

2025. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2025

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2025

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eref.ee

**EFTEN
REAL
ESTATE
FUND**

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	15
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	16
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	17
1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	17
2 Tütar- ja ühisettevõtted	18
3 Segmendiaruandlus	20
4 Müügitulu	21
5 Müüdü teenuste kulud	22
6 Turustuskulud	22
7 Üldhalduskulud	22
8 Kasum/kahjum ühisettevõtetest	23
9 Muud finantstulud ja -kulud	23
10 Tulumaks	23
11 Kasum aktsia kohta	24
12 Raha ja raha ekvivalendid	24
13 Nõuded ja viitlaekumised	24
14 Kinnisvarainvesteeringud	25
15 Laenukohustused	28
16 Võlad ja ettemaksed	29
17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	30
18 Aktsiakapital	34
19 Tingimuslikud kohustused	35
20 Tehingud seotud osapooltega	35
21 Eraldised	36
Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2025. aasta 12 kuu vahearuannde	37

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar

Vaatamata väljakutseid pakkuvale majanduskeskkonnale, õnnestus EFTEN Real Estate Fund AS-il 2025. aastal suurendada nii kogu konsolideeritud üüritulu (+3%) kui ka portfelli EBITDA'd (+1,3%). Fondi tütarettevõtted tegid 2025. aastal uusi investeeringuid hooldekodude segmendis kokku 6,6 miljoni euro ning logistika segmendis 5,3 miljoni euro ulatuses. Ülejäänud kinnisvaraportfelli tegi kontsern investeeringuid kokku 2,3 miljonit eurot.

EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia on eelkõige dividendiaktsia. Fond teenis 2025. aastal vaba rahavoogu 13,088 miljonit eurot, mis on 18% rohkem kui eelmisel aastal. Teenitud rahavoost saaks fond vastavalt dividendipoliitikale maksta brutodividende 10,5 miljonit eurot. Arvestades fondi konservatiivset finantseerimispoliitikat ning laenude annuiteetmakseid, saavad fondi tütarettevõtted oma dividendivõimekust suurendada, refinantseerides laene, mille LTV (Loan-to-Value) on langenud alla fondi kapitalijuhtimise põhimõtete ning mille äritegevuse rahavood ületavad laenu- ja intressimakseid enam kui kaks korda. Arvestades laenude refinantseerimisest saadavaid lisavahendeid, teeb fondi juhatus nõukogule ning üldkoosolekule ettepaneku maksta 2026. aasta kevadel jaotamata kasumist netodividende kokku 13,8 miljonit eurot (1,2 eurot aktsia kohta), s.o 8,1% rohkem kui eelmisel aastal.

Pikalt kestnud madala majandusaktiivsuse tingimustes pöörab kontsern suurt tähelepanu hoonete kõrge täituvuse säilitamisele. 2025. aasta lõpus oli kogu kontserni kinnisvaraportfelli täituvus 96,8% (31.12.2024: 97,4%). Madalaim on endiselt büroosegmendi täituvus (85,6%), kus fond teeb jätkuvalt investeeringuid, et vastata turuootustele väiksemate büroopindade nõudluse osas.

2025. aasta suvel valmis Tartu vallas asuva ERMi hooldekodu teine etapp, millelt saadav üüritulu tõusis järk-järgult lepingujärgsele tasemele augustiks. Koos aprillis lisandunud Hiiu hooldekodu ning Valkla hooldekodu uue etapi valmisemisega kasvas hooldekodude segmendi üüritulu 2025. aastal 1,4 miljoni euroni, s.o 74%.

Arvestamata mitterahalisi kasumeid / kahjumeid ning tulumaksukulu, teenis kontsern 2025. aastal oma tegevusajaloo kõrgeima kasumi – 20,24 miljonit eurot, mis on 12,5% rohkem kui 2024. aastal. Olulise osa suuremas kasumis andis peamiselt EURIBORI langusest tulenev intressikulu vähenemine. Kui 2024. aastal oli fondi laenuportfelli kaalutud keskmine intressimäär 5,82%, siis 2025. aastal oli see 4,35%. 2025. aasta lõpus oli fondi laenude kaalutud keskmine intressimäär 3,99%.

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund AS-i konsolideeritud 2025. aasta IV kvartali müügitulu oli 8,656 miljonit eurot (2024. aasta IV kvartal: 8,314 miljonit eurot) ning 12 kuu müügitulu 33,083 miljonit eurot (2024. aasta 12 kuud: 32,238 miljonit eurot). Neljanda kvartali müügitulu kasvas aastataguse perioodiga võrreldes 4,1% ning 12 kuu müügitulu 2,6%. Müügitulu kasvu toetasid eelkõige uued investeeringud logistika- ja hooldekodude sektoris.

Fondi konsolideeritud neto üüritulu (NOI) oli 2025. aasta 12 kuuga kokku 30,685 miljonit eurot (2024. aasta 12 kuud: 29,977 miljonit eurot), kasvades 2,4%. Neto üüritulu 12 kuu marginaal püsis 93% tasemel (2024: sama), mis tähendab, et kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (sh maamaks, kindlustus, hooldus- ja parendustööd) ning turunduskulud moodustasid 7% fondi müügitulust.

2025. aasta IV kvartalis teenis fond konsolideeritud puhaskahjumit 1,208 miljonit eurot (2024. aasta IV kvartal: puhaskasum 3,460 miljonit eurot), millest 4,005 miljonit eurot moodustas kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (2024. aasta IV kvartal: kasum 0,831 miljonit eurot).

Fondi 2025. aasta 12 kuu konsolideeritud puhaskasum oli 12,235 miljonit eurot (2024. aasta 12 kuud: 13,564 miljonit eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest teenis fond 2025. aastal kokku 3,459 miljonit eurot kahjumit (2024. aasta: 1,080 miljonit eurot kahjumit). Intressikulu vähenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 1,996 miljoni euro ehk 23% võrra.

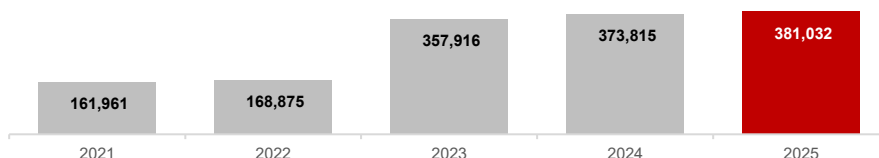
	IV kvartal			12 kuud		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
€ miljonites						
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	8,656	8,314	8,103	33,083	32,238	31,817
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,649	-0,540	-0,696	-2,398	-2,261	-2,209
Neto üüritulu	8,007	7,774	7,407	30,685	29,977	29,608
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	93%	94%	91%	93%	93%	93%
Intressikulud ja intressitulud	-1,553	-1,990	-2,190	-6,515	-8,418	-7,786
Neto üüritulu miinus finantskulud	6,454	5,784	5,217	24,170	21,559	21,822
Valitsemistasud	-0,643	-0,543	-0,541	-2,332	-2,159	-2,148
Muud tulud ja -kulud	-0,464	-0,443	-0,439	-1,600	-1,419	-1,377
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust, ühisettevõtte kasumeid ja kahjumeid ning tulumaksukulu	5,347	4,798	4,237	20,238	17,981	18,297

Kontserni varade maht oli 31.12.2025 seisuga 405,851 miljonit eurot (31.12.2024: 398,763 miljonit eurot), s.h moodustas kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus varade mahust 93,9% (31.12.2024: 93,7%).

	31.12.25	31.12.2024	31.12.2023
€ miljonites			
Kinnisvarainvesteeringud	381,032	373,815	357,916
Osalus ühissettevõttes	2,182	1,960	2,078
Muud pikaajalised varad	0,357	0,288	0,372
Käibevara, v.a raha ja raha ekvivalendid ning hoiused	1,990	2,193	2,466
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenu)	-133,823	-129,045	-129,796
Puhasväärtus (NAV) ¹	234,204	233,073	218,698
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV)	245,106	242,779	226,807
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes ¹	20,32	20,37	20,21
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) aktsia kohta, eurodes	21,27	21,22	20,96

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

Kinnisvarainvesteeringud, miljonites eurodes



Kinnisvarainvesteeringud segmentide kaupa

Segment	31.12.25	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
€ miljonites					
Logistika	124,310	124,297	109,860	51,300	50,590
Kaubandus	137,382	136,140	138,542	56,820	55,270
Büroo	89,530	90,560	90,460	51,801	49,831
Hooldekodud	22,790	15,618	11,834	8,954	6,270
Riiklik	7,020	7,200	7,220	0,000	0,000
Kokku kinnisvarainvesteeringud	381,032	373,815	357,916	168,875	161,961

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

12 kuu kohta	2025	2024	2023
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	5,2	6,0	0,6
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	3,0	3,5	0,4
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	6,0	6,8	0,8
Müügitulu, € tuhandetes	33 083	32 238	31 817
Üüritulu, € tuhandetes	32 013	31 076	30 606
EBITDA (ärikasum miinus kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus miinus põhivara kulum ja müügi kasum), € tuhandetes	26 805	26 454	26 152
EBITDA marginaal (EBITDA / müügitulu), %	81%	82%	82%
EBIT (ärikasum), € tuhandetes	23 294	25 319	12 142
EPRA kasum (vt.'EPRA tulemuslikkuse näitajad'), € tuhandetes	16 909	16 458	16 700
Makstud netodividend, €	1,11	1,00	1,15
Netodividend puhaskasumi kohta (netodividend / puhaskasum)	104%	80%	1247%
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,5	0,7	1,0
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,0	1,7	1,8

Kinnisvaraportfell

Seisuga 31.12.2025 oli kontsernil 37 (31.12.2024: 36) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval oli 381,032 miljonit eurot (31.12.2024: 373,815 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 381,235 miljonit eurot (31.12.2024: 370,561 miljonit eurot). Lisaks fondi tütaretevõtetele kuuluvatele kinnisvarainvesteeringutele kuulub kontserni 50%-osalusega ühisetevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 31.12.2025 seisuga oli 8,680 miljonit eurot (31.12.2024: 8,630 miljonit eurot).

Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteering, seisuga 31.12.2025	Asukoht	Kontse rni osalus	Soetus- maksumus, € tuhandetes ²	Õiglane väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind	Proгноositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus ³	Esmane puhas- tootlus ⁴	Täituvus, %	Keskmine üür- lepingute pikkus	Üürnike arv	
Premia Külmhoone	Tallinn	100	6 840	6 620	7 258	524	7,7%	7,9%	100,0	1,5	1	
Kuuli 10	Tallinn	100	11 713	11 880	15 197	843	7,2%	7,1%	100,0	6,9	1	
Betooni 1a	Tallinn	100	9 217	9 030	10 678	671	7,3%	7,4%	100,0	1,3	1	
Betooni 6	Tallinn	100	10 265	9 930	17 669	797	7,8%	8,0%	97,0	2,0	19	
Jurkalne Technology Park	Riia	100	25 369	24 380	44 465	2 125	8,4%	8,7%	96,3	7,3	61	
DSV logistikakeskus	Vilnius	100	8 580	9 460	11 751	757	8,8%	8,0%	100,0	0,8		
DSV logistikakeskus	Tallinn	100	12 368	9 770	16 014	898	7,3%	9,2%	100,0	0,8	1	
DSV logistikakeskus	Riia	100	9 099	9 000	12 149	780	8,6%	8,7%	100,0	3,9	1	
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava	100	8 858	8 360	13 382	664	7,5%	7,9%	96,7	2,0	8	
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys	100	10 028	11 070	20 126	867	8,6%	7,8%	100,0	11,3	1	
Härgmäe	Tallinn	100	8 829	8 900	9 838	679	7,7%	7,6%	100,0	8,8	1	
Paemurru	Harku vald	100	5 673	5 910	5 407	451	7,9%	7,6%	100,0	9,3	1	
Logistika kokku			126 839	124 310	183 934	10 056	7,9%	8,1%	98,6	4,5	97	
Võru Rautakesko	Võru	100	2 890	2 710	3 120	246	8,5%	9,1%	100,0	2,3	1	
Uku Keskus	Viljandi	100	13 726	13 630	8 929	1 117	8,1%	8,2%	100,0	4,0	46	
Mustika Keskus	Tallinn	100	37 383	39 480	27 639	3 036	8,1%	7,7%	99,2	2,6	64	
RAF Centrs	Jelgava	100	9 363	10 313	6 218	777	8,3%	7,5%	100,0	5,2	41	
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn	100	15 700	15 850	9 120	1 251	8,0%	7,9%	100,0	6,2	1	
Jelgava arendusprojekt	Jelgava	100	2 342	1 659			arendus					
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	100	31 983	39 150	20 145	3 125	9,8%	8,0%	99,6	4,8	121	
Laagri Selver	Tallinn	100	6 303	8 150	3 059	562	8,9%	6,9%	100,0	4,4	13	
Laagri aianduskeskus	Laagri	100	3 181	3 490	3 470	289	9,1%	8,3%	100,0	9,3	1	
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	100	3 482	2 950	2 149	294	8,4%	10,0%	100,0	3,1	1	
Kaubandus kokku			126 353	137 382	83 849	10 697	8,5%	7,8%	99,6	4,3	289	
Lauteri 5	Tallinn	100	6 024	4 990	3 625	315	5,2%	6,3%	84,9	1,7	21	
Pärnu mnt 105	Tallinn	100	8 378	5 890	4 712	472	5,6%	8,0%	96,3	1,0	33	
Pärnu mnt 102	Tallinn	100	17 279	11 300	8 509	759	4,4%	6,7%	71,5	1,1	58	
Terbata	Riia	100	9 330	8 520	6 036	490	5,3%	5,8%	63,3	1,9	12	
Menulio 11	Vilnius	100	8 633	7 400	5 617	381	4,4%	5,1%	53,3	2,5	13	
Ulonu	Vilnius	100	8 444	8 760	5 290	595	7,0%	6,8%	100,0	1,6	12	
L3	Vilnius	100	9 010	10 500	6 150	779	8,6%	7,4%	98,8	2,9	32	
Evolution	Vilnius	100	10 621	11 400	6 614	786	7,4%	6,9%	92,1	3,2	28	
airBaltic	Riia	100	7 780	7 810	6 217	651	8,4%	8,3%	100,0	3,0	1	
Rutkausko	Vilnius	100	11 822	12 960	6 835	941	8,0%	7,3%	100,0	6,5	5	
Büroo kokku			97 321	89 530	59 605	6 169	6,3%	6,9%	85,6	2,8	215	
Pirita Pansionaat	Tallinn	100	6 217	5 890	5 983	445	7,2%	7,6%	100,0	4,9	1	
Valkla Südamekodu	Valkla	100	4 990	4 460	6 505	373	7,5%	8,4%	100,0	6,3	1	
Tartu Südamekodu	Tartu	100	6 882	6 720	4 118	492	7,1%	7,3%	100,0	8,6	1	
Nõmme Südamekodu	Tallinn	100	5 265	5 720			arendus					2
Hooldekodud kokku			23 354	22 790	16 606	1 310	5,6%	5,7%	100,0	6,7	5	
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere	100	7 368	7 020	5 775	595	8,1%	8,5%	100,0	9,3	1	
Hotell Palace (hotellid) ¹	Tallinn	50	11 192	8 680	4 874	531	4,7%	6,1%	100,0	4,7	1	
Kinnisvaraportfell kokku			392 427	389 712	354 643	29 358	7,5%	7,5%	96,8	3,9	608	

¹ Hotell Palace kuulub kontserni ühisetevõttele EFTEN SPV11 OÜ. Kontsernil on ühisetevõttes 50%-line osalus.
² Soetusmaksumus sisaldab kinnisvarainvesteeringu algse soetusega seotud kulutusi, millele on lisandunud hiljem tehtud kapitalikulud.
³ Otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu (NOI) kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga.
⁴ Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu (NOI) kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

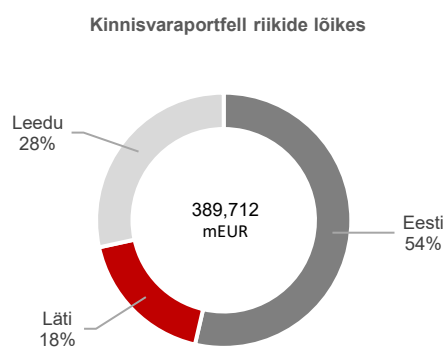
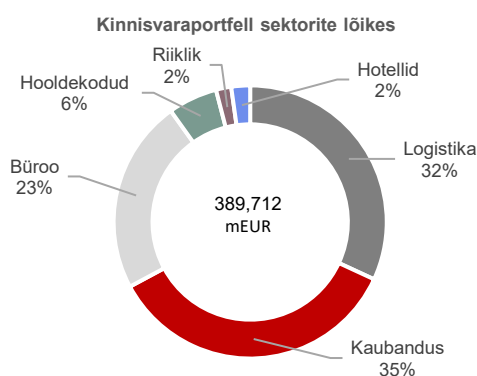
Investeeringud 2025. aastal

Kontsern investeeris 2025. aasta 12 kuuga kokku 10,676 miljonit eurot nii uutesse kinnisvarainvesteeringutesse kui ka olemasoleva kinnisvaraportfelli arendamisse.

Kontserni tütarettevõtte EFTEN Hiiu OÜ soetas märtsis kinnistu Tallinnas, Hiiu tn 42, makstes selle eest 4 miljonit eurot. Kehtiva üürilepingu alusel jätkab kinnistu osalist kasutamist Sihtasutus Põhja-Eesti Regionaalhaigla, ülejäänud pindadele sõlmiti pikaajaline (10 + 10 aastat) üürileping ettevõttega Hiiu Südamekodu OÜ, mis kuulub Südamekodud AS-i kontserni. Koostöös üürniku ja Südamekodud AS-iga ehitatakse hoone osaliselt ümber üldhooldekoduks "Nõmme Südamekodu", mis tulevikus mahutab kuni 170 hooldekodu klienti.

2025. aasta I poolaastal lõpetati Valkla hooldekodu C-korpuse ehitustööd ning kolmandas kvartalis valmis Tartus Ermi hooldekodu II etapp.

2025. aasta aprillis valmis eelmise aasta sügisel soetatud Paemurru logistikakeskus, kuhu investeeriti aruandeaastal kokku 1,746 miljonit eurot.



Üüritulu

2025. aasta 12 kuuga teenis kontsern kokku 32,013 miljonit eurot üüritulu, mis on 3% rohkem kui 2024. aastal samal perioodil.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	12 kuud				
	Õiglane väärtus 31.12.2025	Üüritulu 2025	Üüritulu 2024	Muutus	Muutus, %
Büroo	89 530	7 066	7 477	-411	-5%
Logistika	109 500	9 452	9 547	-95	-1%
Kaubandus	135 723	12 287	12 050	237	2%
Riiklik	7 020	842	838	4	0%
Hooldekodud	5 890	441	435	6	1%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	347 663	30 088	30 347	-259	-1%
Mittevõrreldavad varad ja üüritulu	33 369	1 925	729	1 196	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	381 032	32 013	31 076	937	3%

€ tuhandetes	IV kvartal				
	Õiglane väärtus 31.12.2025	Üüritulu 2025	Üüritulu 2024	Muutus	Muutus, %
Büroo	89 530	1 771	1 873	-102	-5%
Logistika	109 500	2 400	2 396	4	0%
Kaubandus	135 723	3 305	3 200	105	3%
Riiklik	7 020	201	210	-9	-4%
Hooldekodud	5 890	110	110	0	0%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	347 663	7 787	7 789	-2	0%
Mittevõrreldavad varad ja üüritulu	33 369	566	244	322	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	381 032	8 353	8 033	320	4%

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	12 kuud				
	Õiglane väärtus 31.12.2025	Üüritulu 2025	Üüritulu 2024	Muutus	Muutus, %
Eesti	168 580	14 451	14 585	-134	-1%
Läti	68 383	6 194	6 232	-38	-1%
Leedu	110 700	9 443	9 530	-87	-1%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	347 663	30 088	30 347	-259	-1%
Mittevõrreldavad varad ja müügitulu	33 369	1 925	729	1 196	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	381 032	32 013	31 076	937	3%

€ tuhandetes	IV kvartal				
	Õiglane väärtus 31.12.2025	Üüritulu 2025	Üüritulu 2024	Muutus	Muutus, %
Eesti	168 580	3 657	3 692	-35	-1%
Läti	68 383	1 529	1 552	-23	-1%
Leedu	110 700	2 601	2 545	56	2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	347 663	7 787	7 789	-2	0%
Mittevõrreldavad varad ja müügitulu	33 369	566	244	322	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	381 032	8 353	8 033	320	4%

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute vakantsus portfelli kohta oli 31.12.2025 seisuga 3,2% (31.12.2024: 2,6%). Suurim oli vakantsus büroohoonete segmendis (14,4%), kus vakantsete üüripindade täitmine on võtnud varasemast rohkem aega.

EFTEN Real Estate Fund AS'i suurimad üürnikud seisuga 31.12.2025

Üürnik	Osakaal kogu üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	5,3%
Livonia Print SIA	5,2%
Prisma Peremarket AS	4,9%
DSV Road AS	3,4%
Logistika Pluss OÜ	2,8%
Adax UAB	2,7%
Riigi Kinnisvara Aktsiaselts	2,6%
DSV Latvia SIA	2,4%
DHL Logistics Estonia OÜ	2,4%
DSV Lithuania, UAB	2,4%
Atea, UAB	2,3%
ELP Logistics OÜ	2,1%
Air Baltic Corporation AS	2,1%
Premia Tallinna Külmuhoone AS	1,8%
Rimi Lietuva, UAB	1,7%
Tartu Südamekodu OÜ	1,6%
Südamekodud AS	1,5%
European Food OÜ	1,4%
Valkla Südamekodu OÜ	1,2%
Selver AS	1,2%
Ülejäänud	49,0%

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

<i>Bilansipäeva seisuga või 12 kuu kohta</i>	31.12.2025	31.12.2024
EPRA kasum, € tuhandetes	16 909	16 458
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,48	1,52
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	245 106	242 779
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	21,27	21,22
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	234 204	233 073
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	20,32	20,37
EPRA NIY (esmane puhastootlus)	7,7%	7,5%
EPRA Topped-up NIY (korrigeeritud esmane puhastootlus)	7,7%	7,5%
EPRA LTV (võla osakaal kinnisvarainvesteeringute väärtusest)	35,9%	35,4%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	17%	15%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	14%
EPRA vakantsuse määr	3,6%	3,0%

EPRA näitajate arvutused

EPRA puhasväärtuse näitajad

seisuga 31.12.2025

<i>€ tuhandetes</i>	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	234 204	234 204	234 204
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	10 909	10 909	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	-7	-7	-
EPRA vara puhasväärtus	245 106	245 106	234 204
Täielikult lahustatud aktsiate arv	11 524 846	11 524 846	11 524 846
EPRA vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes	21,27	21,27	20,32

seisuga 31.12.2024

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

EPRA kasum

	12 kuud	
<i>€ tuhandetes</i>	2025	2024
Puhaskasum (IFRS)	12 235	13 564
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	3 459	1 080
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-7	0
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju kasumile ühisettevõtetest	19	217
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	1 203	1 597
EPRA kasum	16 909	16 458
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	11 416 868	10 833 397
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,48	1,52

EPRA puhastootlus

<i>seisuga 31.12, € tuhandetes</i>	2025	2024
Kinnisvarainvesteeringud	381 032	373 815
Miinus arendused ja maa	-7 379	-6 372
Valmis kinnisvarainvesteeringud	373 653	367 443
Aruandekuupäeval kehtivate üürilepingute annualiseeritud renditulu	32 554	31 156
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikud ei kata	-3 346	-3 165
Annualiseeritud puhas renditulu	29 208	27 991
Rendivabastuste või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	0	23
Korrigeeritud annualiseeritud puhas renditulu	29 208	28 014
EPRA esmane puhastootlus (NIY)	7,7%	7,5%
EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)	7,7%	7,5%

EPRA vakantsuse määr

	12 kuud	
<i>€ tuhandetes</i>	2025	2024
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	1 172	957
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	32 829	32 113
EPRA vakantsuse määr	3,6%	3,0%

EPRA kulusuhted

	12 kuud	
<i>€ tuhandetes</i>	2025	2024
Müügikulud	-1 677	-1 569
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	1 070	1 162
Turustuskulud	-721	-692
Üldhalduskulud	-3 982	-3 666
Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	-5 310	-4 765
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-356	-371
Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	-4 954	-4 394
Üüritulu (bruto)	32 013	31 076
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	17%	15%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	14%

EPRA LTV

<i>€ tuhandetes</i>	31.12.2025	31.12.2024
Pangalaenu kokku	154 100	149 552
Kohustised kokku	2 913	3 245
Miinus raha ja raha ekvivalendid	19 957	18 415
Miinus lühiajalised hoiused	320	2 092
Netovõlg kokku	136 736	132 290
Valmis kinnisvarainvesteeringud	373 653	367 443
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud ja maa	7 379	6 372
Vara väärtus kokku	381 032	373 815
EPRA LTV	35,9%	35,4%

Finantseerimine

EFTEN Real Estate Fund AS tütarettevõtte suurendas seoses parema finantsvõimekusega oma pangalaenu kogusummat 2025. aasta aprillis 7,32 miljoni euro võrra. Lisaks rahastati 2025. aastal pangalaenu Valkla ja Ermi hooldekodude ning Paemurru logistikakeskuse ehitustöid kogusummas 3,184 miljonit eurot. Fondi tütarettevõtte EFTEN Hiiu OÜ sõlmis laenulepingu Hiiu tn. 42 hoone ümberehitustööde finantseerimiseks summas 3,650 miljonit eurot, millest seisuga 31.12.2025 on kasutusse võetud 0,7 miljonit eurot.

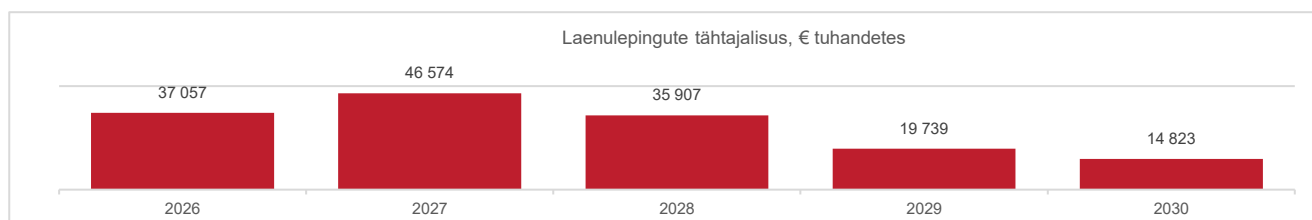
Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni kümne tütarettevõtte laenulepingud, mille jääk oli 31.12.2025 seisuga kokku 37,057 miljonit eurot. Lõppevate laenulepingute LTV (Loan-to-Value) on 34% - 60% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt üürihavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2025 seisuga 3,99% (31.12.2024: 4,89%) ning LTV (Loan to Value) 41% (31.12.2024: 40%). Kõik fondi tütarettevõtete laenulepingud on seotud ujuva intressimääraga. Intressiriski maandamiseks sõlmisid kontserni kaks tütarettevõtet intressimäära vahetuslepingud kokku nominaalsummas 22,6 miljonit eurot, millega fikseeriti ujuv intressimäär (1 kuu EURIBOR) tasemel 1,995% ja 2,2%.

Fondi laenu intresside kattekordaja (ICR) oli 2025. aastal 4,0 (2024: 3,0). ICR kasvas peamiselt madalama EURIBOR'i toel.

ICR	12 kuud	
	2025	2024
EBITDA	26 805	26 454
Intressikulud	-6 700	-8 696
ICR	4,0	3,0

Seoses kontserni kinnisvarainvesteeringute tagatisel võetud laenu perioodiliste tagasimaksetega ning finantsvõimenduse madala tasemega plaanib fondi juhtkond ka 2026. aasta alguses laene refinantseerida ning suurendada sellega dividendide maksmise võimekust.



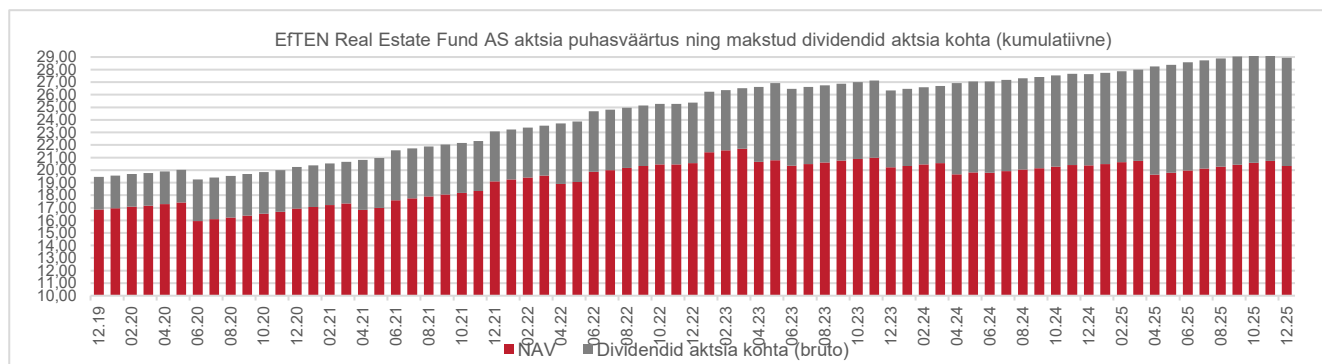
Aktsiainfo

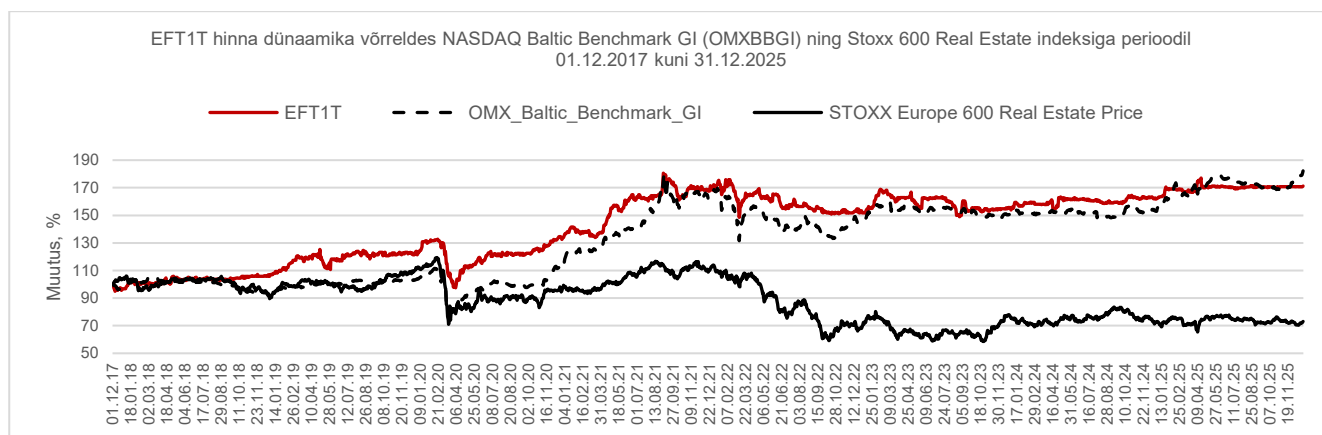
2025. aasta novembris emiteeris fond 84 506 uut aktsiat väljalaskehinnaga 19,11 eurot, millest nimiväärtus oli 10 eurot ning ülekurs 9,11 eurot. Emissiooni tulemusena suurenes fondi aktsiakapital 845 tuhande euro võrra ning ülekurs 770 tuhande euro võrra (kokku 1 615 tuhat eurot). Emissiooniga otseselt seotud kulutusi oli kokku 20 tuhat eurot. Aktsiakapitali suurendamine registreeriti Äriregistris 27.11.2025.a.

EFTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2025 on 115 248 tuhat eurot (31.12.2024: 114 403). Aktsiakapital koosnes 11 524 846 aktsiast (31.12.2024: 11 440 340 aktsiat) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2024: sama).

EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus (NAV) oli seisuga 31.12.2025 20,32 eurot (31.12.2024: 20,37 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus vähenes 2025. aastal 0,25%. Ilma dividendide jaotamata oleks fondi NAV aastaga kasvanud 4,7%.

EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia 2025. Aasta käive oli Tallinna väärtpapieribörsil 6,16 miljonit eurot, kasvades aastaga kaks korda.





2025. aasta jooksul on kontsern teeninud korrigeeritud rahavoogu (EBITDA miinus laenu tagasimaksed miinus intressikulud) 13,088 miljonit eurot (2024: 11,109 miljonit eurot), mis on 18% rohkem kui eelmisel aastal samal ajal. Seda eelkõige tänu uutest soetustest ja arendustest lisandunud rahavoole ning madalamatele intressikuludele tulenevalt EURIBOR'i langusest. Teenitud rahavoost saaks fond vastavalt dividendipoliitikale maksta brutodividende 10,5 miljonit eurot. Tulenevalt fondi konservatiivsest finantseerimispoliitikast ning laenu annuiteetmaksetest, saavad fondi tütarettevõtted oma dividendivõimekust suurendada, refinantseerides laene, mille LTV (Loan-to-Value) on langenud alla fondi kapitalijuhtimise põhimõtete ning mille äritegevuse rahavood ületavad laenu- ja intressimakseid enam kui kaks korda. Arvestades laenu refinantseerimisest saadavaid lisavahendeid, teeb fondi juhatus nõukogule ning üldkoosolekule ettepaneku maksta 2026. aasta kevadel jaotamata kasumist netodividende kokku 13,8 miljonit eurot (1,2 eurot aktsia kohta), s.o 8,1% rohkem kui eelmisel aastal.

Potentsiaalsete dividendide arvutuskäik

	12 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Ärikasum	23 294	25 319
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga	3 459	1 080
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooni ja allahindlusega	52	55
EBITDA	26 805	26 454
Intressikulud	-6 700	-8 696
Pangalaenu graafikujärgsed tagasimaksed	-6 656	-6 617
Tulumaksukulu kasumilt (Leedu)	-361	-32
Vaba rahavoog	13 088	11 109
80% vabast rahavoost	10 470	8 887
Brutodividendi korrigeerimine	2 276	0
Dividendide tulumaksukulu	-1 821	-1 320
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale	10 925	7 567
Potentsiaalne lisanduv rahavoog	3 730	6 300
Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost	-821	-1 310
Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga	13 834	12 557
Aktsiate arv perioodi lõpus	11 524 846	11 440 340
Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes	1,20	1,10

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

	Bilansipäeva seisuga või 12 kuu kohta	
EFT1T aktsia statistika	2025	2024
Avamishind	18,95	18,90
Sulgemishind	19,15	18,95
Aktsia hind, madalaim	18,90	18,25
Aktsia hind, kõrgeim	20,60	19,90
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	318,164	161,782
Käive, EUR miljonites	6,160	3,070
Turukapitalisatsioon seisuga 31.12, EUR miljonites	220,701	216,794
Kasum aktsia kohta, eurodes	1,07	1,25
Aktsia raamatupidamislik puhasväärtus	20,32	20,37
Aktsia EPRA puhasväärtus	21,27	21,22
P/B (aktsia sulgemishind / puhasväärtus aktsia kohta)	0,94	0,93
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA puhasväärtus aktsia kohta)	0,90	0,89

Aktsionäride statistika

	31.12.2025	31.12.2024
Aktsionäride arv	7 004	7 058
Esindatud riikide arv	24	25
Eesti residentide osakaal aktsiakapitalis	96,06%	96,33%
Juriidiliste isikute osakaal aktsiakapitalis	78,05%	79,27%
Eraisikute osakaal aktsiakapitalis	21,95%	20,73%

Seisuga 31.12.2025 kuulus fondi nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nendega seotud isikutele 32,03% aktsiatest.

Aktsionäride geograafiline jaotus

Osakaal	31.12.2025	31.12.2024
Eesti	96,06%	96,33%
Leedu	2,04%	2,03%
Šveits	1,28%	1,30%
Läti	0,38%	0,13%
Ameerika Ühendriigid	0,19%	0,17%
Muu	0,05%	0,04%

Suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2025

	Aktsiate arv	Osalus
Altiose KVI OÜ	1 565 503	13,6%
Hoiukonto OÜ	1 287 296	11,2%
REF Aktsiad OÜ	1 258 144	10,9%
LHV Pensionifond Ettevõtlik	1 198 848	10,4%
Vello Kunman	630 864	5,5%
EFTEN Capital AS	292 688	2,5%
LHV Pensionifond Tasakaalukas	227 458	2,0%
LHV Pensionifond Julge	212 779	1,8%
EFTEN United Property Fund	211 559	1,8%
HTB Investeeringute OÜ	198 032	1,7%
Invego Tiskreaja OÜ	180 636	1,6%
Luminor Bank AS/EE Pensions	171 754	1,5%
Gomab (Swiss) AG	146 690	1,3%

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

		IV kvartal		12 kuud	
	Lisad	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes					
Müügitulu	3,4	8 656	8 314	33 083	32 238
Müüdnud teenuste kulu	5	-399	-337	-1 677	-1 569
Brutokasum		8 257	7 977	31 406	30 669
Turustuskulud	6	-250	-203	-721	-692
Üldhalduskulud	7	-1 138	-987	-3 982	-3 666
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	-4 005	831	-3 459	-1 080
Muud äritulud ja -kulud		31	1	50	88
Ärikasum	3	2 895	7 619	23 294	25 319
Kasum/-kahjum ühisettevõtetest	2,8	55	53	222	-118
Intressitulud		45	62	185	278
Muud finantstulud ja -kulud	9	-1 521	-2 052	-6 693	-8 696
Kasum enne tulumaksu		1 474	5 682	17 008	16 783
Tulumaksukulu	10	-2 682	-2 222	-4 773	-3 219
Aruandeperioodi puhaskasum	3	-1 208	3 460	12 235	13 564
Aruandeperioodi koondkasum kokku		-1 208	3 460	12 235	13 564
Kasum aktsia kohta	11				
- tava		-0,11	0,32	1,07	1,25
- lahustatud		-0,11	0,32	1,07	1,25

Lisad lehekülgedel 17-36 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	12	19 957	18 415
Lühiajalised hoised	17	320	2 092
Tuletisinstrumentid	17	13	0
Nõuded ja viitlaekumised	13	1 697	2 055
Ettemakstud kulud		293	138
Käibevara kokku		22 280	22 700
Pikaajalised nõuded	13	164	154
Ühisettevõtete osad	2	2 182	1 960
Kinnisvarainvesteeringud	3,14	381 032	373 815
Materiaalne põhivara		193	134
Põhivara kokku		383 571	376 063
VARAD KOKKU		405 851	398 763
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	15	42 261	30 300
Tuletisinstrumentid	17	6	0
Võlad ja ettemaksed	16	2 913	3 245
Lühiajalised kohustised kokku		45 180	33 545
Laenukohustised	15	111 727	119 120
Muud pikaajalised võlad	16	1 992	1 928
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	12 748	11 097
Pikaajalised kohustised kokku		126 467	132 145
KOHUSTISED KOKKU		171 647	165 690
Aktsiakapital	18	115 248	114 403
Ülekurss	18	91 076	90 306
Kohustuslik reservkapital		4 156	2 799
Jaotamata kasum	19	23 724	25 565
OMAKAPITAL KOKKU		234 204	233 073
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		405 851	398 763

Lisad lehekülgedel 17-36 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

		IV kvartal		12 kuud	
	Lisad	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes					
Äritegevuse rahavood					
Puhaskasum		-1 208	3 460	12 235	13 564
Puhaskasumi korrigeerimised:					
Kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil		2,8	-55	-222	118
Intressitulud			-45	-185	-278
Finantstulud ja -kulud		9	1 521	6 693	8 696
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum		14	4 005	3 459	1 080
Põhivara kulum ja väärtuse langus		5,7	14	52	55
Tulumaksukulu		10	2 682	4 773	3 219
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku			8 122	14 570	12 890
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid			6 914	26 805	26 454
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus			-337	-312	344
Äritegevusega seotud võlgade ja ettemaksete muutus			207	394	-73
Rahavood äritegevusest kokku			6 784	26 887	26 725
Investeeringustegevuse rahavood					
Materiaalse põhivara soetus			-50	-110	-33
Kinnisvarainvesteeringute soetus		14	-2 001	-11 190	-21 448
Kinnisvarainvesteeringute müük		14	0	0	4 633
Muutus lühiajalistes hoiustes		17	-320	1 772	1 308
Saadud intressid			37	202	258
Rahavood investeeringustegevusest kokku			-2 334	-9 326	-15 282
Finantseerimistegevuse rahavood					
Saadud laenud		15	1 051	11 204	14 260
Laenude tagasimaksed		15	-1 656	-6 656	-12 615
Makstud intressid			-1 591	-6 702	-8 822
Aktsiate emiteerimine		18	1 595	1 595	11 630
Makstud dividendid		18	0	-12 699	-10 820
Makstud dividendide tulumaks			1	-2 761	-1 373
Rahavood finantseerimistegevusest kokku			-600	-16 019	-7 740
RAHAVOOD KOKKU			3 850	1 542	3 703
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		12	16 107	18 415	14 712
Raha ja raha ekvivalentide muutus			3 850	1 542	3 703
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		12	19 957	19 957	18 415

Lisad lehekülgedel 17-36 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes					
Saldo 31.12.2023	108 198	84 721	2 749	23 030	218 698
Aktsiate emiteerimine	6 205	5 585	0	-159	11 631
Makstud dividendid	0	0	0	-10 820	-10 820
Eraldised reservkapitali	0	0	50	-50	0
Tehingud omanikega kokku	6 205	5 585	50	-11 029	811
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	13 564	13 564
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	13 564	13 564
Saldo 31.12.2024	114 403	90 306	2 799	25 565	233 073
Saldo 31.12.2024	114 403	90 306	2 799	25 565	233 073
Aktsiate emiteerimine	845	770	0	-20	1 595
Makstud dividendid	0	0	0	-12 699	-12 699
Eraldised reservkapitali	0	0	1 357	-1 357	0
Tehingud omanikega kokku	845	770	1 357	-14 076	-11 104
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	12 235	12 235
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	12 235	12 235
Saldo 31.12.2025	115 248	91 076	4 156	23 724	234 204

Aktiikapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 18.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

EFTEN Real Estate Fund AS on 2015. aastal asutatud avalik kinnine alternatiivne investeerimisfond, kelle peamiseks tegevusalaks on investeringud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse Balti riikides.

EFTEN Real Estate Fund AS kontserni struktuur seisuga 31.12.2025 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 Külmhoone, Tallinn</i>	EFTEN SPV14 OÜ <i>Võru Rautakesko</i>	EFTEN Pirta OÜ <i>Pirta Pansionaat, Tallinn</i>	EFTEN SPV4 OÜ <i>Rakvere Politsei ja pääste ühishoone</i>
	EFTEN SPV5 OÜ <i>Pärnu mnt 105, Tallinn</i>	EFTEN SPV17 OÜ <i>Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn</i>	EFTEN SPV3 OÜ <i>Uku Keskus, Viljandi</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</i>	
		EFTEN Tänavasilma OÜ <i>DSV logistikakeskus, Tallinn</i>	EFTEN SPV12 OÜ <i>Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn</i>	EFTEN Hiiu OÜ <i>Nõmme Südamekodud (arendusjärgus)</i>	
		EFTEN Härgmäe OÜ <i>Härgmäe tn 8, Tallinn</i>	EFTEN Laagri OÜ <i>Laagri Selver, Tallinn</i>		
		EFTEN Paemurru OÜ <i>Paemurru tee 3, Harku vald</i>	EFTEN Seljaku OÜ <i>Aianduskeskus, Laagri</i>		
			EFTEN Autokeskus OÜ <i>ABC Motors Autokeskus, Tallinn</i>		
			EFTEN Tähesaju tee OÜ <i>liikvideerimisel</i>		
LÄTI	EFTEN Terbata SIA <i>Terbata büroohoone, Riia</i>	EFTEN Jurkalne SIA <i>Jurkalne Technology Park, Riia</i>	EFTEN Jelgava SIA <i>RAF Centrs, Jelgava</i>		EFTEN ABC SIA
	EFTEN Riga Airport SIA <i>airBaltic peakontor, Riia</i>	EFTEN Krustpils SIA <i>DSV logistikakeskus, Riia</i>			Auras Centrs SIA <i>Jelgava arendusprojekt (arendusjärgus)</i>
		EFTEN Piepilsetas SIA <i>Piepilsetas logistikakeskus, Kekava</i>			
LEEDU	Verkių projektas UAB <i>Ulonu büroohoone, Vilnius</i>	EFTEN Stasyliu 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: Vahearuanndlus. Vahearuande koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2024 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos kontserni viimase avalikustatud 2024. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund AS 2025. aasta 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

2 Tütar- ja ühisettevõtted

2025. aasta veebruaris asutas kontsern uue tütaretevõtte - EFTEN Hiiu OÜ. EFTEN Hiiu OÜ asutati 'Nõmme Südamekodud' kinnisvarainvesteeringu soetamiseks ja ettevõtte omakapitali on tehtud sissemakseid 4 183 tuhat eurot. 2025. aasta juunis alustas kontsern tütaretevõtte EFTEN Tähesaju tee OÜ (likvideerimisel) likvideerimisprotsessi.

Seisuga 31.12.2025 kuulusid EFTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütar- ja ühisettevõtted:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	24 301	24 079	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 689	4 364	100	100
EFTEN Stasylo UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 425	5 252	100	100
EFTEN Tänavasilla OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	5 242	8 514	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 953	3 077	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	6 225	6 076	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	4 921	4 723	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Aianduskeskus, Laagri	2 612	2 482	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	6 072	5 728	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ (likvideerimisel)	Eesti	-	23	63	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 775	1 828	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	5 667	5 238	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	2 677	3 811	100	100
EFTEN Rutkauskos UAB	Leedu	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	7 176	6 667	100	100
EFTEN Pirita OÜ	Eesti	Pirita Pansionaat, Tallinn	3 679	3 560	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys	6 008	5 573	100	100
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Südamekodu, Valkla	2 011	1 822	100	100
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Südamekodu, Tartu	2 698	-183	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	2	3	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	3 295	3 295	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	Uku Keskus, Viljandi	7 132	7 948	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	4 098	4 127	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	2 547	2 843	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	4 334	5 305	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	24 964	25 144	100	100
EFTEN SPV8 OÜ (EFTEN SPV7 OÜ tütarettevõtte)	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	10 592	10 596	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	18 306	17 553	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	1 660	1 619	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmhoone, Tallinn	3 900	3 690	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn, Betooni 6, Tallinn	11 864	11 494	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs, Jelgava	5 277	5 844	100	100
EFTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riia	14 258	14 814	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riia	5 172	4 757	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Jelgava arendusprojekt, Jelgava	727	822	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio 11, Vilnius	3 250	3661	100	100
EFTEN Härgmäe OÜ	Eesti	Härgmäe tn 8, Tallinn	4 838	4383	100	100
EFTEN Paemurru OÜ	Eesti	Paemurru tee 3, Harku vald	2 206	1 886	100	100
EFTEN Hiiu OÜ	Eesti	Hiiu tn.42, Tallinn	4 714	0	100	0
Ühisettevõtted						
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace, Tallinn	2 182	1 960	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	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	307	49
Muu käibevara	78	48
Käibevara kokku	385	97
Kinnisvarainvesteeringud	8 680	8 630
Sidusettevõtte osad	196	190
Põhivara kokku	8 876	8 820
VARAD KOKKU	9 261	8 917
Lühiajalised laenukohustised	104	4 970
Muud lühiajalised kohustised	31	26
Lühiajalised kohustised kokku	135	4 996
Pikaajalised laenukohustused	4 762	0
Pikaajalised kohustused kokku	4 762	0
KOHUSTISED KOKKU	4 897	4 996
NETOVARA	4 364	3 921

	2025	2024
€ tuhandetes		
Müügitulu	634	498
sh. müügitulu IV kvartal	119	88
Kasum/-kahjum	443	-235

2025. aasta 12 kuuga on investeeringus ühisettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Bilansiline väärtus aruandeperioodi alguses	1 960	2078
Kahjum ühisettevõtetest (lisa 3)	222	-118
Bilansiline väärtus aruandeperioodi lõpus	2 182	1960

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
12 kuud	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes														
Müügitulu (lisa 4), s.h	7 103	7 503	10 754	9 979	13 024	13 119	1 360	799	842	838	0	0	33 083	32 238
Eesti	1 690	2 041	5 243	4 319	7 540	7 638	1 360	799	842	838	0	0	16 675	15 635
Läti	1 320	1 336	4 020	4 053	1 092	1 084	0	0	0	0	0	0	6 432	6 473
Leedu	4 093	4 126	1 491	1 607	4 392	4 397	0	0	0	0	0	0	9 976	10 130
Puhas üüritulu, s.h	6 469	6 958	10 331	9 476	11 873	12 082	1 345	792	676	679	-9	-10	30 685	29 977
Eesti	1 417	1 826	5 097	4 213	6 997	7 189	1 345	792	676	679	0	0	15 532	14 699
Läti	1 211	1 224	3 746	3 656	921	904	0	0	0	0	-9	-10	5 869	5 774
Leedu	3 841	3 908	1 488	1 607	3 955	3 989	0	0	0	0	0	0	9 284	9 504
Ärikasum, s.h	3 238	3 982	7 098	9 694	11 196	11 629	1 667	452	480	638	-385	-1 076	23 294	25 319
Eesti	-689	-642	1 584	4 194	6 896	7 754	1 667	452	480	638	-325	-328	9 613	12 068
Läti	1 140	1 234	3 929	3 548	1 029	1 419	0	0	0	0	-60	-748	6 038	5 453
Leedu	2 787	3 390	1 585	1 952	3 271	2 456	0	0	0	0	0	0	7 643	7 798
EBITDA, s.h	5 604	6 163	9 272	8 624	10 535	10 740	1 119	650	660	666	-385	-389	26 805	26 454
Eesti	1 265	1 660	4 630	3 929	6 348	6 434	1 119	650	660	666	-325	-327	13 697	13 012
Läti	969	1 026	3 318	3 243	784	794	0	0	0	0	-60	-62	5 011	5 001
Leedu	3 370	3 477	1 324	1 452	3 403	3 512	0	0	0	0	0	0	8 097	8 441
Ärikasum													23 294	25 319
Kasum/-kahjum ühisettevõttest (lisa 2)													222	-118
Neto finantskulu													-6 508	-8 418
Kasum enne tulumaksukulu													17 008	16 783
Tulumaksukulu (lisa 10)													-4 773	-3 219
ARUANDEAASTA PUHASKASUM													12 235	13 564

SEGMENTI TULEM, IV kvartali kohta

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
IV kvartal	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes														
Müügitulu, s.h	1 790	1 870	2 754	2 607	3 519	3 414	392	213	201	210	0	0	8 656	8 314
Eesti	428	530	1 339	1 188	1 932	1 874	392	213	201	210	0	0	4 292	4 015
Läti	311	329	1 008	1 018	276	271	0	0	0	0	0	0	1 595	1 618
Leedu	1 051	1 011	407	401	1 311	1 269	0	0	0	0	0	0	2 769	2 681
Puhas üüritulu, s.h	1 645	1 752	2 623	2 503	3 193	3 148	388	211	159	170	-1	-10	8 007	7 774
Eesti	352	475	1 315	1 157	1 803	1 777	388	211	159	170	0	0	4 017	3 790
Läti	272	291	904	944	230	238	0	0	0	0	-1	-10	1 405	1 463
Leedu	1 021	986	404	402	1 160	1 133	0	0	0	0	0	0	2 585	2 521
Ärikasum, s.h	48	573	-256	2 576	2 813	5 097	886	-32	-505	198	-91	-793	2 895	7 619
Eesti	-586	-791	-2 273	1 074	1 587	3 553	886	-32	-505	198	-75	-45	-966	3 957
Läti	154	184	1 391	894	196	812	0	0	0	0	-16	-748	1 725	1 142
Leedu	480	1 180	626	608	1 030	732	0	0	0	0	0	0	2 136	2 520
EBITDA, s.h	1 399	1 514	2 345	2 257	2 832	2 793	274	176	155	166	-91	-106	6 914	6 800
Eesti	325	436	1 195	1 068	1 623	1 598	274	176	155	166	-75	-44	3 497	3 400
Läti	202	231	793	831	192	197	0	0	0	0	-16	-62	1 171	1 197
Leedu	872	847	357	358	1 017	998	0	0	0	0	0	0	2 246	2 203
Ärikasum													2 895	7 619
Kasum ühisettevõttest (lisa 2, 8)													55	53
Neto finantskulu													-1 476	-1 990
Kasum enne tulumaksukulu													1 474	5 682
Tulumaksukulu (lisa 10)													-2 682	-2 222
IV KVARTALI PUHASKASUM													-1 208	3 460

SEGMENTI VARAD

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Kokku	
31. detsembri seisuga	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes												
Kinnisvarainvesteeringud												
Eesti	22 180	23 520	62 040	63 157	86 260	85 310	22 790	15 618	7 020	7 200	200 290	194 805
Läti	16 330	16 080	41 740	40 890	11 972	11 650	0	0	0	0	70 042	68 620
Leedu	51 020	50 960	20 530	20 250	39 150	39 180	0	0	0	0	110 700	110 390
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 14)	89 530	90 560	124 310	124 297	137 382	136 140	22 790	15 618	7 020	7 200	381 032	373 815
Ühisettevõtted (lisa 2)											2 182	1 960
Muud pikaajalised varad											357	288
Netovõlg (kohustused miinus raha)											-151 690	-147 275
Muud lühiajalised varad											2 323	4 285
NETOVARA											234 204	233 073

2025. aastal soetas kontsern ühe kinnistu hooldekodude segmentis – 'Nõmme Südamekodud' aadressil Hiiu tn. 42 Tallinnas.

2025. ja 2024. aastal ei tehtud ärisegmentide omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on Kesko Senukai Estonia AS, Livonia Print SIA ja Prisma Peremarket AS, kelle üüritulu moodustab vastavalt 5,3%, 5,2% ja 4,9% kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

4 Müügitulu

	12 kuud	
Tegevusalad	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 14)	7 066	7 477
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt (lisa 14)	842	838
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 14)	12 287	12 292
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 14)	10 459	9 687
Üüritulu hooldekodudelt (lisa 14)	1 359	782
Muud müügitulud	1 070	1 162
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	33 083	32 238

	12 kuud	
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2025	2024
€ tuhandetes		
Eesti	16 675	15 635
Läti	6 432	6 473
Leedu	9 976	10 130
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	33 083	32 238

5 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	12 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-615	-719
Vara kindlustus	-74	-63
Maamaks ja kinnisvaramaks	-262	-208
Muud haldustegevuse kulud	-215	-104
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-260	-254
Amortisatsioonikulud	-14	-18
Parenduskulud	-123	-98
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	0	-4
Käibemaksu proportsioonikulud	-21	-20
Muud müügikulud	-3	-1
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-90	-80
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 14)	-1 677	-1 569

6 Turustuskulud

Turustuskulud	12 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-96	-117
Reklaam, reklaamüritused ¹	-625	-575
Turustuskulud kokku	-721	-692

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

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	12 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 20)	-2 332	-2 159
Bürookulud	-105	-75
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	-447	-478
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-643	-561
Audit	-195	-143
Regulaatori kulud	-179	-148
Muud üldhalduskulud	-43	-64
Amortisatsioonikulud	-38	-38
Üldhalduskulud kokku	-3 982	-3 666

8 Kasum/kahjum ühisettevõtetest

Kasum/-kahjum ühisettevõtetest	12 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 2)	222	-118
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kokku	222	-118

9 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	12 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-6 700	-8 696
Intressikulud laenudelt	-6 688	-8 696
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-12	0
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 17)	7	0
Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisad 3,17)	-6 693	-8 696

10 Tulumaks

Tulumaksukulu

	12 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-1 779	-1 320
Tulumaksukulu lisandunud dividendidelt	-1 430	-270
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-1 203	-1 597
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-361	-32
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	-4 773	-3 219

Edasilükkunud tulumaksukohustus

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
€ tuhandetes			
Saldo 31.12.2023	8 109	1 174	9 283
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2023. aastal	1 597	1 320	2 917
Lisandunud dividendide tulumaksukulu	0	270	270
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-1 373	-1 373
Saldo 31.12.2024	9 706	1 391	11 097
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes	1 203	1 779	2 982
Lisandunud dividendide tulumaksukulu	0	1 430	1 430
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-2 761	-2 761
Saldo 31.12.2025	10 909	1 839	12 748

11 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	IV kvartal		12 kuud	
	2025	2024	2025	2024
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	-1 208	3 460	12 235	13 564
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,00	0,00	1,11	1,00
Kaalutud keskmine aktsiate arv , tk	11 471 914	10 874 349	11 416 868	10 833 397
Kasum aktsia kohta, eurodes	-0,11	0,32	1,07	1,25

12 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	8 497	7 476
Üleöödeposiidid	7 980	10 369
Alla 3 kuu tähtajaga hoiused	3 480	570
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 17)	19 957	18 415

Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 31.12.2025 oli intressimäär 1,534% ja 0,499% (31.12.2024: 1,412% ja 2,52%) aastas. Tähtajalised hoiused kannavad intressi 1,50%, 1,75% ja 2,0% (31.12.2024: 2,5% ja 3,5%) aastas.

13 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	1 505	1 309
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-138	-136
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 17)	1 367	1 173
Muud lühiajalised nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	5	32
Muud lühiajalised nõuded kokku	5	32
Viitlaekumised		
Intressid	11	28
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	172	325
Muud viitlaekumised	142	497
Viitlaekumised kokku	325	850
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 17)	1 697	2 055

Pikaajalised nõuded

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	164	154
Pikaajalised nõuded kokku	164	154

Lisainformatsioon nõuded ja viitlaekumiste kohta on toodud lisa 17.

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2025 on kontsernil järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Õiglane väärtus 31.12.2025	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
€ tuhandetes								
Bürood								
Lauteri 5	Tallinn, Eesti	3 625	1958	01.2023	6 024	4 990	-17%	1%
Pärnu mnt 105	Tallinn, Eesti	4 712	1998	01.2023	8 378	5 890	-30%	1%
Pärnu mnt 102	Tallinn, Eesti	8 509	2005	01.2023	17 279	11 300	-35%	3%
Terbata	Riia, Läti	6 036	2005	01.2023	9 330	8 520	-9%	2%
Menulio 11	Vilnius, Leedu	5 617	renov. 2011- 2013	01.2023	8 633	7 400	-14%	2%
Ulonu	Vilnius, Leedu	5 290	2012	12.2015	8 444	8 760	4%	2%
L3	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	9 010	10 500	17%	3%
Evolution	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 621	11 400	7%	3%
airBaltic	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 780	7 810	0%	2%
Rutkausko	Vilnius, Leedu	6 835	2014	08.2020	11 822	12 960	10%	3%
Bürood kokku		59 605			97 321	89 530	-8%	22%
Logistika								
Premia Külmhoone	Tallinn, Eesti	7 258	2002/2007	01.2023	6 840	6 620	-3%	2%
Kuuli 10	Tallinn, Eesti	15 197	2006	01.2023	11 713	11 880	1%	3%
Betooni 1a	Tallinn, Eesti	10 678	2008	01.2023	9 217	9 030	-2%	2%
Betooni 6	Tallinn, Eesti	17 669	1998	01.2023	10 265	9 930	-3%	2%
Jurkalne Technology Park	Riia, Läti	44 465	2002	01.2023	25 369	24 380	-4%	6%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 580	9 460	10%	2%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 368	9 770	-21%	2%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	9 099	9 000	-1%	2%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 382	2007	03.2020	8 858	8 360	-6%	2%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	06.2021	10 028	11 070	10%	3%
Härgmäe logistikakeskus	Tallinn, Eesti	9 838	2024	09.2024	8 829	8 900	1%	2%
Paemurru logistikakeskus	Tallinn, Eesti	5 407	2025	09.2024	5 673	5 910	4%	1%
Logistika kokku		183 934			126 839	124 310	-2%	31%
Kaubandus								
Võru Rautakesko	Võru, Eesti	3 120	2008	01.2023	2 890	2 710	-6%	1%
Uku Keskus	Viljandi, Eesti	8 929	2012/2018	01.2023	13 726	13 630	-1%	3%
Mustika Keskus	Tallinn, Eesti	27 639	1998/2002	01.2023	37 383	39 480	6%	10%
RAF Centrs	Jelgava, Läti	6 218	2014/2017	01.2023	9 363	10 313	10%	3%
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn, Eesti	9 120	2007	01.2023	15 700	15 850	1%	4%
Jelgava arendusprojekt	Jelgava, Läti		arendusjärgus	01.2023	2 342	1 659	-29%	0%
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai, Leedu	20 145	2007	08.2015	31 983	39 150	22%	10%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 303	8 150	29%	2%
Laagri aianduskeskus	Laagri, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 181	3 490	10%	1%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 482	2 950	-15%	1%
Kaubandus kokku		83 849			126 353	137 382	9%	34%
Riiklik								
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere, Eesti	5 775	2010	01.2023	7 368	7 020	-5%	2%
Hooldekodud								
Pirita Pansionaat	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 217	5 890	-5%	1%
Valkla Südamekodu	Valkla, Eesti	6 505	2023	04.2022	4 990	4 460	-11%	1%
Tartu Südamekodu	Tartu, Eesti	4 118	2024	04.2022	6 882	6 720	-2%	2%
Nõmme Südamekodu	Tallinn, Eesti		arendusjärgus	03.2025	5 265	5 720	9%	1%
Hooldekodud kokku		16 606			23 354	22 790	-2%	6%
Kokku		349 769			381 235	381 032	0%	94%

Aruandeperioodil soetas kontsern 'Nõmme Südamekodud' rajamiseks kinnistu aadressil Hiiumäe tn. 42, Tallinn hinnaga 4 000 tuhat eurot.

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 31.12.2025 oli 8 680 tuhat eurot (lisa 2).

2025. ja 2024. aastal on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvara-investeeringud	Valmis kinnisvara-investeeringud	Kinnisvara-investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2023	5 016	352 900	357 916
Soetused ja arendused	7 909	8 829	16 738
Kapitaliseeritud parendused	0	4 874	4 874
Ümberklassifitseerimised	-5 868	5 868	0
Müügid	0	-4 633	-4 633
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-685	-395	-1 080
Saldo seisuga 31.12.2024	6 372	367 443	373 815
Soetused ja arendused	7 357	1 015	8 372
Kapitaliseeritud parendused	0	2 304	2 304
Ümberklassifitseerimised	-6 804	6 804	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	454	-3 913	-3 459
Saldo seisuga 31.12.2025	7 379	373 653	381 032

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 3.

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2025	2024
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	32 013	31 076
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-1 677	-1 569
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 16)	551	1 065
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 15)	379 373	372 158

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja kaks korda aastas – 30. juuni ja 31. detsembri seisuga. Seisuga 31.12.2025 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Seisuga 31.12.2025:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	89 530	Diskonteeritud rahavood	7 047	7,5%-10,8%	6,5%-8,5%	11,0
Logistika	124 310	Diskonteeritud rahavood	10 768	8,0%-10,5%	7,1%-8,5%	4,9
Kaubandus	137 382	Diskonteeritud rahavood	12 174	7,9%-10,05%	6,9%-8,5%	12,6
Riiklik	7 020	Diskonteeritud rahavood	787	9,0%	8,0%	10,4
Hooldekodud	22 790	Diskonteeritud rahavood	1 779	8,5%-9,5%	7,5%-8,5%	7,6
Kokku	381 032		32 555			

Seisuga 31.12.2024:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	90 560	Diskonteeritud rahavood	7 192	7,5%-9,55%	6,5%-8,3%	11,2
Logistika	124 297	Diskonteeritud rahavood	10 461	8,0%-10,55%	7,1%-8,5%	4,8
Kaubandus	136 140	Diskonteeritud rahavood	11 637	7,8%-10,0%	6,8%-8,5%	12,6
Riiklik	7 200	Diskonteeritud rahavood	836	9,4%	8,5%	11,1
Hooldekodud	15 618	Diskonteeritud rahavood	1 133	8,5%-9,5%	7,5%-8,5%	8,9
Kokku	373 815		31 259			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid;
 - Vakantsus: kinnisvarainvesteeringu tegelik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske;
 - Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal;
 - Väljumistootlikkus: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.
- Kõikide kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid (lisa 17).

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2025 kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglane väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu - 10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	89 530	9 900	-9 860	-1 790	1 840	-3 970	4 550
Logistika	124 310	13 190	-13 190	-2 390	2 450	-3 900	7 240
Jaekaubandus	137 382	15 367	-15 423	-2 683	2 697	-5 653	6 347
Riiklik	7 020	950	-950	-140	140	-270	310
Hooldekodud	22 790	2 610	-2 630	-460	440	-1 060	1 160
KOKKU	381 032	42 017	-42 053	-7 463	7 567	-14 853	19 607

Seisuga 31.12.2024:

Sektor	Õiglane väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	90 560	10 070	-10 110	-1 830	1 850	-4 090	4 660
Logistika	124 297	13 250	-13 230	-2 420	2 520	-5 200	5 930
Jaekaubandus	136 140	14 897	-14 953	-2 593	2 597	-5 503	6 207
Riiklik	7 200	930	-930	-140	140	-270	300
Hooldekodud	15 618	960	-980	-300	270	-410	430
KOKKU	373 815	40 107	-40 203	-7 283	7 377	-15 473	17 527

15 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2025 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.25	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.25	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 800	3 012	30.04.27	3,80%	hüpoteek - Premia Külmhoone	6 620	1,3%
Luminor	Eesti	2 633	1 166	25.12.26	4,34%	hüpoteek - Võru Rautakesko	2 710	0,5%
SEB	Eesti	2 714	1 929	13.06.26	3,85%	hüpoteek - Lauteri 5	4 990	0,8%
SEB	Eesti	9 429	5 773	25.01.27	3,85%	hüpoteek - Uku Keskus	13 630	2,5%
Swedbank	Eesti	3 711	3 349	25.10.30	3,68%	hüpoteek - Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	7 020	1,4%
Swedbank	Eesti	4 153	2 820	30.08.28	3,66%	hüpoteek - Pärnu mnt 105	5 890	1,2%
Swedbank	Eesti	8 508	6 730	30.08.26	3,61%	hüpoteek - Pärnu mnt 102	11 300	2,9%
SEB	Eesti	21 500	15 996	31.08.27	4,10%	hüpoteek - Mustika Keskus	39 480	6,8%
Swedbank	Eesti	15 622	11 346	31.05.28	3,48%	hüpoteek - Tammsaare tee Rautakesko; Kuuli 10	27 730	4,8%
SEB	Eesti	10 300	7 780	26.06.27	4,02%	hüpoteek - Betooni 1a; Betooni 6	18 960	3,3%
Swedbank	Leedu	4 078	2 755	07.12.30	4,58%	hüpoteek - Menülio 11	7 400	1,2%
SEB	Läti	5 561	4 079	16.04.27	3,82%	hüpoteek - RAF Centrs	10 313	1,7%
Swedbank	Läti	5 850	3 312	31.07.27	3,88%	hüpoteek - Terbata büroohoone	8 520	1,4%
SEB	Läti	14 560	10 961	08.08.29	4,00%	hüpoteek - Jurkalne Technology Park	24 380	4,7%
Swedbank	Leedu	17 116	12 587	13.08.28	4,37%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	39 150	5,4%
SEB	Leedu	5 500	3 518	28.06.26	3,81%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 460	1,5%
SEB	Läti	5 123	3 388	29.06.26	3,87%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 000	1,4%
SEB	Eesti	7 950	5 103	29.06.26	3,87%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 770	2,2%
SEB	Leedu	5 620	3 595	27.10.26	3,86%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 500	1,5%
SEB	Leedu	5 200	3 174	05.01.26	4,21%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	8 760	1,4%
SEB	Leedu	5 850	4 207	30.05.28	3,90%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 400	1,8%
Swedbank	Eesti	3 833	3 469	29.06.27	3,30%	Hüpoteek - Laagri Selver	8 150	1,5%
SEB	Eesti	1 860	1 077	05.07.27	4,03%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 490	0,5%
LHV	Eesti	1 800	1 488	25.02.29	5,08%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	2 950	0,6%
Swedbank	Läti	4 000	3 556	05.02.26	4,19%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 360	1,5%
Luminor	Läti	3 905	1 968	29.02.28	4,55%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	7 810	0,8%
Swedbank	Eesti	3 100	2 546	20.10.30	3,73%	Hüpoteek - Pirita Pansionaat	5 890	1,1%
Swedbank	Eesti	2 250	2 076	25.09.27	3,83%	Hüpoteek - Valkla Súdamekodu	4 460	0,9%
Swedbank	Eesti	3 250	2 979	21.12.28	3,83%	Hüpoteek - Tartu Súdamekodu; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	6 720	1,3%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	4 898	13.06.26	4,58%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	11 070	2,1%
SEB	Leedu	7 300	5 474	30.09.30	3,92%	Hüpoteek - Rutkauskos büroohoone	12 960	2,3%
Swedbank	Eesti	4 500	4 331	27.09.29	3,92%	Hüpoteek - Härgmäe logistikakeskus	8 900	1,8%
SEB	Eesti	3 000	2 958	27.10.29	3,82%	Hüpoteek - Paemurru logistikakeskus; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	5 910	1,3%
Swedbank	Eesti	3 650	700	30.04.30	4,08%	Hüpoteek - Hiiu tn 42; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	5 720	-
Kokku		214 226	154 100				379 373	65,5%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ¹	42 309	30 358
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-48	-58
Lühiajalised laenukohustused kokku	42 261	30 300

¹ Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2025 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõppeva kümne laenukohustuse jääki summas 37 057 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 34% - 60% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	153 988	149 420
sh. kohustuste lühiajaline osa	42 261	30 300
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	111 727	119 120
Pangalaenud	111 791	119 194
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-64	-74

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	42 309	30 358
2 - 5 aastat	111 791	119 194
Pangalaenu tagasimaksed kokku	154 100	149 552

	12 kuud	
Laenukohustiste rahavood	2025	2024
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	149 420	147 756
Saadud pangalaenu	11 204	14 260
Pangalaenu annuiteetmaksed	-6 656	-6 617
Pangalaenu tagasimaksed	0	-5 998
Diskonteeritud lepingutasude muutus	20	19
Saldo perioodi lõpus	153 988	149 420

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 17.

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 14)	551	1 065
Muud võlad tarnijatele	515	621
Võlad tarnijatele kokku	1 066	1 686
Muud võlad	61	74
Muud võlad kokku	61	74
Maksuvõlad		
Käibemaks	599	551
Ettevõtte tulumaks	267	1
Üksikisiku tulumaks	6	7
Sotsiaalmaks	9	13
Maamaks, kinnisvaramaks	67	88
Muud maksuvõlad	9	9
Maksuvõlad kokku	957	669
Võlad töövõtjatele	35	36
Intressivõlad	95	118
Üürmike tagatisrahad	458	452
Muud viitvõlad	231	208
Viitvõlad kokku	819	814
Muud ettemakstud tulud	10	2
Ettemaksed kokku	10	2
Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 17)	2 913	3 245

Pikaajalised võlad

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	1 992	1 928
Muud pikaajalised võlad kokku	1 992	1 928

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	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	12	19 957	18 415
Lühiajalised hoiused ¹		320	2 092
Nõuded ostjate vastu	13	1 367	1 173
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)	17	13	0
Finantsvarad kokku		21 657	21 680
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	153 988	149 420
Võlad tarnijatele	16	1 066	1 686
Üürnike tagatisrahad	16	2 450	2 380
Intressivõlad	16	95	118
Viitvõlad	16	266	244
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		157 865	153 848
Finantskohustused õiglasel väärtusel			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)	17	6	0
Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku		6	0
Finantskohustused kokku		157 871	153 848

¹ Lühiajalised hoiused on sõlmitud tähtajaga 4 kuud ja kannavad intressi 2,0% aastas (seisuga 31.12.2024: lühiajalised hoiused on sõlmitud tähtajaga 3 kuni 6 kuud ja kannavad intressi 2,8% - 3,7%).

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 riskitootused, mistõttu on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 31.12.2025 on kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 3,0% pluss 1 kuu, 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR). Kõikidele kontserni laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2025 seisuga 3,99% (31.12.2024: 4,89%).

Intressiriski maandamiseks sõlmisid kontserni kaks tütarettevõtet 2025. aasta juunis ja septembris intressimäära vahetuslepingud, mille õiglase väärtus saadakse intressimäära vahetuslepingu rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBORi turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades *zero-rate* määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingu õiglases väärtuses kajastamiseks lepingupartneriks olevalt krediitiasutusest saadud infot. Nimetatud tuletislepingu sõlmimise tulemusel kannab fondi konsolideeritud laenuportfelli 14% järgmise kolme jooksul fikseeritud intressimäära:

					Õiglase väärtus	
Asukohariik		Lepingu nominaalsumma	Lepingu tähtaeg	Fikseeritud intressimäär	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes						
SEB	Läti	11 040	08.08.2029	1-kuu EURIBOR tasemel 2,200%	-6	0
Swedbank	Eesti	11 599	25.05.2028	1-kuu EURIBOR tasemel 1,995%	13	0
Kokku		22 639			7	0

EURIBORi muutus omab olulist mõju kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäära muutuse mõju kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORi tasemete lõikes, arvestades laenude jääke seisuga 31.12.2025.

EURIBORI MÄÄR	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga	-5 316	
EURIBORi muutuse mõju:		
EURIBOR 1,0%	1 064	-20,0%
EURIBOR 1,5%	502	-9,4%
EURIBOR 2,5%	-622	11,7%
EURIBOR 3,0%	-1 184	22,3%

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2025 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 41% (31.12.2024: 40%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 2,0 (31.12.2024: 1,7).

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 31.12.2025	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused (lisa 15)	3 685	5 205	33 419	111 791	0	154 100
Intressimaksed	526	1 451	3 339	6 693	0	12 009
Intressikohustused (lisa 16)	95	0	0	0	0	95
Võlad tarnijatele (lisa 16)	1 066	0	0	0	0	1 066
Üürnike tagatisrahad (lisa 16)	21	165	272	1 454	538	2 450
Viitvõlad (lisa 16)	266	0	0	0	0	266
Tuletisinstrumentid (intressivahetuslepingud)	6	0	0	0	0	6
Finantskohustused kokku	5 665	6 821	37 030	119 938	538	169 992

Käibekapitali aruanne

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	19 957	18 415
Lühiajalised hoiused	320	2 092
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	1 710	2 055
Ettemakstud kulud	293	138
Käibevara kokku	22 280	22 700
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 15)	-42 261	-30 300
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 16)	-2 919	-3 245
Lühiajalised kohustused kokku	-45 180	-33 545
Käibekapital kokku	-22 900	-10 845

Kontserni käibekapital on seisuga 31.12.2025 negatiivne summas -22 900 tuhat eurot seoses kontserni kümne laenulepingu tähtaja saabumisega järgmise 12 kuu jooksul kogusummas 37 057 tuhat eurot (31.12.2024: negatiivne summas -10 845 tuhat eurot seoses kontserni kuue laenulepingu tähtaja saabumisega järgmise 12 kuu jooksul kogusummas 20 380 tuhat eurot). Lõppevate laenulepingute tagatiseks on stabiilse üürirahavooga kinnisvarainvesteeringud, mistõttu juhtkonna hinnangul ei teki nende laenulepingute pikendamisel takistusi.

Krediidirisk

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

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

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2025	31.12.2024
Aegumata	932	1 005
Aegunud, s.h	573	304
Kuni 30 päeva	393	125
30-60 päeva	26	38
Üle 60 päeva	154	141
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-138	-136
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 13)	1 367	1 173

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	19 957	18 415
Lühiajalised hoised	320	2 092
Nõuded ostjate vastu (lisa 13)	1 367	1 173
Positiivse väärtusega intressideriiviid	13	0
Maksimaalse krediidirisk kokku	21 657	21 680

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).

2025. aastal on kontsern teeninud korrigeeritud rahavoogu (EBITDA miinus laenumaksed ja intressikulud) 13 088 tuhat eurot (2024: 11 109 tuhat eurot). Kõiki laene teenindati tavapäraselt ning maksepuhkuseid fondi tütarettevõtteid ei võtnud.

Kapitalisatsiooni aruanne

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

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 15)	42 309	30 358
Tagamata lühiajalised kohustused	2 871	3 187
Kokku lühiajalised kohustused	45 180	33 545
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 15)	111 791	119 194
Tagamata pikaajalised kohustused	14 676	12 951
Kokku pikaajalised kohustused	126 467	132 145
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 18)	206 324	204 709
Reservid	4 156	2 799
Jaotamata kasum (lisa 19)	23 724	25 565
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	234 204	233 073
Kokku kohustused ja omakapital	405 851	398 763

Netovõla aruanne

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha (lisa 12)	19 957	18 415
Lühiajalised hoiused	320	2 092
Likviidsed varad kokku	20 277	20 507
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 15)	42 309	30 358
Neto lühiajalised võlad	22 032	9 851
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 15)	111 791	119 194
Pikaajalised võlad kokku	111 791	119 194
Netovõlad kokku	133 823	129 045

Õiglane väärtus

Kontserni õiglates väärtuses kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2025 ega 31.12.2024 õiglates väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglates väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 14). Kõik kontserni laenukohustused kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern on intressiriski maandamiseks sõlminud kaks intressimäära vahetuslepingut, mille õiglane väärtus saadakse intressimäära vahetuslepingu rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBORI turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades *zero-rate* määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingu õiglates väärtuses kajastamiseks lepingupartneriks olevalt krediidasutusest saadud infot.

18 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2025 on 115 248 tuhat eurot (31.12.2024: 114 403 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 11 524 846 aktsiast (31.12.2024: 11 440 340 aktsiat) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2024: sama). EFTEN Real Estate Fund AS on jaotamata kasumist eraldanud seisuga 31.12.2025 reservkapitaliks 4 156 tuhat eurot (31.12.2024: 2 799 tuhat eurot).

2025. aasta novembris emiteeris fond 84 506 uut aktsiat väljalaskehinnaga 19,11 eurot, millest nimiväärtus oli 10 eurot ning ülekurs 9,11 eurot. Emissiooni tulemusena suurenes fondi aktsiakapital 845 tuhande euro võrra ning ülekurs 770 tuhande euro võrra (kokku 1 615 tuhat eurot). Emissiooniga otseselt seotud kulutusi oli kokku 20 tuhat eurot. Aktsiakapitali suurendamine registreeriti Äriregistris 27.11.2025.a.

08.04.2025 toimunud EFTEN Real Estate Fund AS-i üldkoosoleku otsusega jaotas fond netodividende kokku summas 12 699 tuhat eurot (1,11 euro aktsia kohta) ja eraldas jaotamata kasumist reservkapitali 1 357 tuhat eurot. Dividendide väljamaksed tehti aktsionäridele 30.04.2025.

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

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2025	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altiuse KVI OÜ	1 565 503	13,58%
Hoiukonto OÜ	1 287 296	11,17%
REF Aktsiad OÜ	1 258 144	10,92%
LHV Pensonifond Ettevõtlik	1 198 848	10,40%

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

Seisuga 31.12.2025		
Ettevõtte	Aktsiate arv	Osalus, %
Nõukogu liikme Olav Miil'i olulise kontrolli all olev ettevõtte REF Aktsiad OÜ	1 258 144	10,92%
Nõukogu liikme Arti Arakase olulise kontrolli all olev ettevõtte Altiuse KVI OÜ	1 565 503	13,58%
EFTEN Capital AS, fondivalitseja	292 688	2,54%
EFTEN United Property Fund, fondivalitseja EFTEN Capital AS valitsetav fond	211 559	1,84%
Nõukogu liikme Siive Penu olulise kontrolli all olev ettevõtte HTB Investeeringud OÜ	198 032	1,72%
Juhatusel liige Tõnu Uustalu	77 302	0,67%
Nõukogu liige Olav Miil	52 649	0,46%
Juhatusel liige Viljar Arakas	2 000	0,02%
Juhatusel liikmele Viljar Arakasele kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	22 606	0,20%
Juhatusel liikme Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 707	0,02%
Nõukogu liige Siive Penu	1 500	0,01%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Aile Arakas	2 652	0,02%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Martin Arakas	2 301	0,02%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Oskar Arakas	1 023	0,01%
Juhatusel liikme Viljar Arakas'e lähikondlane Laura Ly Oja	37	0,00%
Nõukogu liige Sander Rebane	2	0,00%
Nõukogu liikmele Sander Rebasele kuuluv Sannu Investeeringud OÜ	167	0,00%
Kokku	3 690 872	32,03%

19 Tingimuslikud kohustused

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	23 724	25 565
Potentsiaalne tulumaksukohustus	5 219	5 624
Dividendidena on võimalik välja maksta	18 505	19 941

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2025 ning 31.12.2024.

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 tütarettevõtete 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;
- Ühisettevõtte EFTEN SPV11 OÜ;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2025. aastal valitsemisteenust summas 2 332 tuhat eurot (2024: 2 159 tuhat eurot) ja raamatupidamisteenust summas 262 tuhat eurot (2024: 204 tuhat eurot), (vt lisa 7). EFTEN Real Estate Fund AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2025. ega 2024. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 31.12.2025 kokku 12 töötajat (31.12.2024: 13 töötajat), kellele arvestati 2025. aastal koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 447 tuhande euro ulatuses (2024: 482 tuhande euro ulatuses), (vt. lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2025. ega ka 2024. aastal tasusid ei arvestatud

ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

21 ***Eraldised***

Pooleliolevad kohtuasjad

EFTEN SPV2 OÜ hagi AS Tallinna Vesi vastu

EFTEN SPV2 OÜ esitas 2020. aastal AS-i Tallinna Vesi vastu 91 tuhande euro suuruse nõude, mis põhineb asjaolul, et AS Tallinna Vesi rakendas aastatel 2011–2019 vee eest ilma Konkurentsiameti kooskõlastuseta õigusvastaselt liiga kõrget hinda. Harju Maakohus jättis hagi 2024. aasta aprillis rahuldamata, kuid Tallinna Ringkonnakohus tühistas selle otsuse 2025. aasta aprillis ning saatis asja uueks arutamiseks maakohtusse. Istungi aega ei ole veel määratud. Kontsern ei ole nõuet selle ebamäärasusest tulenevalt eraldiseisvana kajastanud.

Juhatus deklaratatsioon konsolideeritud 2025. aasta 12 kuu vahearuandele

Käesolevaga juhatus kinnitab, et EFTEN Real Estate Fund AS'i 2025. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne on koostatud juhatuse parima teadmise kohaselt ning annab vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele õige ja õiglase ülevaate EFTEN Real Estate Fund AS-i ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate EFTEN Real Estate Fund AS-i ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Viljar Arakas

Juhatus liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatus liige

/digitaalselt allkirjastatud/