rahavoogude prognoosiga, seda eriti büroopindade segmendis.

Kokkuvõtte hindamistes tehtud eelduste muutuste osas on toodud allolevas tabelis.

30.06.2024 või poolaasta kohta	Asukoht	Õiglase väärtus	CAPEX 6 kuud 2024	Õiglase väärtuse muutus	Muutus, võrreldes 31.12.2023			
					%	Annualiseeritud puhas üüritulu 1. aastal, %	Kapitalisatsiooni määr, protsendipunkti	Diskontomäär, protsendipunkti
<b>€ tuhandetes</b>								
<b>Logistika</b>								
Premia Külmoone	Tallinn	6 530	0	0	0,0%	0,8%	0,00	0,00
Kuuli 10	Tallinn	11 580	0	70	0,6%	0,8%	0,00	0,00
Betooni 1a	Tallinn	9 270	0	130	1,4%	0,8%	0,00	0,00
Betooni 6	Tallinn	9 730	2	108	1,1%	-0,2%	0,00	0,00
Jurkalne Technology Park	Riia	23 660	22	198	0,8%	-10,2%	0,00	0,05
DSV logistikakeskus	Vilnius	9 320	0	200	2,2%	2,0%	0,00	0,00
DSV logistikakeskus	Tallinn	13 250	0	-50	-0,4%	0,7%	0,00	0,00
DSV logistikakeskus	Riia	8 380	15	45	0,5%	1,0%	0,00	-0,15
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava	8 300	12	-2	0,0%	-16,1%	0,00	0,05
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys	10 640	0	50	0,5%	1,9%	0,00	0,00
<b>Logistika kokku</b>		<b>110 660</b>	<b>51</b>	<b>749</b>	<b>0,7%</b>			
<b>Kaubandus</b>								
Võru Rautakesko	Võru	2 670	0	0	0,0%	0,8%	0,00	0,00
Uku Keskus	Viljandi	13 530	18	-108	-0,8%	0,0%	0,00	-0,20
Mustika Keskus	Tallinn	37 060	29	221	0,6%	1,6%	0,00	0,00
RAF Centrs	Jelgava	9 379	8	11	0,1%	-0,6%	0,00	0,00
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn	15 580	0	0	0,0%	0,8%	0,00	0,00
Jelgava arendusprojekt	Jelgava	2 342	0			<i>arendus</i>		
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	39 040	1 391	-772	-1,9%	-1,1%	-0,25	0,00
Laagri Selver	Tallinn	7 680	24	-44	-0,6%	0,9%	0,00	0,00
Hortes aianduskeskus	Laagri	3 570	0	20	0,6%	24,5%	0,00	0,00
Hortes aianduskeskus	Tallinn	5 090	0	-250	-4,7%	6,5%	0,00	0,00
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	3 150	0	0	0,0%	1,6%	0,00	0,00
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>139 091</b>	<b>1 470</b>	<b>-922</b>	<b>-0,7%</b>			
<b>Büroo</b>								
Lauteri 5	Tallinn	5 060	55	-95	-1,8%	-6,9%	0,00	0,00
Pärnu mnt 105	Tallinn	6 600	209	-389	-5,6%	0,6%	0,20	0,00
Pärnu mnt 102	Tallinn	12 810	206	-586	-4,4%	-6,5%	0,20	0,00
Terbata	Riia	8 270	115	-35	-0,4%	-8,5%	0,00	0,00
Menulio 11	Vilnius	7 350	30	-170	-2,3%	-21,7%	0,00	0,00
Ulonu	Vilnius	8 700	95	-94	-1,1%	1,3%	0,00	0,00
L3	Vilnius	10 370	32	-32	-0,3%	0,9%	0,00	0,00
Evolution	Vilnius	11 110	110	-130	-1,2%	-17,5%	0,00	0,00
airBaltic	Riia	7 180	0	290	4,2%	8,5%	0,00	0,00
Rutkausk	Vilnius	12 630	0	10	0,1%	-8,8%	0,00	0,00
<b>Büroo kokku</b>		<b>90 080</b>	<b>852</b>	<b>-1 231</b>	<b>-1,3%</b>			
<b>Hooldekodud</b>								
Pirita Pansionaat	Tallinn	5 820	0	0	0,0%	-11,9%	0,00	0,00
Valkla Súdamekodu	Valkla	3 350	67	10	0,3%	1,3%	0,00	0,00
Tartu Súdamekodu	Tartu	5 230	2 556			<i>arendus</i>		
<b>Hooldekodud kokku</b>		<b>14 400</b>	<b>2 623</b>	<b>10</b>	<b>0,1%</b>			
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere	7 160	0	-60	-0,8%	-1,4%	0,00	0,00
Hotell Palace (hotellid) <sup>1</sup>	Tallinn	8 540	0	-517	-5,7%	-6,5%	0,00	0,00
<b>Kinnisvaraportfell kokku</b>		<b>369 931</b>	<b>4 996</b>	<b>-1 971</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-2,4%</b>		

<sup>1</sup> Hotell Palace kuulub kontserni ühissettevõttele EFTEN SPV11 OÜ. Kontsernil on ühissettevõttes 50%-line osalus.

## EFTEN Real Estate Fund AS suurimad üürnikud seisuga 30.06.2024

Üürnik	Osakaal kogu üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	5,7%
LIVONIA PRINT SIA	5,6%
Prisma Peremarket AS	5,1%
DSV Estonia AS	3,5%
Logistika Pluss OÜ	2,9%
Adax UAB	2,8%
Riigi Kinnisvara Aktsiaselts	2,8%
DHL Logistics Estonia OÜ	2,5%
DSV Latvia SIA	2,5%
Hortes AS	2,5%
DSV Lithuania, UAB	2,5%
Atea, UAB	2,4%
AIR BALTIC CORPORATION AS	2,1%
Premia Tallinna Külmoone AS	1,9%
Rimi Lietuva, UAB	1,8%
Südamekodud AS	1,5%
Selver AS	1,2%
Kinnisvaravalduse AS	1,1%
Ülejäänud	49,4%

## EPRA tulemuslikkuse näitajad

## EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga või 6 kuu kohta	30.06.2024	30.06.2023
EPRA kasum, € tuhandetes	8 464	9 130
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,78	0,84
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	222 738	227 362
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	20,59	21,01
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	214 128	220 144
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	19,79	20,35
EPRA NIY (esmane puhastootlus)	7,6%	7,5%
EPRA Topped-up NIY (korrigeeritud esmane puhastootlus)	7,6%	7,8%
EPRA LTV	39,0%	37,9%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	16%	15%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	14%
EPRA vakantsuse määr	3,3%	1,9%



## EPRA näitajate arvutused

## EPRA puhasväärtuse näitajad

seisuga 30.06.2024

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	214 128	214 128	214 128
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	8 610	8 610	-
<b>EPRA vara puhasväärtus</b>	<b>222 738</b>	<b>222 738</b>	<b>214 128</b>
Täielikult lahustatud aktsiate arv	10 819 796	10 819 796	10 819 796
<b>EPRA vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes</b>	<b>20,59</b>	<b>20,59</b>	<b>19,79</b>

seisuga 30.06.2023

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

## EPRA kasum

6 kuu kohta, € tuhandetes	2024	2023
Puhaskasum (IFRS)	6 250	2 445
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	1 454	6 182
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	0	53
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju kasumile / kahjumile ühissettevõtetest	259	144
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	501	306
<b>EPRA kasum</b>	<b>8 464</b>	<b>9 130</b>
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	10 819 796	10 819 796
<b>EPRA kasum aktsia kohta, eurodes</b>	<b>0,78</b>	<b>0,84</b>

## EPRA puhastootlus

seisuga 30.06, € tuhandetes	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringud	361 391	361 498
Miinus arendused ja maa	-7 572	-5 917
<b>Valmis kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>353 819</b>	<b>355 581</b>
Aruandekuupäeval kehtivate üürilepingute annualiseeritud renditulu	30 753	30 556
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikud ei kata	-3 344	-3 359
<b>Annualiseeritud puhas renditulu</b>	<b>27 409</b>	<b>27 197</b>
Rendivabastuste või muude rendistimulite lõppemise nominaalne mõju	0	963
<b>Korrigeeritud annualiseeritud puhas renditulu</b>	<b>27 409</b>	<b>28 160</b>
<b>EPRA esmane puhastootlus (NIY)</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,5%</b>
<b>EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,8%</b>

## EPRA vakantsuse määr

seisuga 30.06, € tuhandetes	2024	2023
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulo	1 036	566
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulo	31 723	30 453
<b>EPRA vakantsuse määr</b>	<b>3,3%</b>	<b>1,9%</b>

**EPRA kulusuhted**

6 kuu kohta, € tuhandetes	2024	2023
Müügikulud	-759	-757
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	576	531
Turustuskulud	-378	-288
Üldhalduskulud	-1 819	-1 727
<b>Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>-2 380</b>	<b>-2 241</b>
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-208	-83
<b>Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>-2 172</b>	<b>-2 158</b>
Üüritulo (bruto)	15 342	15 218
<b>EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>16%</b>	<b>15%</b>
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	14%

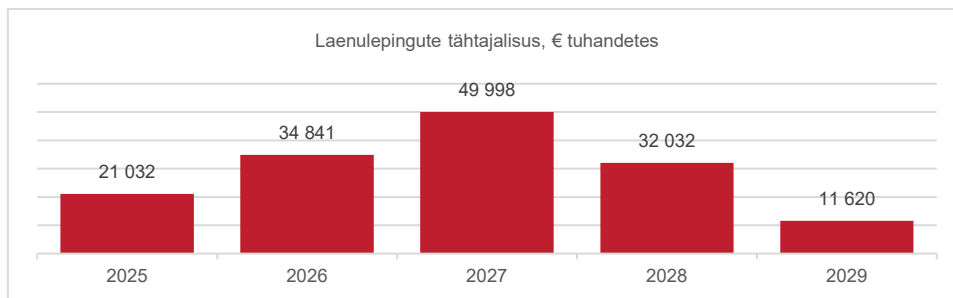
## Finantseerimine

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

	I poolaasta	
ICR	2024	2023
EBITDA	13 078	13 025
Intressikulud	-4 473	-3 484
<b>ICR</b>	<b>2,9</b>	<b>3,7</b>

2024. aasta esimese 6 kuu jooksul pikendasid fondi tütarettevõtted EFTEN Autokeskus OÜ ja EFTEN Jurkalne SIA laenulepinguid. Järgmise 12 kuu jooksul lõpeb kontserni ühe tütarettevõtte laenuleping, mille jääk 30.06.2024 seisuga on 2 196 tuhat eurot. Lõppeva laenulepingu LTV on 30,6% ning kinnisvarainvesteering omab stabiilselt tugevat üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingu pikendamisel takistusi.

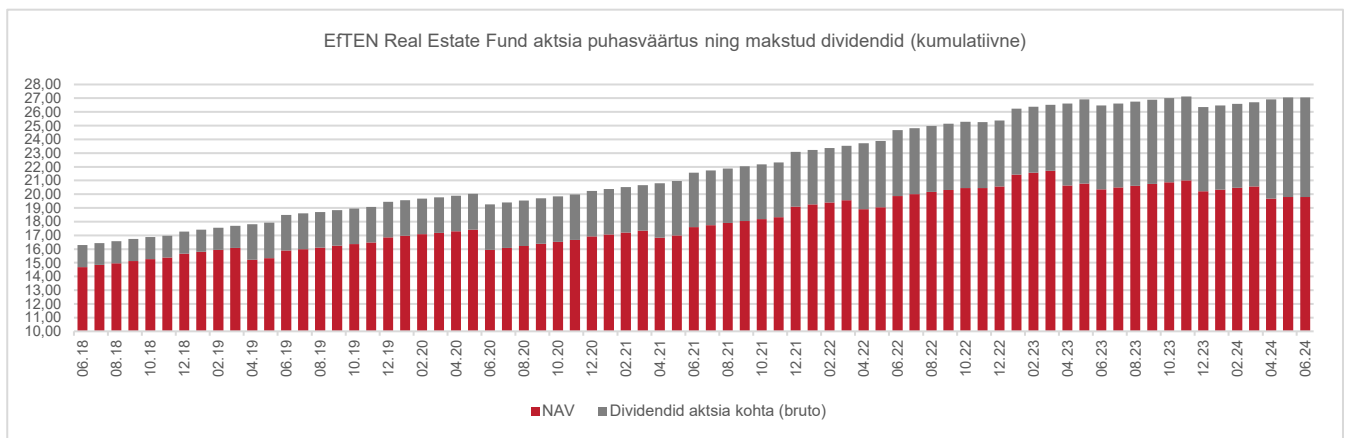
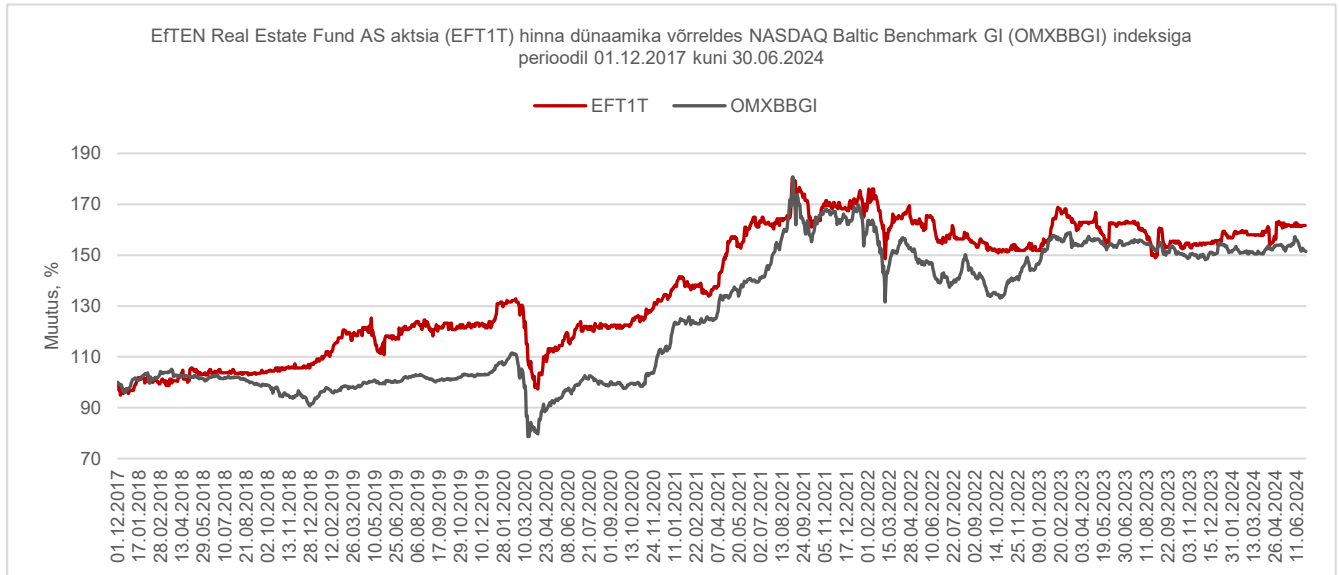
Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär on 30.06.2024 seisuga 5,65% (31.12.2023: 5,91) ning LTV (Loan to Value) 42% (31.12.2023: 42%). Kõik fondi tütarettevõtete laenulepingud on seotud ujuva intressimääraga.



## Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund AS aktsia puhasväärtus seisuga 30.06.2024 oli 19,79 eurot (31.12.2023: 20,21 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS'i aktsia puhasväärtus vähenes 2024. aasta I poolaastal 2%. Fond maksis 2024. aasta aprillis dividende kogusummas 10,82 miljonit eurot. Ilma kasumit jaotamata oleks EFTEN Real Estate AS aktsia puhasväärtus I poolaastal suurenenud 3,5%.

Fondil on 30.06.2024 seisuga 10 819 796 aktsiat.



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

### Aktsionäride statistika

	30.06.2024	31.12.2023
Aktsionäride arv	6 771	6 794
Esindatud riikide arv	14	13
Eesti residentide osakaal aktsiakapitalis	96,35%	96,35%
Juriidiliste isikute osakaal aktsiakapitalis	79,01%	86,13%
Eraisikute osakaal aktsiakapitalis	20,99%	13,87%

Seisuga 30.06.2024 kuulus fondi nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nendega seotud isikutele 26,62% aktsiatest.

### Aktsionäride geograafiline jaotus

Osakaal	30.06.2024	31.12.2023
Eesti	96,35%	96,35%
Leedu	2,05%	2,05%
Šveits	1,36%	1,35%
Ameerika Ühendriigid	0,19%	0,19%
Läti	0,04%	0,04%
Muu	0,01%	0,02%

## Suurimad aktsionärid seisuga 30.06.2024

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

EFT1T aktsia statistika	I poolaasta	
	2024	2023
Avamishind	18,90	19,8
Sulgemishind	18,85	20,0
Aktsia hind, madalaim	18,55	19,5
Aktsia hind, kõrgeim	19,90	22,1
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	89	149
Käive, EUR miljonites	1,71	3,08
Turukapitalisatsioon seisuga 30.06, EUR miljonites	203,953	216,396
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,58	0,23
Aktsia raamatupidamislik puhasväärtus	19,79	20,21
Aktsia EPRA puhasväärtus	20,59	21,01
P/B (aktsia sulgemishind / puhasväärtus aktsia kohta)	0,95	0,99
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA puhasväärtus aktsia kohta)	0,92	0,95

## KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	II kvartal		I poolaasta	
		2024	2023	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>					
Müügitulu	3,4	7 957	7 961	15 918	15 749
Müüdid teenuste kulu	5	-341	-363	-759	-757
<b>Brutokasum</b>		<b>7 616</b>	<b>7 598</b>	<b>15 159</b>	<b>14 992</b>
Turustuskulud	6	-178	-192	-378	-288
Üldhalduskulud	7	-880	-860	-1 819	-1 727
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	-1 454	-6 182	-1 454	-6 182
Muud äritulud ja -kulud		44	3	86	13
<b>Äri kasum</b>	<b>3</b>	<b>5 148</b>	<b>367</b>	<b>11 594</b>	<b>6 808</b>
Kasum / kahjum ühisettevõtetest	2,8	-204	-100	-254	-109
Intressitulud		64	14	165	20
Muud finantstulud ja -kulud	9	-2 238	-1 987	-4 473	-3 537
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>2 770</b>	<b>-1 706</b>	<b>7 032</b>	<b>3 182</b>
Tulumaksukulu	10	-328	-483	-782	-737
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>2 442</b>	<b>-2 189</b>	<b>6 250</b>	<b>2 445</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>3</b>	<b>2 442</b>	<b>-2 189</b>	<b>6 250</b>	<b>2 445</b>
Kasum aktsia kohta	11				
- tava		0,23	-0,20	0,58	0,23
- lahustatud		0,23	-0,20	0,58	0,23

Lisad lehekülgedel 17-34 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	12	10 772	14 712
Lühiajalised hoised	17	50	3 400
Nõuded ja viitlaekumised	13	1 555	2 360
Ettemakstud kulud		133	106
<b>Käibevara kokku</b>		<b>12 510</b>	<b>20 578</b>
Pikaajalised nõuded		409	214
Ühisettevõtete osad	2	1 824	2 078
Kinnisvarainvesteeringud	3,14	361 391	357 916
Materiaalne põhivara		198	158
<b>Põhivara kokku</b>		<b>363 822</b>	<b>360 366</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>376 332</b>	<b>380 944</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL</b>			
Laenukohustused	15	8 758	16 907
Võlad ja ettemaksed	16	2 255	3 417
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>11 013</b>	<b>20 324</b>
Laenukohustised	15	140 618	130 849
Muud pikaajalised võlad	16	1 892	1 790
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	8 681	9 283
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>151 191</b>	<b>141 922</b>
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>		<b>162 204</b>	<b>162 246</b>
Aktsiakapital	18	108 198	108 198
Ülekurs	18	84 721	84 721
Kohustuslik reservkapital		2 799	2 749
Jaotamata kasum	19	18 410	23 030
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>214 128</b>	<b>218 698</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>376 332</b>	<b>380 944</b>

Lisad lehekülgedel 17-34 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	II kvartal		I poolaasta	
		2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes					
<b>Puhaskasum</b>		<b>2 442</b>	<b>-2 189</b>	<b>6 250</b>	<b>2 445</b>
Puhaskasumi korrigeerimised:					
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	2,8	204	100	254	109
Intressitulud		-64	-14	-165	-20
Finantstulud ja -kulud	9	2 238	1 987	4 473	3 537
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	1 454	6 182	1 454	6 182
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,7	14	18	30	35
Tulumaksukulu	10	328	483	782	737
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>4 174</b>	<b>8 756</b>	<b>6 828</b>	<b>10 580</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>6 616</b>	<b>6 567</b>	<b>13 078</b>	<b>13 025</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-201	30	454	40
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		14	-359	-398	-418
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>6 429</b>	<b>6 238</b>	<b>13 134</b>	<b>12 647</b>
Materiaalse põhivara soetus					
Materiaalse põhivara müük		0	0	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-2 648	-1 308	-5 555	-2 337
Muutus lühiajalistes hoiustes		3 350	-2 480	3 350	-2 480
Ühinemisest saadud raha		0	0	0	11 621
Saadud intressid		106	17	168	19
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>807</b>	<b>-3 774</b>	<b>-2 040</b>	<b>6 820</b>
Saadud laenud					
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	15	-1 666	-1 706	-3 264	-3 567
Makstud intressid		-2 251	-1 947	-4 457	-3 535
Makstud dividendid		-10 820	-12 471	-10 820	-12 471
Makstud dividendide tulumaks		-1 373	-1 775	-1 373	-1 780
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-13 332</b>	<b>-15 014</b>	<b>-15 034</b>	<b>-18 182</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-6 096</b>	<b>-12 550</b>	<b>-3 940</b>	<b>1 285</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>16 868</b>	<b>25 166</b>	<b>14 712</b>	<b>11 331</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-6 096	-12 550	-3 940	1 285
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	12	<b>10 772</b>	<b>12 616</b>	<b>10 772</b>	<b>12 616</b>

Lisad lehekülgedel 17-34 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>50 725</b>	<b>16 288</b>	<b>2 149</b>	<b>35 102</b>	<b>104 264</b>
Aktsiate emiteerimine	57 473	68 433	0	0	125 906
Makstud dividendid	0	0	0	-12 471	-12 471
Eraldised reservkapitali	0	0	600	-600	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>57 473</b>	<b>68 433</b>	<b>600</b>	<b>-13 071</b>	<b>113 435</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	2 445	2 445
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	2 445	2 445
<b>Saldo 30.06.2023</b>	<b>108 198</b>	<b>84 721</b>	<b>2 749</b>	<b>24 476</b>	<b>220 144</b>
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>108 198</b>	<b>84 721</b>	<b>2 749</b>	<b>23 030</b>	<b>218 698</b>
Makstud dividendid	0	0	0	-10 820	-10 820
Eraldised reservkapitali	0	0	50	-50	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>-10 870</b>	<b>-10 820</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	6 250	6 250
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 250</b>	<b>6 250</b>
<b>Saldo 30.06.2024</b>	<b>108 198</b>	<b>84 721</b>	<b>2 799</b>	<b>18 410</b>	<b>214 128</b>

Aktiikapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 18.



## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

### 1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund AS kontserni struktuur seisuga 30.06.2024 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 Pirita OÜ <i>Pirita Pansionaat, Tallinn</i>	EFTEN SPV4 OÜ <i>Rakvere Politsei ja pääste ühishoone</i>
	EFTEN SPV5 OÜ <i>Pärnu mnt 105, Tallinn</i>	EFTEN SPV17 OÜ <i>Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn</i>	EFTEN SPV3 OÜ <i>Uku Keskus, Vijandi</i>	EFTEN Valkla OÜ <i>Valkla Südamekodu</i>	EFTEN SPV11 OÜ (ühisettevõte 50%) <i>Hotell Palace</i>
	EFTEN SPV6 OÜ <i>Pärnu mnt 102, Tallinn</i>	EFTEN SPV12 OÜ <i>Kuuli 10, Tallinn</i>	EFTEN SPV7 OÜ, EFTEN SPV8 OÜ <i>Mustika Keskus, Tallinn</i>	EFTEN Ermi OÜ <i>Tartu Südamekodu (ehitusjärgus)</i>	
		EFTEN Tänavsiima OÜ <i>DSV logistikakeskus, Tallinn</i>	EFTEN SPV12 OÜ <i>Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn</i>		
			EFTEN Laagri OÜ <i>Laagri Selver, Tallinn</i>		
			EFTEN Seljaku OÜ <i>Hortes aianduskeskus, Laagri</i>		
			EFTEN Tähesaju tee OÜ <i>Hortes aianduskeskus, Tallinn</i>		
			EFTEN Autokeskus OÜ <i>ABC Motors Autokeskus, Tallinn</i>		
LÄTI	EFTEN Terbata SIA <i>Terbata büroohoone, Riia</i>	EFTEN Jurkalne SIA <i>Jurkalne Technology Park, Riia</i>	EFTEN Jelgava SIA <i>RAF Centrs, Jelgava</i>		EFTEN ABC SIA
	EFTEN Riga Airport SIA <i>airBaltic peakontor, Riia</i>	EFTEN Krustpiis 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 lõppenud 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 6 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud auditorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

## 2 Tütar- ja ühisettevõtted

Seisuga 30.06.2024 kuuluvad EFTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütarettevõtted:

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
<b>Emaettevõtte</b>						
EFTEN Real Estate Fund AS	Eesti					
<b>Tütarettevõtted</b>						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	23 307	23 888	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 191	4 147	100	100
EFTEN Stasyly UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 057	4 960	100	100
EFTEN Tänessilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	8 184	8 164	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 019	3 060	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	5 710	5 727	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	4 184	4 204	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Laagri	2 534	2 437	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	5 606	6 023	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Tallinn	2 324	2 504	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 814	1 808	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	5 152	4 929	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	3 641	3 788	100	100
EFTEN Rutkausko UAB	Leedu	Rutkausko büroohoone, Vilnius	6 319	6 286	100	100
EFTEN Pirta OÜ	Eesti	Pirta Pansionaat, Tallinn	3 486	3 388	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevežys	5 237	5 190	100	100
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Südamekodu, Valkla	1 738	1 659	100	100
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Südamekodu, Tartu (ehitusjärgus)	137	219	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	3	3	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	3 266	2 915	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	Uku Keskus, Viljandi	7 556	7 401	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	3 943	3 707	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	2 888	3 168	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	5 973	5 590	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	23 136	22 343	100	100
EFTEN SPV8 OÜ (EFTEN SPV7 OÜ tütarettevõtte)	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	10 008	8 867	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	16 751	15 846	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	1 463	1 866	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmoone, Tallinn	3 544	3 488	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn, Betooni 6, Tallinn	11 182	10 558	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs, Jelgava	5 030	5 105	100	100
EFTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riia	13 988	14 707	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riia	4 582	4 613	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Jelgava arendusprojekt, Jelgava (arendusjärgus)	1 560	1 604	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio 11, Vilnius	3 733	3 519	100	100
<b>Ühisettevõtted</b>						
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace, Tallinn	1 824	2 078	50	50

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

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

EFTEN SPV11 OÜ	30.06.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	23	55
Muu käibevara	79	34
<b>Käibevara kokku</b>	<b>102</b>	<b>89</b>
Kinnivaraainvesteeringud	8 540	9 040
Sidusettevõtte osad	96	133
<b>Põhivara kokku</b>	<b>8 636</b>	<b>9 173</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>8 738</b>	<b>9 262</b>
Lühiajalised laenukohustused	5 023	5 077
Muud lühiajalised kohustused	68	29
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>5 091</b>	<b>5 106</b>
Pikaajalised laenukohustused	0	0
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>5 091</b>	<b>5 106</b>
<b>NETOVARA</b>	<b>3 647</b>	<b>4 156</b>

I poolaasta	2024	2023
Müügitulu	190	211
<i>sh. müügitulu II kvartal</i>	<i>173</i>	<i>145</i>
<b>Kahjum</b>	<b>-509</b>	<b>-218</b>

2024. aasta esimesel poolaastal on investeeringus ühissettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

I poolaasta	30.06.2024	30.06.2023
<b>Bilansiline väärtus aruandeperioodi alguses</b>	<b>2 078</b>	<b>2 577</b>
Kahjum ühissetevõttest (lisa 8)	-254	-109
<b>Bilansiline väärtus aruandeperioodi lõpus</b>	<b>1 824</b>	<b>2 468</b>

### 3 Segmendiaruandlus

#### SEGMENTI TULEM

I poolaasta	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes														
<b>Müügitulu (lisa 4), s.h</b>	<b>3 760</b>	<b>3 924</b>	<b>4 880</b>	<b>4 822</b>	<b>6 479</b>	<b>6 281</b>	<b>380</b>	<b>312</b>	<b>419</b>	<b>410</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 918</b>	<b>15 749</b>
Eesti	995	1 038	2 076	2 003	3 847	3 769	380	312	419	410	0	0	7 717	7 532
Läti	678	607	2 000	2 037	535	498	0	0	0	0	0	0	3 213	3 142
Leedu	2 087	2 279	804	782	2 097	2 014	0	0	0	0	0	0	4 988	5 075
<b>Puhas üüritulu, s.h</b>	<b>3 496</b>	<b>3 688</b>	<b>4 596</b>	<b>4 663</b>	<b>5 967</b>	<b>5 697</b>	<b>377</b>	<b>309</b>	<b>345</b>	<b>347</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 781</b>	<b>14 704</b>
Eesti	889	901	2 026	1 962	3 645	3 555	377	309	345	347	0	0	7 282	7 074
Läti	633	557	1 766	1 919	434	403	0	0	0	0	0	0	2 833	2 879
Leedu	1 974	2 230	804	782	1 888	1 739	0	0	0	0	0	0	4 666	4 751
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>1 898</b>	<b>458</b>	<b>4 947</b>	<b>1 838</b>	<b>4 358</b>	<b>4 527</b>	<b>312</b>	<b>-307</b>	<b>278</b>	<b>472</b>	<b>-199</b>	<b>-180</b>	<b>11 594</b>	<b>6 808</b>
Eesti	-274	-933	2 160	771	3 087	2 618	312	-307	278	472	-199	-180	5 364	2 441
Läti	798	138	1 807	493	395	435	0	0	0	0	0	0	3 000	1 066
Leedu	1 374	1 253	980	574	876	1 474	0	0	0	0	0	0	3 230	3 301
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>3 134</b>	<b>3 303</b>	<b>4 197</b>	<b>4 221</b>	<b>5 306</b>	<b>5 091</b>	<b>302</b>	<b>248</b>	<b>338</b>	<b>342</b>	<b>-199</b>	<b>-180</b>	<b>13 078</b>	<b>13 025</b>
Eesti	799	828	1 901	1 814	3 260	3 232	302	248	338	342	-199	-180	6 401	6 284
Läti	543	457	1 565	1 701	385	355	0	0	0	0	0	0	2 493	2 513
Leedu	1 792	2 018	731	706	1 661	1 504	0	0	0	0	0	0	4 184	4 228
<b>Ärikasum</b>													<b>11 594</b>	<b>6 808</b>
Kasum/ -kahjum ühissetevõttest (lisa 2, 8)													-254	-109
Neto finantskulu													-4 308	-3 517
<b>Kasum enne tulumaksukulu</b>													<b>7 032</b>	<b>3 182</b>
Tulumaksukulu (lisa 10)													-782	-737
<b>ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM</b>													<b>6 250</b>	<b>2 445</b>

## SEGMENTI TULEM, II kvartali kohta

II kvartal	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes														
<b>Müügitulu, s.h</b>	<b>1 869</b>	<b>1 973</b>	<b>2 475</b>	<b>2 456</b>	<b>3 212</b>	<b>3 171</b>	<b>191</b>	<b>156</b>	<b>210</b>	<b>205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 957</b>	<b>7 961</b>
Eesti	499	514	1 046	1 013	1 945	1 906	191	156	210	205	0	0	3 891	3 794
Läti	358	317	1 027	1 052	278	266	0	0	0	0	0	0	1 663	1 635
Leedu	1 012	1 142	402	391	989	999	0	0	0	0	0	0	2 403	2 532
<b>Puhas üüritulu, s.h</b>	<b>1 745</b>	<b>1 853</b>	<b>2 375</b>	<b>2 367</b>	<b>2 957</b>	<b>2 857</b>	<b>189</b>	<b>155</b>	<b>172</b>	<b>175</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 438</b>	<b>7 406</b>
Eesti	460	458	1 021	996	1 848	1 798	189	155	172	175	0	0	3 690	3 581
Läti	343	282	952	980	225	214	0	0	0	0	0	0	1 520	1 476
Leedu	942	1 113	402	391	884	845	0	0	0	0	0	0	2 228	2 349
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>320</b>	<b>-1 191</b>	<b>2 941</b>	<b>-250</b>	<b>1 703</b>	<b>2 015</b>	<b>165</b>	<b>-429</b>	<b>110</b>	<b>302</b>	<b>-91</b>	<b>-80</b>	<b>5 148</b>	<b>367</b>
Eesti	-654	-1 343	1 235	-123	1 497	1 028	165	-429	110	302	-91	-80	2 262	-645
Läti	556	-87	1 091	-347	212	276	0	0	0	0	0	0	1 859	-158
Leedu	418	239	615	220	-6	711	0	0	0	0	0	0	1 027	1 170
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>1 555</b>	<b>1 653</b>	<b>2 191</b>	<b>2 133</b>	<b>2 636</b>	<b>2 563</b>	<b>155</b>	<b>126</b>	<b>170</b>	<b>172</b>	<b>-91</b>	<b>-80</b>	<b>6 616</b>	<b>6 567</b>
Eesti	418	418	976	920	1 664	1 637	155	126	170	172	-91	-80	3 292	3 193
Läti	301	232	849	861	201	196	0	0	0	0	0	0	1 351	1 289
Leedu	836	1 003	366	352	771	730	0	0	0	0	0	0	1 973	2 085
<b>Ärikasum</b>													<b>5 148</b>	<b>367</b>
Kasum/ -kahjum ühissettevõttest (lisa 2, 8)													-204	-100
Neto finantskulu													-2 174	-1 973
<b>Kasum enne tulumaksukulu</b>													<b>2 770</b>	<b>-1 706</b>
Tulumaksukulu (lisa 10)													-328	-483
<b>II KVARTALI PUHASKASUM</b>													<b>2 442</b>	<b>-2 189</b>

## SEGMENTI VARAD

30. juuni seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Kokku	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes												
<b>Kinnisvarainvesteeringud</b>												
Eesti	24 470	28 440	50 360	49 330	88 330	89 090	14 400	9 775	7 160	7 490	184 720	184 125
Läti	15 450	15 640	40 340	43 232	11 721	9 360	0	0	0	0	67 511	68 232
Leedu	50 160	52 271	19 960	20 000	39 040	36 870	0	0	0	0	109 160	109 141
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 14)</b>	<b>90 080</b>	<b>96 351</b>	<b>110 660</b>	<b>112 562</b>	<b>139 091</b>	<b>135 320</b>	<b>14 400</b>	<b>9 775</b>	<b>7 160</b>	<b>7 490</b>	<b>361 391</b>	<b>361 498</b>
Ühissetevõte (lisa 2)											1 824	2 468
Muud pikaajalised varad											607	533
Netovõlg (kohustused miinus raha)											-151 432	-148 514
Muud lühiajalised varad											1 738	4 159
<b>NETOVARA</b>											<b>214 128</b>	<b>220 144</b>

2024. ja 2023. aasta I poolaastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on Livonia Print SIA, Kesko Senukai Estonia AS ja Prisma Peremarket AS, omades vastavalt 5,6%, 5,7% ja 5,1% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

## 4 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 14)	3 745	3 884
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt (lisa 14)	419	410
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 14)	6 059	5 887
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 14)	4 754	4 725
Üüritulu hooldekodudelt (lisa 14)	365	312
Muud müügitulud	576	531
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)</b>	<b>15 918</b>	<b>15 749</b>

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	I poolaasta	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Eesti	7 717	7 532
Läti	3 213	3 142
Leedu	4 988	5 075
<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)</b>	<b>15 918</b>	<b>15 749</b>

## 5 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	I poolaasta	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-358	-370
Vara kindlustus	-32	-31
Maamaks ja kinnisvaramaks	-101	-100
Muud haldustegevuse kulud	-50	-37
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-129	-54
Amortisatsioonikulud	-9	-10
Parenduskulud	-45	-98
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	-5	-21
Käibemaksu proportsioonikulud	-22	-27
Muud müügikulud	-1	-9
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-7	0
<b>Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 14)</b>	<b>-759</b>	<b>-757</b>

## 6 Turustuskulud

Turustuskulud	I poolaasta	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-79	-29
Reklaam, reklaamüritused <sup>1</sup>	-299	-259
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-378</b>	<b>-288</b>

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

## 7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I poolaasta	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 20)	-1 078	-1 071
Bürookulud	-34	-41
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	-234	-198
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-272	-219
Audit	-80	-67
Regulaatori kulud	-71	-84
Muud üldhalduskulud	-29	-22
Amortisatsioonikulud	-21	-25
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-1 819</b>	<b>-1 727</b>

## 8 Kasum/kahjum ühissetevõtetest

Kasum/-kahjum ühissetevõtetest	I poolaasta	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Kasum / kahjum ühissetevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 2 )	-254	-109
<b>Kasum / kahjum ühissetevõtetest kokku</b>	<b>-254</b>	<b>-109</b>

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

## 9 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	I poolaasta	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-4 473	-3 484
Intressikulud laenudelt	-4 473	-3 537
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	0	53
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	0	-53
<b>Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisad 3, 17)</b>	<b>-4 473</b>	<b>-3 537</b>

## 10 Tulumaks

### Tulumaksukulu

Tulumaksukulu	I poolaasta	
	2024	2023
€ tuhandetes		
Tulumaksukulu lisandunud dividendidelt	-270	-400
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-501	-306
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-11	-31
<b>Tulumaksukulu kokku (lisa 3)</b>	<b>-782</b>	<b>-737</b>

## Edasilükkunud tulumaksukohustus

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvarainvesteeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>8 109</b>	<b>1 174</b>
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2024. aasta I poolaastal	501	0
Lisandunud dividendide tulumaksukulu	0	270
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-1 373
<b>Saldo 30.06.2024</b>	<b>8 610</b>	<b>71</b>

## 11 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	II kvartal		I poolaasta	
	2024	2023	2024	2023
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	2 442	-2 189	6 250	2 445
Dividendid aktsia kohta, eurodes	1,00	1,15	1,00	1,15
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	10 819 796	10 819 796	10 819 796	10 819 796
Kasum aktsia kohta, eurodes	<b>0,23</b>	<b>-0,20</b>	<b>0,58</b>	<b>0,23</b>

## 12 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõudmiseni hoiused	6 150	9 822
Üleöödeposiidid <sup>1</sup>	3 772	4 890
Alla 3 kuu tähtajaga hoiused <sup>1</sup>	850	0
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 17)</b>	<b>10 772</b>	<b>14 712</b>

<sup>1</sup> Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 30.06.2024 oli intressimäär 1,905 - 3,262% aastas. Hoiuste intressimäär on 2,8% – 3,0% aastas.

## 13 Nõuded ja viitlaekumised

	30.06.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	1 129	1 637
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-127	-120
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 17)</b>	<b>1 002</b>	<b>1 517</b>
Muud lühiajalised nõuded	32	26
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>32</b>	<b>26</b>
Intressid	4	8
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	20	179
Muud viitlaekumised	497	630
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>521</b>	<b>817</b>
<b>Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 17)</b>	<b>1 555</b>	<b>2 360</b>

Lisainformatsioon nõuded ja viitlaekumiste kohta on toodud lisa 17.

## 14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2024 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m <sup>2</sup> )	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Õiglane väärtus 30.06.2024	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktiivate turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
<b>Bürood</b>								
Lauteri 5	Tallinn, Eesti	3 825	1958	01.2023	5 937	5 060	-15%	1%
Pärnu mnt 105	Tallinn, Eesti	4 717	1998	01.2023	8 280	6 600	-20%	2%
Pärnu mnt 102	Tallinn, Eesti	8 933	2005	01.2023	16 578	12 810	-23%	3%
Terbata	Riia, Läti	6 036	2005	01.2023	9 241	8 270	-11%	2%
Menulio 11	Vilnius, Leedu	5 617	renov. 2011- 2013	01.2023	8 158	7 350	-10%	2%
Ulonu	Vilnius, Leedu	5 290	2012	12.2015	8 439	8 700	3%	2%
L3	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 881	10 370	17%	3%
Evolution	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 132	11 110	10%	3%
airBaltic	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 112	7 180	1%	2%
Rutkausko	Vilnius, Leedu	6 812	2014	08.2020	11 819	12 630	7%	3%
<b>Bürood kokku</b>		<b>60 211</b>			<b>94 577</b>	<b>90 080</b>	<b>-5%</b>	<b>24%</b>
<b>Logistika</b>								
Premia Külmoone	Tallinn, Eesti	7 258	2002/2007	01.2023	6 840	6 530	-5%	2%
Kuuli 10	Tallinn, Eesti	15 197	2006	01.2023	11 545	11 580	0%	3%
Betooni 1a	Tallinn, Eesti	10 678	2008	01.2023	9 190	9 270	1%	2%
Betooni 6	Tallinn, Eesti	17 220	1998	01.2023	10 246	9 730	-5%	3%
Jurkalne Technology Park	Riia, Läti	44 435	2002	01.2023	24 873	23 660	-5%	6%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 525	9 320	9%	2%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 366	13 250	7%	4%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 880	8 380	-6%	2%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 389	2007	03.2020	8 848	8 300	-6%	2%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	06.2021	10 024	10 640	6%	3%
<b>Logistika kokku</b>		<b>168 217</b>			<b>111 337</b>	<b>110 660</b>	<b>-1%</b>	<b>29%</b>
<b>Kaubandus</b>								
Võru Rautakesko	Võru, Eesti	3 120	2008	01.2023	2 890	2 670	-8%	1%
Uku Keskus	Viljandi, Eesti	8 940	2012/2018	01.2023	13 616	13 530	-1%	4%
Mustika Keskus	Tallinn, Eesti	27 614	1998/2002	01.2023	37 039	37 060	0%	10%
RAF Centrs	Jelgava, Läti	6 225	2014/2017	01.2023	9 288	9 379	1%	2%
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn, Eesti	9 120	2007	01.2023	15 700	15 580	-1%	4%
Jelgava arendusprojekt	Jelgava, Läti		arendusjärgus	01.2023	2 342	2 342	0%	1%
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai, Leedu	20 311	2007	08.2015	31 501	39 040	24%	10%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 303	7 680	22%	2%
Hortes aianduskeskus	Laagri, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 138	3 570	14%	1%
Hortes aianduskeskus	Tallinn, Eesti	5 300	2019	05.2018	5 458	5 090	-7%	1%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 482	3 150	-10%	1%
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>89 308</b>			<b>130 757</b>	<b>139 091</b>	<b>6%</b>	<b>37%</b>
<b>Riiklik</b>								
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere, Eesti	5 775	2010	01.2023	7 360	7 160	-3%	2%
<b>Hooldekodud</b>								
Pirita Pansionaat	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 217	5 820	-6%	2%
Valkla Südamekodu	Valkla, Eesti	4 423	2023	04.2022	3 927	3 350	-15%	1%
Tartu Südamekodu	Tartu, Eesti		ehitusjärgus	04.2022	5 230	5 230	0%	1%
<b>Hooldekodud kokku</b>		<b>10 406</b>			<b>15 374</b>	<b>14 400</b>	<b>-6%</b>	<b>4%</b>
<b>Kokku</b>		<b>333 917</b>			<b>359 405</b>	<b>361 391</b>	<b>1%</b>	<b>96%</b>

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab kontserni 50%-lise osalusega ühisettevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus seisuga 30.06.2024 on 8 540 tuhat eurot (lisa 2).



2024. ja 2023. aasta I poolaastal on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvara- investeeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2022</b>	<b>2 634</b>	<b>166 241</b>	<b>168 875</b>
Soetused ja arendused	1 376	0	1 376
Ühinemisest saadud varad	2 342	193 950	196 292
Kapitaliseeritud parendused	0	1 137	1 137
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-435	-5 747	-6 182
<b>Saldo seisuga 30.06.2023</b>	<b>5 917</b>	<b>355 581</b>	<b>361 498</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>5 016</b>	<b>352 900</b>	<b>357 916</b>
Soetused ja arendused	2 556	0	2 556
Kapitaliseeritud parendused	0	2 373	2 373
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	-1 454	-1454
<b>Saldo seisuga 30.06.2024</b>	<b>7 572</b>	<b>353 819</b>	<b>361 391</b>

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3.

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

30. juuni seisuga või poolaasta kohta	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	15 342	15 218
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-759	-757
Kinnisvarainvesteeringute soetusest ja parendusest tasumata summad (lisa 16)	345	209
<b>Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus</b>	<b>359 049</b>	<b>358 691</b>

#### Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2024 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 üüritulu aastas	Diskonto- määr	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	90 080	Diskonteeritud rahavood	8 542	8,3%-9,7%	6,5%-8,25%	11,4
Logistika	110 660	Diskonteeritud rahavood	9 602	8,1%-10,75%	7,1%-8,5%	4,6
Kaubandus	139 091	Diskonteeritud rahavood	12 692	8,1%-10,5%	6,8%-8,8%	12,0
Riiklik	7 160	Diskonteeritud rahavood	846	9,5%	8,5%	11,2
Hooldekodud	14 400	Diskonteeritud rahavood	841	9,0%-9,5%	7,5%-8,5%	8,0
<b>Kokku</b>	<b>361 391</b>		<b>32 523</b>			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

## Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 30.06.2024 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
<b>€ tuhandetes</b>							
Büroo	90 080	10 010	-10 040	-1 820	1 850	-4 050	4 600
Logistika	110 660	12 330	-11 490	-2 190	2 240	-4 270	5 750
Kaubandus	139 091	15 521	-15 619	-2 729	2 711	-5 799	6 501
Riiklik	7 160	900	-890	-130	140	-260	300
Hooldekodud	14 400	960	-970	-170	160	-400	430
<b>KOKKU</b>	<b>361 391</b>	<b>39 721</b>	<b>-39 009</b>	<b>-7 039</b>	<b>7 101</b>	<b>-14 779</b>	<b>17 581</b>

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

## 15 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2024 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepingulise laenu-summa	Laenu jääk seisuga 30.06.24	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.24	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 800	3 197	30.04.27	5,55%	hüpoteek - Premia Külmhoone	6 530	1,5%
Luminor	Eesti	2 633	1 302	25.12.26	6,05%	hüpoteek - Võru Rautakesko	2 670	0,6%
SEB	Eesti	2 514	1 929	13.06.26	5,60%	hüpoteek - Lauteri 5	5 060	0,9%
SEB	Eesti	8 429	5 109	25.01.27	5,62%	hüpoteek - Uku Keskus	13 530	2,4%
Swedbank	Eesti	3 711	3 516	25.10.25	5,44%	hüpoteek - Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	7 160	1,6%
Swedbank	Eesti	4 153	3 009	30.08.28	5,38%	hüpoteek - Pärnu mnt 105	6 600	1,4%
Swedbank	Eesti	8 508	7 058	30.08.26	5,33%	hüpoteek - Pärnu mnt 102	12 810	3,3%
SEB	Eesti	20 000	15 060	31.08.27	5,80%	hüpoteek - Mustika Keskus	37 060	7,0%
Swedbank	Eesti	15 622	12 105	31.05.28	5,24%	hüpoteek - Tammsaare tee Rautakesko; Kuuli 10	27 160	5,7%
SEB	Eesti	10 300	8 410	26.06.27	5,64%	hüpoteek - Betooni 1a; Betooni 6	19 000	3,9%
Swedbank	Leedu	4 078	3 162	07.12.25	6,16%	hüpoteek - Menulio 11	7 350	1,5%
SEB	Läti	4 561	3 337	16.04.27	5,50%	hüpoteek - RAF Centrs	9 379	1,6%
Swedbank	Läti	5 850	3 543	31.07.27	5,64%	hüpoteek - Terbata büroohoone	8 270	1,7%
SEB	Läti	13 060	10 131	08.08.29	5,75%	hüpoteek - Jurkalne Technology Park	23 660	4,7%
Swedbank	Leedu	17 116	12 505	13.08.28	6,12%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	39 040	5,8%
SEB	Leedu	5 500	3 790	28.06.26	5,68%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 320	1,8%
SEB	Läti	5 123	3 636	29.06.26	5,55%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 380	1,7%
SEB	Eesti	7 950	5 497	29.06.26	5,76%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 250	2,6%
SEB	Leedu	5 620	3 900	27.10.26	5,73%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 370	1,8%
SEB	Leedu	5 200	3 436	21.12.25	6,08%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	8 700	1,6%
SEB	Leedu	5 850	4 414	30.05.28	5,77%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 110	2,1%
Swedbank	Eesti	3 833	3 641	29.06.27	5,03%	Hüpoteek - Laagri Selver	7 680	1,7%
SEB	Eesti	1 860	1 217	05.07.27	5,88%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 570	0,6%
Swedbank	Eesti	3 290	2 731	11.01.27	5,56%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	5 090	1,3%
LHV	Eesti	1 800	1 488	25.02.29	6,91%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 150	0,7%
Swedbank	Läti	4 000	2 450	05.02.26	5,99%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 300	1,1%
Luminor	Läti	3 905	2 196	04.02.25	6,59%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	7 180	1,0%
Swedbank	Eesti	3 100	2 728	28.11.25	5,58%	Hüpoteek - Pirita Pansionaat, EFTEN Real Estate Fund AS garantii	5 820	1,3%
Swedbank	Eesti	2 250	1 603	25.09.27	5,59%	Hüpoteek - Valkla Südamekodu	3 350	0,7%
Swedbank	Eesti	3 100	2 150	21.12.28	5,59%	Hüpoteek -Tartu Südamekodu; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	5 230	1,0%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 280	13.06.26	6,22%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 640	2,5%
SEB	Leedu	7 300	5 993	12.08.25	6,01%	Hüpoteek - Rutkausko büroohoone	12 630	2,8%
<b>Kokku</b>		<b>201 016</b>	<b>149 523</b>				<b>359 049</b>	<b>69,8%</b>

<b>Lühiajalised laenukohustused</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil <sup>2</sup>	8 812	16 966
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-54	-59
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>8 758</b>	<b>16 907</b>

<b>Pikaajalised laenukohustused</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku	149 376	147 756
sh. kohustuste lühiajaline osa	8 758	16 907
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	140 618	130 849
Pangalaenud	140 711	130 942
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-93	-93

<b>Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	8 812	16 966
2-5 aastat	140 711	130 942
<b>Pangalaenude tagasimaksed kokku</b>	<b>149 523</b>	<b>147 908</b>

<b>Laenukohustiste rahavood</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>147 756</b>	<b>67 975</b>
Saadud pangalaenud ühinemisel	0	82 403
Saadud pangalaenud	4 880	4 080
Pangalaenude annuiteetmaksed	-3 264	-6 720
Diskonteeritud lepingutasude muutus	4	18
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>149 376</b>	<b>147 756</b>

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 17.

## 16 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 14)	345	904
Muud võlad tarnijatele	326	827
<b>Võlad tarnijatele kokku</b>	<b>671</b>	<b>1 731</b>
Muud võlad	97	91
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>97</b>	<b>91</b>
Käibemaks	498	476
Ettevõtte tulumaks	4	14
Üksikisiku tulumaks	5	6
Sotsiaalmaks	10	13
Maamaks, kinnisvaramaks	22	84
Muud maksuvõlad	3	10
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>542</b>	<b>603</b>
Võlad töövõtjatele	46	44
Intressivõlad	275	264
Üürmike tagatisrahad	445	363
Muud viitvõlad	170	320
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>936</b>	<b>991</b>
<b>Ettemaksed</b>		
Muud ettemakstud tulud	9	1
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>9</b>	<b>1</b>
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>2 255</b>	<b>3 417</b>

### Pikaajalised võlad

	30.06.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürmike tagatisrahad	1 892	1 790
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>1 892</b>	<b>1 790</b>

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**

	Lisad	30.06.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Finantsvarad - laenud ja nõuded</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	12	10 772	14 712
Lühiajalised hoiused <sup>1</sup>		50	3 400
Nõuded ostjate vastu	13	1 002	1 517
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>11 824</b>	<b>19 629</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	15	149 376	147 756
Võlad tarnijatele	16	671	1 731
Üürnike tagatisrahad	16	2 337	2 153
Intressivõlad	16	275	264
Viitvõlad	16	216	364
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>152 875</b>	<b>152 268</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>152 875</b>	<b>152 268</b>

<sup>1</sup> Lühiajalised hoiused on sõlmitud tähtajaga 6 kuud ja kannavad intressi 2,5% aastas (seisuga 31.12.2023: lühiajalised hoiused 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 riskikootused, mistõttu on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

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

**Tururisk**

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

**Intressirisk**

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

Seisuga 30.06.2024 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 EFTEN Real Estate Fund AS-i laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORI kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORI korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär oli 30.06.2024 seisuga 5,7% (31.12.2023: 5,9%).

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 30.06.2024.

EURIBORI MÄÄR	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
<b>Intressikulu aasta kohta</b>	<b>-8 450</b>	
<b>EURIBORi muutuse mõju:</b>		
EURIBOR 2,0%	2 520	-29,8%
EURIBOR 3,0%	1 042	-12,3%
EURIBOR 4,0%	-434	5,1%
EURIBOR 5,0%	-1 911	22,6%

## Likviidsusrisk

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

- Üüritud 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 30.06.2024 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritud tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 42% (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. All olev tabel koondab info kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 30.06.2024	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused (lisa 15)	662	1 669	6 481	140 711	0	<b>149 523</b>
Intressimaksud	737	2 143	5 570	15 169	0	<b>23 619</b>
Intressikohustused	275	0	0	0	0	<b>275</b>
Võlad tarnijatele (lisa 16)	671	0	0	0	0	<b>671</b>
Üümike tagatisrahad (lisa 16)	52	146	247	1 364	528	<b>2 337</b>
Viitvõlad (lisa 16)	216	0	0	0	0	<b>216</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>2 613</b>	<b>3 958</b>	<b>12 298</b>	<b>157 244</b>	<b>528</b>	<b>176 641</b>

## Käibekapitali aruanne

	30.06.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	10 772	14 712
Lühiajalised hoiused	50	3 400
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	1 555	2 360
Ettemakstud kulud	133	106
<b>Käibevara kokku</b>	<b>12 510</b>	<b>20 578</b>
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 15)	-8 758	-16 907
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 16)	-2 255	-3 417
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>-11 013</b>	<b>-20 324</b>
<b>Käibekapital kokku</b>	<b>1 497</b>	<b>254</b>

## Krediidirisk

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

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Enamike üürilepingute tingimustest tuleneb tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada. Osade üürilepingute puhul on lubatud tagatisraha asendada pangagarantiiga.

Kontserni ettevõtteid 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:

	30.06.2024	31.12.2023
Aegumata	613	1 303
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>516</b>	<b>333</b>
Kuni 30 päeva	238	193
30-60 päeva	117	70
Üle 60 päeva	161	70
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-127	-119
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 13)</b>	<b>1 002</b>	<b>1 517</b>

Seisuga 30.06.2024 sisaldasid kuni 60 päeva aegunud laekumata arved nõudeid Hortes AS vastu kogusummas 157 tuhat eurot ning üle 60 päeva laekumata arved nõudeid Hortes AS vastu kogusummas 15 tuhat eurot. Bilansipäevajärgselt, 8. juulil 2024 esitasid fondi tütarettevõtjad EFTEN Seljaku OÜ ja EFTEN Tähesaju tee OÜ üürnikule – aktsiaseltsile Hortes, teated võla tasumise nõude, viivise nõude, üürileandja pandiõiguse teostamise ja üürilepingu ülesütlemise kohta andes üürnikule lepingujärgselt täiendava 30 päevase tähtaja võlgnevuse likvideerimiseks. Käesoleva aruande koostamise seisuga ei ole üürnik võlgnevust tasunud.

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	10 772	14 712
Lühiajalised hoiused	50	3 400
Nõuded ostjate vastu (lisa 13)	1 002	1 517
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>11 824</b>	<b>19 629</b>

## Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

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

2024. aasta I poolaastal on kontsern teeninud vaba rahavoogu (EBITDA miinus laenumaksed ja intressikulud) 5 341 tuhat eurot (2023 I poolaasta: 5 921 tuhat eurot). Kõiki laene teenindati tavapäraselt ning maksepuhkuseid fondi tütaretevõttes ei võtnud.

### Kapitalisatsiooni aruanne

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

	30.06.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 15)	8 812	16 966
Tagamata lühiajalised kohustused	2 201	3 358
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>11 013</b>	<b>20 324</b>
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 15)	140 711	130 942
Tagamata pikaajalised kohustused	10 480	10 980
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>151 191</b>	<b>141 922</b>
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 18)	192 919	192 919
Reservid	2 799	2 749
Jaotamata kasum (lisa 19)	18 410	23 030
<b>Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b>	<b>214 128</b>	<b>218 698</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>376 332</b>	<b>380 944</b>

### Netovõla aruanne

	30.06.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha	10 772	14 712
Lühiajalised hoised	50	3 400
<b>Likviidsed varad kokku</b>	<b>10 822</b>	<b>18 112</b>
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 15)	8 812	16 966
<b>Neto lühiajalised võlad</b>	<b>-2 010</b>	<b>-1 146</b>
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 15)	140 711	130 942
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>140 711</b>	<b>130 942</b>
<b>Netovõlad kokku</b>	<b>138 701</b>	<b>129 796</b>

### Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.06.2024 ega 31.12.2023 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.



## 18 Aktsiakapital

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

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

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

Ettevõtte	Seisuga 30.06.2024	
	Aktsiate arv	Osalus, %
LHV Pensionifond L	1 210 475	11,19%
REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64%
Hoiukonto OÜ	1 145 192	10,58%
Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,10%

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

Ettevõtte	Seisuga 30.06.2024	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Nõukogu liikme Olav Miil'i olulise kontrolli all olev ettevõtte REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64%
Nõukogu liikme Arti Arakase olulise kontrolli all olev ettevõtte Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,10%
EFTEN Capital AS, fondivalitseja	292 688	2,71%
Nõukogu liikme Siive Penu olulise kontrolli all olev ettevõtte HTB Investeeringud OÜ,	198 032	1,83%
Juhatusel liige Tõnu Uustalu	64 974	0,60%
Nõukogu liige Olav Miil	52 649	0,49%
Juhatusel liige Viljar Arakas	2 000	0,02%
Juhatusel liikmele Viljar Arakasele kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	20 606	0,19%
Juhatusel liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 457	0,02%
Nõukogu liige Siive Penu	1 350	0,01%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Aile Arakas	513	0,005%
Nõukogu liige Sander Rebane	2	0,000%
Nõukogu liikmele Sander Rebasele kuuluv Sannu Investeeringud OÜ	132	0,001%
<b>Kokku</b>	<b>2 879 948</b>	<b>26,62%</b>

## 19 Tingimuslikud kohustused

	31.03.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	18 410	23 030
Potentsiaalne tulumaksukohustus	3 682	4 606
<b>Dividendidena on võimalik välja maksta</b>	<b>14 728</b>	<b>18 424</b>

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2024 ning 31.12.2023.

## 20 *Tehingud seotud osapooltega*

---

EFTEN Real Estate Fund AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2024. aasta I poolaastal valitsemisteenust summas 1 078 tuhat eurot (2023: 1 071 tuhat eurot), (vt lisa 7).

EFTEN Real Estate Fund AS ei otnud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2024. ega 2023. aasta I poolaasta jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 30.06.2024 kokku 13 töötajat, kellele arvestati 2024. aasta I poolaastal koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 239 tuhande euro ulatuses (2023: 219 tuhande euro ulatuses), (vt. lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2024. ega ka 2023. aasta I poolaastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

**Juhatusdeklaratsioon konsolideeritud 2024. aasta I poolaasta vahearuandele**

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund AS 2024. aasta I poolaasta konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasataud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

\_\_\_\_\_  
Viljar Arakas

Juhatusdeklaratsioon

/digitaalselt allkirjastatud/

\_\_\_\_\_  
Tõnu Uustalu

Juhatusdeklaratsioon