

2026. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2026

Aruandeperioodi lõpp: 31.03.2026

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: info@eften.ee

Veebilehe address: www.eref.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	15
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	16
1 <i>Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i>	16
2 <i>Tütar- ja ühissettevõtted</i>	17
3 <i>Segmendiaruandlus</i>	18
4 <i>Müügitulu</i>	19
5 <i>Müüdud teenuste kulud</i>	20
6 <i>Turustuskulud</i>	20
7 <i>Üldhalduskulud</i>	20
8 <i>Muud finantstulud ja -kulud</i>	21
9 <i>Tulumaks</i>	21
10 <i>Kasum aktsia kohta</i>	21
11 <i>Raha ja raha ekvivalendid</i>	22
12 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i>	22
13 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i>	23
14 <i>Laenukohustused</i>	25
15 <i>Võlad ja ettemaksed</i>	27
16 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i>	28
17 <i>Aktsiakapital</i>	32
18 <i>Tingimuslikud kohustused</i>	33
19 <i>Tehingud seotud osapooltega</i>	33
20 <i>Eraldised</i>	33
21 <i>Bilansipäevajärgsed sündmused</i>	33
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2026. aasta I kvartali vahearuandele</i>	34

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar

2026. aasta I kvartalis astus EFTEN Real Estate Fund AS mitu olulist sammu portfelli ümberkujundamisel, keskendudes kapitali efektiivsemale kasutamisele ning uute investeerimisvõimaluste ettevalmistamisele. Märtsis viis fond lõpule tütarettevõtte EFTEN Krustpils SIA (Läti DSV logistikakeskuse omanikettevõtte) müügi, mille tulemusel laekus fondile 5,4 miljonit eurot. Fond soetas logistikakeskuse 2016. aasta juunis ning projekti sisemiseks tulumääraks (IRR) kujunes ligikaudu 10%.

Bilansipäevajärgselt, aprillis 2026, viis fondi tütarettevõtte EFTEN Menulio UAB lõpule Menulio 11 büroohoone müügi Vilniuses. Kinnisvarainvesteeringu müügihind oli 8,1 miljonit eurot, mis on ligikaudu 0,6 miljonit eurot bilansilisest väärtusest kõrgem. Läti DSV logistikakeskuse ning Menulio 11 büroohoone müük loob eelduse uute investeeringute tegemiseks.

2026. aasta aprillis toimunud fondi aktsionäride üldkoosolekul arutati Magistrali kaubanduskeskuse omandamist Tallinnas. Kavandatava tehingu eesmärk on suurendada kvaliteetse ja stabiilse rahavooga kaubanduskinnisvara osakaalu fondi portfellis. Magistrali keskuse oodatav soetusväärtus on 31,69 miljonit eurot ning keskuse oodatav neto üüritulu (NOI) on ligikaudu 2,5-2,6 miljonit eurot aastas. Tehing on plaanis lõpuni viia 2026. aasta suvel.

Fondi olemasolev kinnisvaraportfell jätkas stabiilset toimimist – vakantsus püsis madal ning üürnike maksekäitumine oli hea. Fond jätkab aktiivset kinnisvaraportfelli juhtimist, et säilitada portfelli täituvus, maksimeerida kinnisvarainvesteeringute üüritulu ning tagada fondi dividendivõimekus.

Langenud EURIBORi tase (võrreldes aasta taguse perioodiga) avaldas I kvartalis fondi rahavoogudele olulist positiivset mõju. Intressikulud vähenesid aastases võrdluses 14%, mis võimaldas fondi konsolideeritud puhaskasumit kasvatada üüritulust kiiremini. Fondi vaba rahavoog suurenes eelmise aasta I kvartaliga võrreldes 31% ning intresside kattekoraja (ICR) paranes 3,4-lt 4,4-le. Kuigi kõik fondi laenulepingud on ujuva intressimääraga, on fond intressimäära võimaliku tõusu kaitseks sõlminud kaks intressimäära vahetuslepingut kogusummas 22,6 miljonit eurot (14,7% laenuportfelli), kus 1 kuu EURIBOR on fikseeritud tasemetel 1,995% ja 2,2%.

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund AS-i konsolideeritud 2026. aasta I kvartali müügitulu oli 8,421 miljonit eurot (2025. aasta I kvartal: 7,858 miljonit eurot). Müügitulu kasvas aastataguse perioodiga võrreldes 7,2%. Müügitulu kasvu toetas nii büroosektori vakantsuse vähenemine, üüritulu indekseerimine kui ka uued investeeringud logistika- ja hooldekodude sektoris.

Fondi konsolideeritud neto üüritulu (NOI) oli 2026. aasta I kvartalis kokku 7,812 miljonit eurot (2025. aasta I kvartal: 7,211 miljonit eurot), kasvades eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 8,3%. Neto üüritulu marginaal oli 2026. aasta I kvartalis 95% (2025: 94%), mis tähendab, et kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (sh maamaks, kindlustus, hooldus- ja parendustööd) ning turunduskulud moodustasid 5% (2025: 6%) fondi konsolideeritud üüritulust.

2026. aasta I kvartalis teenis fond konsolideeritud puhaskasumit 4,924 miljonit eurot, mis on 18,2% rohkem kui eelmisel aastal samal ajal.

	3 kuud			Muutus 2026 - 2025
	2026	2025	2024	
€ miljonites				
Üüritulu	8,181	7,673	7,637	6,6%
Kinnistutega seotud muud tulud ja kulud, s.h turustuskulud	-0,369	-0,462	-0,294	-20%
Neto üüritulu	7,812	7,211	7,343	8,3%
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	<i>95%</i>	<i>94%</i>	<i>96%</i>	
Intressikulud ja intressitulud	-1,484	-1,720	-2,134	-14%
Neto üüritulu miinus finantskulud	6,328	5,491	5,209	15%
Valitsemistasud	-0,585	-0,563	-0,539	4%
Muud tulud ja -kulud	-0,425	-0,480	-0,358	-11%
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust, ühisettevõtte kasumit/kahjumit, tütarettevõtte müügikahjumit ning tulumaksukulu	5,318	4,448	4,312	20%
Puhaskasum	4,924	4,167	3,808	18%
EPRA kasum¹	4,865	4,314	3,362	13%

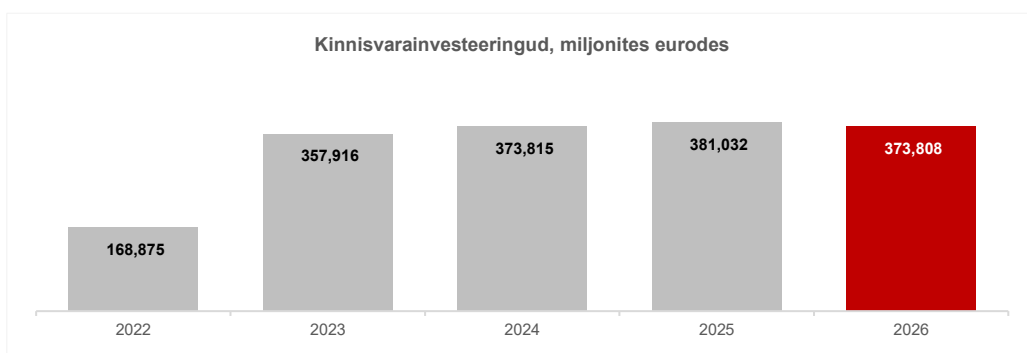
¹ EPRA kasumi arvutuse meetodika on toodud EPRA tulemuslikkuse näitajate peatükis.

Kontsern teenis 2026. aasta I kvartalis korrigeeritud rahavoogu (EBITDA miinus intressikulud ja laenude põhiosade tagasimaksud ja tulumaksukulu) kokku ligikaudu 3,5 miljonit eurot, mis on seoses kõrgema EBITDA taseme ja madalamate intressikuludega võrreldes eelmise aasta sama perioodiga suurenenud 31%.

Kontserni varade maht oli 31.03.2026 seisuga 407,044 miljonit eurot (31.12.2025: 405,851 miljonit eurot), s.h moodustas kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varade mahust 92% (31.12.2025: 94%).

	31.03.26	31.12.2025	31.12.2024
€ miljonites			
Kinnisvarainvesteeringud	373,808	381,032	373,815
Osalus ühissettevõttes	2,123	2,182	1,960
Muud pikaajalised varad	0,319	0,357	0,288
Käibevara, v.a raha ja raha ekvivalendid ning hoised	1,643	1,990	2,193
Netovõlg (raha ja hoised miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenu)	-121,384	-133,823	-129,045
Puhasväärtus (NAV) ¹	239,128	234,204	233,073
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV)	249,970	245,106	242,779
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes ¹	20,75	20,32	20,37
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) aktsia kohta, eurodes	21,69	21,27	21,22

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



Kinnisvarainvesteeringud segmentide kaupa

Segment	31.03.26	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
€ miljonites					
Logistika ¹	115,386	124,310	124,297	109,860	51,300
Kaubandus	137,520	137,382	136,140	138,542	56,820
Büroo	89,845	89,530	90,560	90,460	51,801
Hooldekodud	24,037	22,790	15,618	11,834	8,954
Riiklik	7,020	7,020	7,200	7,220	0,000
Kokku kinnisvarainvesteeringud	373,808	381,032	373,815	357,916	168,875

¹ Logistikasegmeni kinnisvarainvesteeringud vähenesid 2026. aasta I kvartalis 9,000 miljoni euro võrra seoses DSV logistikakeskuse müügiga.

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

3 kuu kohta	2026	2025	2024
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	2,1	1,8	1,7
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	1,2	1,0	1,0
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	2,4	2,0	2,0
Müügitulu, € tuhandetes	8 421	7 858	7 961
Üüritulu, € tuhandetes	8 181	7 673	7 637
EBITDA (ärikasum miinus kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus miinus põhivara kulum ja müügi kasum), € tuhandetes	6 818	6 181	6 462
EBITDA marginaal (EBITDA / müügitulu), %	81%	79%	81%
EBIT (ärikasum), € tuhandetes	6 802	6 168	6 446
EPRA kasum (vt. EPRA tulemuslikkuse näitajad), € tuhandetes	4 865	4 314	4 254
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,8	0,7	2,0
DSCR (EBITDA / (intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,1	1,8	1,7

Kinnisvaraportfell

Seisuga 31.03.2026 oli kontsernil 36 (31.12.2025: 37) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval oli 373,808 miljonit eurot (31.12.2025: 381,032 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 373,912 miljonit eurot (31.12.2025: 381,235 miljonit eurot). Lisaks eelnimetatud kinnisvarainvesteeringutele kuulub kontserni 50% osalusega ühissetevõttele EFTEN SPV11 OÜ hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 31.03.2026 seisuga oli 8,688 miljonit eurot (31.12.2025: 8,680 miljonit eurot).

Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

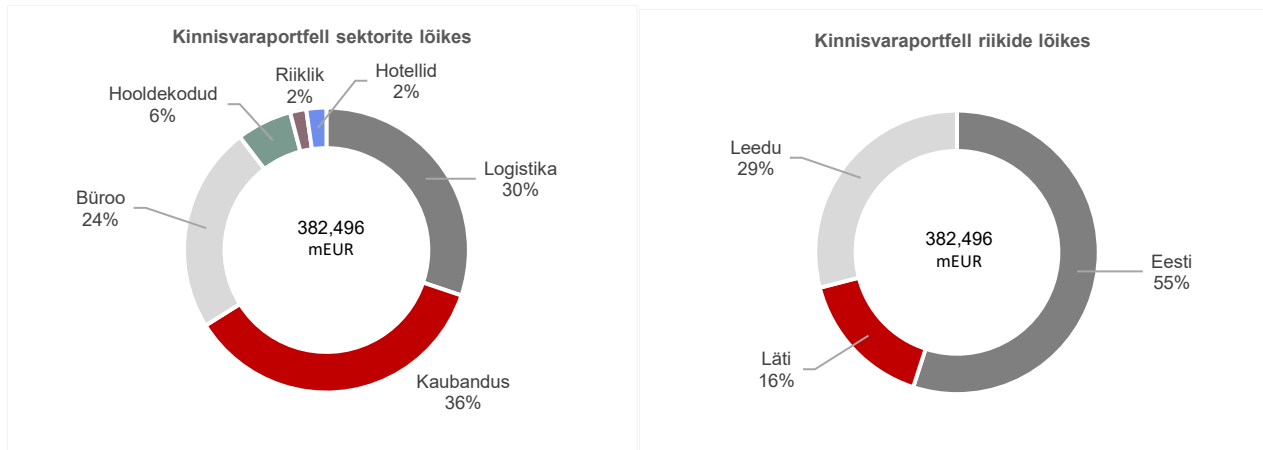
Kinnisvarainvesteering, seisuga 31.03.2026	Asukoht	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes ²	Õiglane väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind, m ²	Prognoositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus ³	Esmase puhastootlus ⁴	Täituvus, %	Keskmine üüri- lepingute pikkus, aastates	Üürnike arv
Premia Külmhoone	Tallinn	100	6 840	6 620	7 258	524	7,7%	7,9%	100,0	1,3	1
Kuuli 10	Tallinn	100	11 718	11 885	15 197	843	7,2%	7,1%	100,0	6,7	1
Betooni 1a	Tallinn	100	9 217	9 030	10 678	671	7,3%	7,4%	100,0	1,1	1
Betooni 6	Tallinn	100	10 276	9 941	17 669	797	7,8%	8,0%	97,0	1,9	19
Jurkalne Technology Park	Riia	100	25 403	24 414	44 719	2 125	8,4%	8,7%	93,7	7,3	59
DSV logistikakeskus	Vilnius	100	8 580	9 460	11 751	757	8,8%	8,0%	100,0	0,6	1
DSV logistikakeskus	Tallinn	100	12 368	9 770	16 014	898	7,3%	9,2%	100,0	0,6	1
Piepišetas logistikakeskus	Kekava	100	8 884	8 386	13 370	664	7,5%	7,9%	99,3	2,6	9
Ramygalos logistikakeskus	Panevežys	100	10 028	11 070	20 126	867	8,6%	7,8%	100,0	11,1	1
Härgmäe	Tallinn	100	8 829	8 900	9 838	679	7,7%	7,6%	100,0	8,6	1
Paemurru	Harku vald	100	5 673	5 910	5 407	451	7,9%	7,6%	100,0	9,1	1
Logistika kokku			117 816	115 386	172 027	9 276	7,9%	8,0%	98,0	4,8	95
Võru Rautakesko	Võru	100	2 890	2 710	3 120	246	8,5%	9,1%	100,0	2,0	1
Uku Keskus	Viljandi	100	13 736	13 640	8 929	1 117	8,1%	8,2%	99,7	3,8	44
Mustika Keskus	Tallinn	100	37 478	39 575	27 639	3 036	8,1%	7,7%	99,4	2,5	62
RAF Centrs	Jelgava	100	9 367	10 317	6 218	777	8,3%	7,5%	100,0	4,9	41
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn	100	15 700	15 850	9 120	1 251	8,0%	7,9%	100,0	5,9	1
Jelgava arendusprojekt	Jelgava	100	2 342	1 659				<i>arendus</i>			
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	100	31 983	39 150	20 145	3 125	9,8%	8,0%	99,6	4,6	123
Laagri Selver	Tallinn	100	6 303	8 150	3 059	562	8,9%	6,9%	100,0	4,1	13
Laagri aianduskeskus	Laagri	100	3 210	3 519	3 470	289	9,0%	8,2%	100,0	9,0	1
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	100	3 482	2 950	2 149	294	8,4%	10,0%	100,0	2,9	1
Kaubandus kokku			126 491	137 520	83 849	10 697	8,5%	7,8%	99,7	4,1	287
Lauteri 5	Tallinn	100	6 033	4 999	3 625	315	5,2%	6,3%	88,0	1,5	23
Pärnu mnt 105	Tallinn	100	8 378	5 890	4 710	472	5,6%	8,0%	100,0	0,9	36
Pärnu mnt 102	Tallinn	100	17 280	11 301	8 501	759	4,4%	6,7%	76,2	0,9	67
Terbata	Riia	100	9 330	8 529	6 036	490	5,3%	5,7%	63,3	1,7	12
Menulio 11	Vilnius	100	8 762	7 529	5 617	381	4,3%	5,1%	53,3	2,7	14
Ulonu	Vilnius	100	8 444	8 760	5 290	595	7,0%	6,8%	100,0	1,2	12
L3	Vilnius	100	9 020	10 501	6 150	779	8,6%	7,4%	95,1	3,0	31
Evolution	Vilnius	100	10 782	11 561	6 614	786	7,3%	6,8%	97,3	3,5	28
airBaltic	Riia	100	7 785	7 815	6 217	651	8,4%	8,3%	100,0	2,8	1
Rutkauskos	Vilnius	100	11 822	12 960	6 835	941	8,0%	7,3%	100,0	6,2	5
Büroo kokku			97 636	89 845	59 595	6 169	6,3%	6,9%	86,9	2,7	229
Pirita Pansionaat	Tallinn	100	6 247	5 920	5 983	445	7,1%	7,5%	100,0	4,6	1
Valkla Súdamekodu	Valkla	100	4 990	4 460	6 505	373	7,5%	8,4%	100,0	6,1	1
Tartu Súdamekodu	Tartu	100	6 882	6 720	4 118	492	7,1%	7,3%	100,0	8,3	1
Nõmme Súdamekodu	Tallinn	100	6 482	6 937				<i>arendus</i>			2
Hooldekodud kokku			24 601	24 037	16 606	1 310	5,3%	5,4%	100,0	6,4	5
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere	100	7 368	7 020	5 775	595	8,1%	8,5%	100,0	9,0	1
Hotell Palace (hotellid) ¹	Tallinn	50	11 200	8 688	4 874	531	4,7%	6,1%	100,0	4,4	1
Kinnisvaraportfell kokku			385 112	382 496	342 726	28 578	7,4%	7,5%	96,7	3,9	618

¹ Hotell Palace kuulub kontserni ühissetevõttele EFTEN SPV11 OÜ. Kontsernil on ühissetevõttes 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.

Kinnisvaraportfelli maht seisuga 31.03.2026 sektorite ja riikide lõikes**Investeeringud 2026. aasta I kvartalis**

Kontsern investeeris 2026. aasta I kvartalis kokku 1,776 miljonit eurot olemasolevasse kinnisvaraportfelli, s.h jätkusid Nõmme hooldekodu ümberehitustööd, mille maht oli I kvartalis kokku 1,2 miljonit eurot.

Müügid 2026. aasta I kvartalis

2026. aasta märtsis müüs kontsern 100% osaluse tütarettevõttes EFTEN Krustpils SIA, kellele kuulus DSV logistikakeskus Riias. Kontsern soetas DSV logistikakeskuse 2016. aasta juunis ning fond teenis projektist ligikaudu 10% sisemist tulumäära (IRR). Kontsernile laekus tütarettevõtte müügist kokku 5,4 miljonit eurot.

Bilansipäevajärgselt, 17. aprillil 2026, müüs fondi tütarettevõtte EFTEN Menulio UAB talle kuuluva büroohoone Vilniuses aadressil Menulio 11. Kinnisvarainvesteeringu müügihind oli 8,1 miljonit eurot, s.o 571 tuhat eurot kõrgem kui kinnistu bilansiline väärtus. Pärast Menulio 11 soetamiseks võetud laenukohustuste tagastamist ning muude kohustuste katmist laekub fondile ligikaudu 4,6 miljonit eurot.

Nii EFTEN Krustpils SIA kui ka Menulio 11 büroohoonest saadud vahendeid plaanitakse kasutada Magistrali kaubanduskeskuse soetuseks 2026. aastal.

Üüritulu

2026. aasta I kvartalis teenis kontsern kokku 8,181 miljonit eurot üüritulu, mis on 7% rohkem kui 2025. aastal samal perioodil.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	3 kuud		Üüritulu 2025	Muutus	Muutus, %
	Õiglase väärtus 31.03.2026	Üüritulu 2026			
Büroo	89 845	1 840	1 773	67	4%
Logistika	109 476	2 407	2 293	114	5%
Kaubandus	135 861	3 085	2 948	137	5%
Riiklik	7 020	197	214	-17	-8%
Hooldekodud	5 920	113	110	3	3%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	348 122	7 642	7 338	304	4%
Mittevõrreldavad varad ja üüritulu	25 686	539	335	204	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	373 808	8 181	7 673	508	7%

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	3 kuud		Üüritulu 2025	Muutus	Muutus, %
	Õiglane väärtus 31.03.2026	Üüritulu 2026			
Eesti	177 670	3 868	3 757	111	3%
Läti	59 461	1 324	1 330	-6	0%
Leedu	110 991	2 450	2 251	199	9%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	348 122	7 642	7 338	304	4%
Mittevõrreldavad varad ja üüritulu	25 686	539	335	204	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	373 808	8 181	7 673	508	7%

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute vakantsus portfelli kohta oli 31.03.2026 seisuga 3,3% (31.12.2025: 3,2%). Büroosegmeni vakantsus vähenes esimeses kvartalis – kui 2025. aasta lõpus oli segmeni vakantsus 14,4%, siis märtsi lõpus 13,1%. Kuivõrd olulise osa büroosegmeni vakantsusest moodustasid vabad pinnad Menulio 11 büroohoones, siis Menulio 11 müügitehingu järgselt 2026. aasta aprillis langes segmeni vakantsus 9,5%-le.

EFTEN Real Estate Fund AS-i suurimad üüriüksused seisuga 31.03.2026

Üüriüksus	Osakaal kogu üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	5,5%
Livonia Print SIA	5,2%
Prisma Peremarket AS	5,1%
DSV Road AS	3,5%
Logistika Pluss OÜ	2,9%
Adax UAB	2,8%
Riigi Kinnisvara Aktsiaselts	2,6%
DSV Road UAB	2,5%
DHL Logistics Estonia OÜ	2,4%
Atea, UAB	2,4%
ELP Logistics OÜ	2,2%
Air Baltic Corporation AS	2,2%
Premia Tallinna Külmuhoone AS	1,8%
Rimi Lietuva, UAB	1,8%
Tartu Südamekodu OÜ	1,7%
Südamekodud AS	1,5%
European Food OÜ	1,5%
Valkla Südamekodu OÜ	1,3%
Selver AS	1,2%
Kinnisvaravalduse AS	1,1%
Ülejäänud	48,8%

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga või 3 kuu kohta	31.03.2026	31.03.2025
EPRA kasum, € tuhandetes	4 865	4 314
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,42	0,38
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	249 970	247 093
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	21,69	21,60
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	239 128	237 240
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	20,75	20,74
EPRA LTV (netovõla osakaal kinnisvarainvesteeringute väärtusest)	33,3%	35,2%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	17%	19%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	18%
EPRA vakantsuse määr	3,4%	4,9%

EPRA puhasväärtuse näitajad

seisuga 31.03.2026

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	239 128	239 128	239 128
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	11 090	11 090	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	-248	-248	-
EPRA vara puhasväärtus	249 970	249 970	239 128
Täielikult lahustatud aktsiate arv	11 524 846	11 524 846	11 524 846
EPRA vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes	21,69	21,69	20,75

seisuga 31.03.2025

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	237 240	237 240	237 240
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	9 853	9 853	-
EPRA vara puhasväärtus	247 093	247 093	237 240
Täielikult lahustatud aktsiate arv	11 440 340	11 440 340	11 440 340
EPRA vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes	21,60	21,60	20,74

EPRA kasum

€ tuhandetes	3 kuud	
	2026	2025
Puhaskasum (IFRS)	4 924	4 167
Korrigeerimised:		
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-240	0
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	181	147
EPRA kasum	4 865	4 314
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	11 524 846	11 440 340
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,42	0,38

EPRA vakantsuse määr

€ tuhandetes	3 kuud	
	2026	2025
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	1 119	1 595
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	32 513	32 265
EPRA vakantsuse määr	3,4%	4,9%

EPRA kulusuhted

€ tuhandetes	3 kuud	
	2026	2025
Müügikulud	-429	-506
Muud müügitulud, mida üürikud maksavad kulude katteks	240	185
Turustuskulud	-180	-141
Üldhalduskulud	-988	-1 006
Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	-1 357	-1 468
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-167	-121
Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	-1 190	-1 347
Üüritulu (bruto)	8 181	7 673
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	17%	19%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	18%

EPRA LTV

€ tuhandetes	31.03.2026	31.03.2025
Pangalaenu kokku	150 287	149 797
Kohustised kokku	2 957	3 056
Miinus raha ja raha ekvivalendid	28 903	19 038
Netovõlg kokku	124 341	133 815
Valmis kinnisvarainvesteeringud	365 212	367 722
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud ja maa	8 596	12 438
Vara väärtus kokku	373 808	380 160
EPRA LTV	33,3%	35,2%

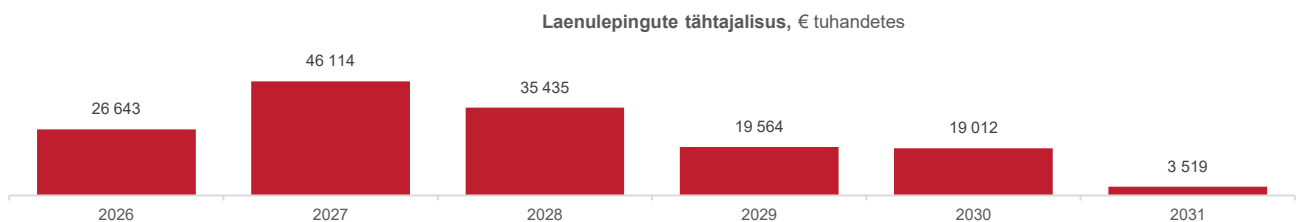
Finantseerimine

EFTEN Real Estate Fund AS kaks tütarettevõtet pikendasid 2026. aasta I kvartalis pangaga sõlmitud laenulepinguid kogusummas 6,7 miljonit eurot. Ühe laenulepingu pikendamisel langes laenu marginaal 2,3%-lt 1,85%-le ning teise laenu pikendamisel jäid laenulepingu tingimused samas. Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni kaheksa tütarettevõtte laenulepingud, mille jääk oli seisuga 31.03.2026 kokku 32,354 miljonit eurot. Lõppevate laenulepingute LTV (Loan-to-Value) on 34% - 59% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli 31.03.2026 seisuga 4,00% (31.12.2025: 3,99%) ning LTV (Loan to Value) 40% (31.12.2025: 41%). Kõik fondi tütarettevõtete laenulepingud on seotud ujuva intressimääraga. Intressiriski maandamiseks on kontserni kahel tütarettevõttel sõlmitud intressimäära vahetuslepingud kokku nominaalsummas 22,6 miljonit eurot, millega ujuv intressimäär (1 kuu EURIBOR) on fikseeritud tasemel 1,995% ja 2,2%.

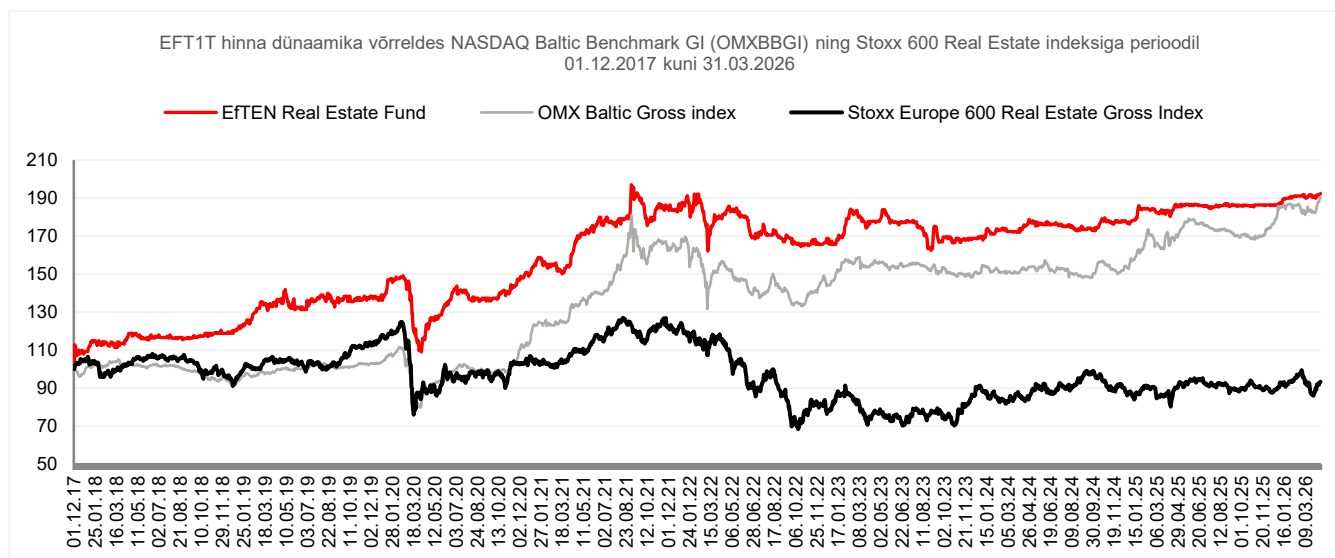
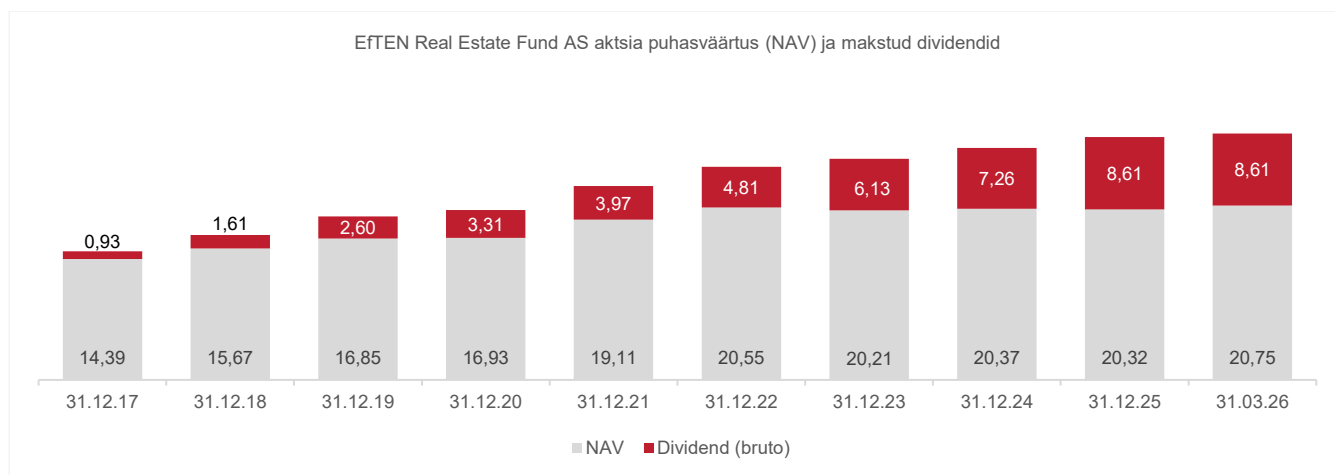
Fondi laenude intresside kattekordaja (ICR) seisuga 31.03.2026 oli 4,4 (seisuga 31.03.2025: 3,4). ICR kasvas peamiselt madalama EURIBORi toel.

	3 kuud	
ICR	2026	2025
EBITDA, € tuhandetes	6 818	6 181
Intressikulud, € tuhandetes	-1 543	-1 803
ICR	4,4	3,4

**Aktsiainfo**

EFTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.03.2026 on 115 248 tuhat eurot (31.12.2025: sama). Aktsiakapital koosnes 11 524 846 aktsiast (31.12.2025: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2025: sama).

EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus (NAV) oli seisuga 31.03.2026 20,75 eurot (31.12.2025: 20,32 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 2026. aasta esimese kolme kuuga 2,1%.



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

EFT1T aktsia statistika	Bilansipäeva seisuga või 3 kuu kohta	
	2026	2025
Avamishind	19,20	18,95
Sulgemishind	19,75	19,85
Aktsia hind, madalaim	19,20	18,90
Aktsia hind, kõrgeim	20,60	20,60
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	104,888	78,829
Käive, EUR miljonites	2,065	1,566
Turukapitalisatsioon seisuga 31.12, EUR miljonites	227,616	227,091
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,43	0,36
Aktsia raamatupidamislik puhasväärtus	20,75	20,74
Aktsia EPRA puhasväärtus	21,69	21,60
P/B (aktsia sulgemishind / puhasväärtus aktsia kohta)	0,95	0,96
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA puhasväärtus aktsia kohta)	0,91	0,92

Aktsionäride statistika

	31.03.2026	31.12.2025
Aktsionäride arv	7 056	7 004
Esindatud riikide arv	26	24
Eesti residentide osakaal aktsiakapitalis	96,55%	96,06%
Juriidiliste isikute osakaal aktsiakapitalis	77,60%	78,05%
Eraisikute osakaal aktsiakapitalis	22,40%	21,95%

Seisuga 31.03.2026 kuulus fondi nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nendega seotud isikutele 32,03% aktsiatest.

Aktsionäride geograafiline jaotus

Osakaal	31.03.2026	31.12.2025
Eesti	96,55%	96,06%
Leedu	1,52%	2,04%
Šveits	1,28%	1,28%
Läti	0,41%	0,38%
Ameerika Ühendriigid	0,19%	0,19%
Muu	0,05%	0,05%

Suurimad aktsionärid seisuga 31.03.2026

	Aktsiate arv	Osalus
Altiuse 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 Tiskreoja OÜ	180 636	1,6%
Luminor Bank AS/EE Pensions	171 754	1,5%
Gomab (Swiss) AG	146 690	1,3%

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	3 kuud	
		2026	2025
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	3,4	8 421	7 858
Müüdid teenuste kulu	5	-429	-506
Brutokasum		7 992	7 352
Turustuskulud	6	-180	-141
Üldhalduskulud	7	-988	-1 006
Muud äritulud ja -kulud		-22	-37
Ärikasum	3	6 802	6 168
Kasum/kahjum ühisettevõttest	2	-59	-58
Kahjum tütarettevõtte müügist	2	-286	0
Intressitulud		59	83
Muud finantstulud ja -kulud	8	-1 303	-1 803
Kasum enne tulumaksu		5 213	4 390
Tulumaksukulu	9	-289	-223
Aruandeperioodi puhaskasum	3	4 924	4 167
Aruandeperioodi koondkasum kokku		4 924	4 167
Kasum aktsia kohta	10		
- tava		0,43	0,36
- lahustatud		0,43	0,36

Lisad lehekülgedel 16-33 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.03.2026	31.12.2025
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	28 903	19 957
Lühiajalised hoised	16	0	320
Tuletisinstrumendid	16	248	13
Nõuded ja viitlaekumised	12	1 484	1 697
Ettemakstud kulud		159	293
Käibevara kokku		30 794	22 280
Pikaajalised nõuded	12	142	164
Ühissettevõtete osad	2	2 123	2 182
Kinnisvarainvesteeringud	3,13	373 808	381 032
Materiaalne põhivara		177	193
Põhivara kokku		376 250	383 571
VARAD KOKKU		407 044	405 851
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	14	37 631	42 261
Tuletisinstrumendid	16	0	6
Võlad ja ettemaksed	15	2 957	2 913
Lühiajalised kohustised kokku		40 588	45 180
Laenukohustised	14	112 549	111 727
Muud pikaajalised võlad	15	1 941	1 992
Edasilükkunud tulumaksudohustus	9	12 838	12 748
Pikaajalised kohustised kokku		127 328	126 467
KOHUSTISED KOKKU		167 916	171 647
Aktsiakapital	17	115 248	115 248
Ülekurss	17	91 076	91 076
Kohustuslik reservkapital		4 156	4 156
Jaotamata kasum	18	28 648	23 724
OMAKAPITAL KOKKU		239 128	234 204
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		407 044	405 851

Lisad lehekülgedel 16-33 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	3 kuud	
		2026	2025
<i>€ tuhandetes</i>			
Äritegevuse rahavood			
Puhaskasum		4 924	4 167
Puhaskasumi korrigeerimised:			
Kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	2	59	58
Intressitulud		-59	-83
Finantstulud ja -kulud	8	1 303	1 803
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,7	15	13
Kahjum tütarettevõtte müügist	2	286	0
Tulumaksukulu	9	289	223
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		1 893	2 014
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		6 817	6 181
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		314	272
Äritegevusega seotud võlgade ja ettemaksete muutus		-66	-117
Rahavood äritegevusest kokku		7 065	6 336
Investeermistegevuse rahavood			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	13	-1 893	-6 358
Muutus lühiajalistes hoiustes	16	320	2 092
Tütarettevõtte müük	2	5 374	0
Saadud intressid		59	106
Rahavood investeermistegevusest kokku		3 860	-4 160
Finantseermistegevuse rahavood			
Saadud laenud	14	1 221	1 879
Laenude tagasimaksed	14	-1 674	-1 634
Makstud intressid		-1 526	-1 798
Rahavood finantseermistegevusest kokku		-1 979	-1 553
RAHAVOOD KOKKU		8 946	623
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	19 957	18 415
Raha ja raha ekvivalentide muutus		8 946	623
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	28 903	19 038

Lisad lehekülgedel 16-33 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2024	114 403	90 306	2 799	25 565	233 073
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	4 167	4 167
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	4 167	4 167
Saldo 31.03.2025	114 403	90 306	2 799	29 732	237 240
Saldo 31.12.2025	115 248	91 076	4 156	23 724	234 204
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	4 924	4 924
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	4 924	4 924
Saldo 31.03.2026	115 248	91 076	4 156	28 648	239 128

Aktiikapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 17.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuarande 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 31.03.2026 on järgmine (vt ka lisa 2):

EFTEN REAL ESTATE FUND AS					
	BÜROO	LOGISTIKA	KAUBANDUS	HOOLDEKODUD	MUU
EESTI	EFTEN SPV2 OÜ <i>Lauteri 5, Tallinn</i>	EFTEN SPV15 OÜ <i>Premia Külmoone, Tallinn</i>	EFTEN SPV14 OÜ <i>Võru Rautakesko</i>	EFTEN Pirta OÜ <i>Pirta Pansionaat, Tallinn</i>	EFTEN SPV4 OÜ <i>Rakvere Politsei ja pääste ühishoone</i>
	EFTEN SPV5 OÜ <i>Pärnu mnt 105, Tallinn</i>	EFTEN SPV17 OÜ <i>Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn</i>	EFTEN SPV3 OÜ <i>Uku Keskus, Viljandi</i>	EFTEN Valkla OÜ <i>Valkla Südamekodu</i>	EFTEN SPV11 OÜ (ühisettevõtte 50%) <i>Hotell Palace</i>
	EFTEN SPV6 OÜ <i>Pärnu mnt 102, Tallinn</i>	EFTEN SPV12 OÜ <i>Kuuli 10, Tallinn</i>	EFTEN SPV7 OÜ, EFTEN SPV8 OÜ <i>Mustika Keskus, Tallinn</i>	EFTEN Ermi OÜ <i>Tartu Südamekodu</i>	
		EFTEN Tänavilma OÜ <i>DSV logistikakeskus, Tallinn</i>	EFTEN SPV12 OÜ <i>Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn</i>	EFTEN Hiiu OÜ <i>Nõmme Südamekodu (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>		
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 Piepilsetas SIA <i>Piepilsetas logistikakeskus, Kekava</i>			Auras Centrs SIA <i>Jelgava arendusprojekt (arendusjärgus)</i>
LEEDU	Verkių projektas UAB <i>Ulonu büroohoone, Vilnius</i>	EFTEN Stasyļu 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 vahearuarne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuarne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuarande koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2025 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuarne tuleks lugeda koos kontserni viimase avalikustatud 2025. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund AS 2026. aasta I kvartali vahearuarne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuarne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud auditorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuarne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arvnäitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

2 Tütar- ja ühisettevõtted

2026. aasta veebruaris likvideeriti kontsern tütaretevõtte EFTEN Tähesaju tee OÜ.

2026. aasta märtsis müüs kontsern tütaretevõtte EFTEN Krustpils SIA osad sõltumatule osapoolle hinnaga 5 513 tuhat eurot. Fond sai tütaretevõtte müügist kahjumit 286 tuhat eurot. Tehinguga otseselt seotud kulud moodustasid 90 tuhat eurot, millest seisuga 31.03.2026 oli tarnijatele tasumata 9 tuhat eurot. Tütaretevõtte rahasaldo oli müügihetkel 58 tuhat eurot.

Seisuga 31.03.2026 kuulusid EFTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütar- ja ühisettevõtted:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund AS	Eesti					
Tütaretevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	24 858	24 301	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 833	4 689	100	100
EFTEN Stasyly UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 547	5 425	100	100
EFTEN Tänessilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	5 447	5 242	100	100
EFTEN Krustpils SIA (müüdnud)	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	0	3 953	0	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	6 369	6 225	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	5 022	4 921	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Aianduskeskus, Laagri	2 669	2 612	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	6 224	6 072	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ (likvideeritud)	Eesti	-	0	23	0	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 824	1 775	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	5 772	5 667	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	2 772	2 677	100	100
EFTEN Rutkauskos UAB	Leedu	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	7 336	7 176	100	100
EFTEN Pirita OÜ	Eesti	Pirita Pansionaat, Tallinn	3 750	3 679	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevežys, Leedu	6 130	6 008	100	100
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Südamekodu, Valkla	2 071	2 011	100	100
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Südamekodu, Tartu	2 779	2 698	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	2	2	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	3 337	3 295	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	Uku Keskus, Viljandi	7 311	7 132	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	4 222	4 098	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	2 619	2 547	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	4 404	4 334	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	25 567	24 964	100	100
EFTEN SPV8 OÜ (EFTEN SPV7 OÜ tütaretevõtte)	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	10 833	10 592	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	18 838	18 306	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	1 709	1 660	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmhoone, Tallinn	4 005	3 900	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn, Betooni 6, Tallinn	12 162	11 864	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs, Jelgava	5 413	5 277	100	100
EFTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riia	14 764	14 258	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riia	5 221	5 172	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Jelgava arendusprojekt, Jelgava	705	727	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio 11, Vilnius	3 236	3 250	100	100
EFTEN Härgmäe OÜ	Eesti	Härgmäe tn 8, Tallinn	4 949	4 838	100	100
EFTEN Paemurru OÜ	Eesti	Paemurru tee 3, Harku vald	2 265	2 206	100	100
EFTEN Hiiu OÜ	Eesti	Hiiu tn.42, Tallinn	4 731	4 714	100	0
Ühisettevõtted						
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace, Tallinn	2 123	2 182	50	50

Kõik tütaretevõtted ja ühissetevõtte tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütaretevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

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

EFTEN SPV11 OÜ	31.03.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	357	307
Muu käibevara	33	78
Käibevara kokku	390	385
Kinnisvarainvesteeringud	8 688	8 680
Sidusettevõtte osad	29	196
Põhivara kokku	8 717	8 876
VARAD KOKKU	9 107	9 261
Lühiajalised laenukohustised	4 840	104
Muud lühiajalised kohustised	20	31
Lühiajalised kohustised kokku	4 860	135
Pikaajalised laenukohustused	0	4 762
Pikaajalised kohustused kokku	0	4 762
KOHUSTISED KOKKU	4 860	4 897
NETOVARA	4 247	4 364

	3 kuud	
	2026	2025
€ tuhandetes		
Müügitulu	0	3
Kahjum	-117	-118

2026. aasta I kvartalis on investeeringus ühissetevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	3 kuud	
	31.03.2026	31.03.2025
€ tuhandetes		
Bilansiline väärtus aruandeperioodi alguses	2 182	1960
Kahjum ühissetevõtetest (lisa 3)	-59	-58
Bilansiline väärtus aruandeperioodi lõpus	2 123	1902

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

3 kuud	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
€ tuhandetes														
Müügitulu (lisa 4), s.h	1 856	1 778	2 715	2 537	3 252	3 078	401	251	197	214	0	0	8 421	7 858
Eesti	434	421	1 361	1 217	1 938	1 845	401	251	197	214	0	0	4 331	3 948
Läti	305	333	935	981	265	257	0	0	0	0	0	0	1 505	1 571
Leedu	1 117	1 024	419	339	1 049	976	0	0	0	0	0	0	2 585	2 339
Puhas üüritud, s.h	1 640	1 621	2 618	2 421	2 998	2 747	401	249	157	173	-2	0	7 812	7 211
Eesti	339	354	1 332	1 164	1 816	1 647	401	249	157	173	0	0	4 045	3 587
Läti	269	315	867	919	222	218	0	0	0	0	-2	0	1 356	1 452
Leedu	1 032	952	419	338	960	882	0	0	0	0	0	0	2 411	2 172
Ärikasum, s.h	1 419	1 412	2 360	2 150	2 642	2 350	337	206	153	168	-109	-118	6 802	6 168
Eesti	294	305	1 216	1 039	1 647	1 458	337	206	153	168	-95	-118	3 552	3 058
Läti	214	263	763	809	189	182	0	0	0	0	-14	0	1 152	1 254
Leedu	911	844	381	302	806	710	0	0	0	0	0	0	2 098	1 856
EBITDA, s.h	1 424	1 415	2 361	2 150	2 652	2 360	337	206	153	168	-109	-118	6 818	6 181
Eesti	295	307	1 217	1 039	1 650	1 462	337	206	153	168	-95	-118	3 557	3 064
Läti	214	263	763	809	189	182	0	0	0	0	-14	0	1 152	1 254
Leedu	915	845	381	302	813	716	0	0	0	0	0	0	2 109	1 863
Ärikasum													6 802	6 168
Kahjum ühissetevõtetest (lisa 2)													-59	-58
Kahjum tütaretevõtte müügist (lisa 2)													-286	0
Neto finantskulu													-1 244	-1 720
Kasum enne tulumaksukulu													5 213	4 390
Tulumaksukulu (lisa 9)													-289	-223
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM													4 924	4 167

SEGMENTI VARAD

31. märtsi seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Kokku	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
€ tuhandetes												
Kinnisvarainvesteeringud												
Eesti	22 190	23 573	62 056	64 785	86 394	85 322	24 037	20 169	7 020	7 200	201 697	201 049
Läti	16 344	16 082	32 800	40 914	11 976	11 651	0	0	0	0	61 120	68 647
Leedu	51 311	51 022	20 530	20 259	39 150	39 183	0	0	0	0	110 991	110 464
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 13)	89 845	90 677	115 386	125 958	137 520	136 156	24 037	20 169	7 020	7 200	373 808	380 160
Ühisettevõtted (lisa 2)											2 123	1 902
Muud pikaajalised varad											319	261
Netovõlg (kohustused miinus raha)											-139 013	-146 856
Muud lühiajalised varad											1 891	1 773
NETOVARA											239 128	237 240

2026. aasta märtsis müüs kontsern ühe kinnistu logistika segmentis – DVS logistikakeskuse Riias.

2026. ja 2025. aasta I kvartalis 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 üüritulo moodustab vastavalt 5,5%, 5,2% ja 5,1% kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	3 kuud	
	2026	2025
€ tuhandetes		
Üüritulo büroopindadelt (lisa 13)	1 840	1 773
Üüritulo riiklikelt institutsioonidelt (lisa 13)	197	214
Üüritulo kaubanduspindadelt (lisa 13)	3 085	2 948
Üüritulo logistikapindadelt (lisa 13)	2 659	2 487
Üüritulo hooldekodudelt (lisa 13)	400	251
Muud müügitulud	240	185
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	8 421	7 858

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	3 kuud	
	2026	2025
€ tuhandetes		
Eesti	4 331	3 948
Läti	1 506	1 571
Leedu	2 584	2 339
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	8 421	7 858

5 Müüdn teenuste kulud

Müüdn teenuste kulu	3 kuud	
	2026	2025
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-161	-155
Vara kindlustus	-19	-17
Maamaks ja kinnisvaramaks	-71	-66
Muud haldustegevuse kulud	-27	-20
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-134	-106
Amortisatsioonikulud	-4	-4
Parenduskulud	-14	-39
Käibemaksu proportsioonikulud	0	-10
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	1	-89
Müüdn teenuste kulu kokku (lisa 13)	-429	-506

6 Turustuskulud

Turustuskulud	3 kuud	
	2026	2025
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-33	-15
Reklaam, reklaamüritused ¹	-147	-126
Turustuskulud kokku	-180	-141

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

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	3 kuud	
	2026	2025
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 19)	-585	-563
Bürookulud	-17	-19
Palgakulud, s.h maksud (lisa 19)	-111	-121
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-171	-153
Audit	-48	-85
Regulaatori kulud	-34	-41
Muud üldhalduskulud	-10	-15
Amortisatsioonikulud	-12	-9
Üldhalduskulud kokku	-988	-1 006

8 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	3 kuud	
	2026	2025
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-1 543	-1 803
Intressikulud laenudelt	-1 534	-1 803
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-9	0
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 16)	240	0
Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisa 3,16)	-1 303	-1 803

9 Tulumaks

Tulumaksukulu

Tulumaksukulu	3 kuud	
	2026	2025
€ tuhandetes		
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-181	-147
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-108	-76
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	-289	-223

Edasilükkunud tulumaksukohustus

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvarainvesteeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
€ tuhandetes			
Saldo 31.12.2024	9 706	1 391	11 097
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes	147	0	147
Saldo 31.03.2025	9 853	1 391	11 244
Saldo 31.12.2025	10 909	1 839	12 748
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes	181	0	181
Muud muutused läbi tütaretevõtte müügi	0	-91	-91
Saldo 31.03.2026	11 090	1 748	12 838

10 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	3 kuud	
	2026	2025
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	4 924	4 167
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	11 524 846	11 440 340
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,43	0,36

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.03.2026	31.12.2025
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõudmiseni hoised	10 181	8 497
Üleöödeposiidid	14 952	7 980
Alla 3 kuu tähtajaga hoised	3 770	3 480
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 16)	28 903	19 957

Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 31.03.2026 oli intressimäär 1,53% ja 0,505% (31.12.2025: 1,534% ja 0,499%) aastas. Tähtajalised hoised kannavad intressi 1,50%, 1,75% ja 2,0% (31.12.2025: 1,50%, 1,75% ja 2,0%) aastas.

12 Nõuded ja viitlaekumised**Lühiajalised nõuded**

	31.03.2026	31.12.2025
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõuded ostjate vastu:		
Ostjate tasumata summad	1 063	1 505
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-131	-138
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 16)	932	1 367
Muud lühiajalised nõuded:		
Muud lühiajalised nõuded	183	5
Muud lühiajalised nõuded kokku	183	5
Viitlaekumised:		
Intressid	11	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	228	172
Muud viitlaekumised	130	142
Viitlaekumised kokku	369	325
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 16)	1 484	1 697

Pikaajalised nõuded

	31.03.2026	31.12.2025
<i>€ tuhandetes</i>		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	142	164
Pikaajalised nõuded kokku	142	164

Lisainformatsioon nõuded ja viitlaekumiste kohta on toodud lisa 16.

13 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.03.2026 on kontsernil järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Õiglane väärtus 31.03.2026	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
Bürood								
Lauteri 5	Tallinn, Eesti	3 625	1958	01.2023	6 033	4 999	-17%	1%
Pärnu mnt 105	Tallinn, Eesti	4 710	1998	01.2023	8 378	5 890	-30%	1%
Pärnu mnt 102	Tallinn, Eesti	8 501	2005	01.2023	17 280	11 301	-35%	3%
Terbata	Riia, Läti	6 036	2005	01.2023	9 330	8 529	-9%	2%
Menulio 11	Vilnius, Leedu	5 617	renov. 2011- 2013	01.2023	8 762	7 529	-14%	2%
Ulonu	Vilnius, Leedu	5 290	2012	12.2015	8 444	8 760	4%	2%
L3	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	9 020	10 501	16%	3%
Evolution	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 782	11 561	7%	3%
airBaltic	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 785	7 815	0%	2%
Rutkausko	Vilnius, Leedu	6 835	2014	08.2020	11 822	12 960	10%	3%
Bürood kokku		59 595			97 636	89 845	-8%	22%
Logistika								
Premia Külmoone	Tallinn, Eesti	7 258	2002/2007	01.2023	6 840	6 620	-3%	2%
Kuuli 10	Tallinn, Eesti	15 197	2006	01.2023	11 718	11 885	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	10 276	9 941	-3%	2%
Jurkalne Technology Park	Riia, Läti	44 719	2002	01.2023	25 403	24 414	-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%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 370	2007	03.2020	8 884	8 386	-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		172 027			117 816	115 386	-2%	28%
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	13 736	13 640	-1%	3%
Mustika Keskus	Tallinn, Eesti	27 639	1998/2002	01.2023	37 478	39 575	6%	10%
RAF Centrs	Jelgava, Läti	6 218	2014/2017	01.2023	9 367	10 317	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	3 210	3 519	10%	1%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 482	2 950	-15%	1%
Kaubandus kokku		83 849			126 491	137 520	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	6 247	5 920	-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	6 482	6 937	7%	2%
Hooldekodud kokku		16 606			24 601	24 037	-2%	6%
Kokku		337 852			373 912	373 808	0%	92%

Aruandeperioodil müüs kontsern läbi tütaretevõtte müügi DSV logistikakeskuse Riias (lisa 2).

Lisaks eelnevas tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab kontserni 50%-lise osalusega ühissetevõte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus seisuga 31.03.2026 oli 8 688 tuhat eurot (31.12.2025: 8 680 tuhat eurot) (lisa 2).

2026. ja 2025. aasta I kvartalis on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvara-investeeringud	Valmis kinnisvara-investeeringud	Kinnisvara-investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2024	6 372	367 443	373 815
Soetused ja arendused	6 066	0	6 066
Kapitaliseeritud parendused	0	279	279
Saldo seisuga 31.03.2025	12 438	367 722	380 160
Saldo seisuga 31.12.2025	7 379	373 653	381 032
Soetused ja arendused	1 217	0	1 217
Kapitaliseeritud parendused	0	559	559
Kinnisvarainvesteeringu müük läbi tütarettevõtte müügi (lisa 2)	0	-9 000	-9 000
Saldo seisuga 31.03.2026	8 596	365 212	373 808

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3.

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

31. märtsi seisuga või 3 kuu kohta	2026	2025
<i>€ tuhandetes</i>		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	8 181	7 673
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-429	-506
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 15)	434	1 052
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 14)	372 149	374 486

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja kaks korda aastas – 30. juuni ja 31. detsembri seisuga. Seisuga 31.03.2026 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	89 845	Diskonteeritud rahavood	7 047	7,5%-10,8%	6,5%-8,5%	11,0
Logistika	115 386	Diskonteeritud rahavood	10 768	8,0%-10,5%	7,1%-8,5%	4,9
Kaubandus	137 520	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	24 037	Diskonteeritud rahavood	1 779	8,5%-9,5%	7,5%-8,5%	7,6
Kokku	373 808		32 555			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- üüritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid;
 - 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 16).

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.03.2026 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
€ tuhandetes							
Büroo	89 845	9 900	-9 860	-1 790	1 840	-3 970	4 550
Logistika	115 386	12 300	-12 300	-2 230	2 280	-3 580	6 870
Jaekaubandus	137 520	15 367	-15 423	-2 683	2 697	-5 653	6 347
Riiklik	7 020	950	-950	-140	140	-270	310
Hooldekodud	24 037	2 610	-2 630	-460	440	-1 060	1 160
KOKKU	373 808	41 127	-41 163	-7 303	7 397	-14 533	19 237

14 Laenukohustused

Seisuga 31.03.2026 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.03.26	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.03.26	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 800	2 981	30.04.27	3,77%	hüpoteek - Premia Külmhoone	6 620	1,2%
Luminor	Eesti	2 633	1 144	25.12.26	4,39%	hüpoteek - Võru Rautakesko	2 710	0,5%
SEB	Eesti	2 714	1 929	13.06.26	3,82%	hüpoteek - Lauteri 5	4 999	0,8%
SEB	Eesti	9 429	5 712	25.01.27	3,82%	hüpoteek - Uku Keskus	13 640	2,4%
Swedbank	Eesti	3 570	3 320	25.10.30	3,75%	hüpoteek - Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	7 020	1,4%
Swedbank	Eesti	4 153	2 788	30.08.28	3,63%	hüpoteek - Pärnu mnt 105	5 890	1,2%
Swedbank	Eesti	8 508	6 675	30.08.26	3,58%	hüpoteek - Pärnu mnt 102	11 301	2,8%
SEB	Eesti	21 500	15 898	31.08.27	4,14%	hüpoteek - Mustika Keskus	39 575	6,6%
Swedbank	Eesti	15 622	11 220	31.05.28	3,55%	hüpoteek - Tammsaare tee Rautakesko; Kuuli 10	27 735	4,7%
SEB	Eesti	10 300	7 675	26.06.27	3,98%	hüpoteek - Betooni 1a; Betooni 6	18 971	3,2%
Swedbank	Leedu	4 078	2 685	07.12.30	4,55%	hüpoteek - Menulio 11	7 529	1,1%
SEB	Läti	5 561	4 031	16.04.27	3,93%	hüpoteek - RAF Centrs	10 317	1,7%
Swedbank	Läti	5 850	3 274	31.07.27	3,95%	hüpoteek - Terbata büroohoone	8 529	1,4%
SEB	Läti	14 560	10 842	08.08.29	4,04%	hüpoteek - Jurkalne Technology Park	24 414	4,5%
Swedbank	Leedu	17 116	12 374	13.08.28	4,30%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	39 150	5,2%
SEB	Leedu	5 500	3 475	28.06.26	3,80%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 460	1,5%
SEB	Eesti	7 950	5 040	29.06.26	3,99%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 770	2,1%
SEB	Leedu	5 620	3 546	27.10.26	3,85%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 501	1,5%
SEB	Leedu	5 200	3 147	31.12.30	3,98%	Hüpoteek - Olonu büroohoone	8 760	1,3%
SEB	Leedu	5 850	4 175	30.05.28	3,89%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 561	1,7%
Swedbank	Eesti	3 959	3 437	29.06.27	3,29%	Hüpoteek - Laagri Selver	8 150	1,4%
SEB	Eesti	1 860	1 054	05.07.27	4,11%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 519	0,4%
LHV	Eesti	1 800	1 488	25.02.29	5,15%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	2 950	0,6%
Swedbank	Läti	4 000	3 519	30.01.31	4,04%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 386	1,5%
Luminor	Läti	3 905	1 933	29.02.28	4,52%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	7 815	0,8%
Swedbank	Eesti	3 100	2 520	20.10.30	3,74%	Hüpoteek - Pirita Pansionaat	5 920	1,1%
Swedbank	Eesti	2 250	2 053	25.09.27	3,90%	Hüpoteek - Valkla Südamekodu	4 460	0,9%
Swedbank	Eesti	3 250	2 945	21.12.28	3,90%	Hüpoteek -Tartu Südamekodu; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	6 720	1,2%
Swedbank	Eesti	3 650	1 921	30.04.30	4,08%	Hüpoteek - Hiiu tn 42; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	6 937	0,8%
Swedbank	Eesti	4 500	4 298	27.09.29	4,30%	Hüpoteek - Härgmäe logistikakeskus	8 900	1,8%
SEB	Eesti	3 000	2 936	27.10.29	3,76%	Hüpoteek - Paemurru logistikakeskus; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	5 910	1,2%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	4 834	13.06.26	4,66%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	11 070	2,0%
SEB	Leedu	7 300	5 418	30.09.30	3,88%	Hüpoteek - Rutkauskos büroohoone	12 960	2,3%
Kokku		209 088	150 287				372 149	62,8%

Lühiajalised laenukohustused	31.03.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil ¹	37 677	42 309
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-46	-48
Lühiajalised laenukohustused kokku	37 631	42 261

¹ Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.03.2026 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõpeva kaheksa laenukohustuse jääki summas 32 354 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 34% - 59% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

Pikaajalised laenukohustused	31.03.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	150 180	153 988
sh. kohustuste lühiajaline osa	37 631	42 261
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	112 549	111 727
Pangalaenu	112 610	111 791
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-61	-64

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.03.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	37 677	42 309
2 - 5 aastat	112 610	111 791
Pangalaenu tagasimaksed kokku	150 287	154 100

Laenukohustiste rahavood	3 kuud	
	2026	2025
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	153 988	149 420
Saadud pangalaenu	1 221	1 879
Pangalaenu annuiteetmaksed	-1 674	-1 634
Muud muutused läbi tütarettevõtte müügi	-3 360	0
Diskonteeritud lepingutasude muutus	5	6
Saldo perioodi lõpus	150 180	149 671

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 16.

15 Võlad ja ettemaksed**Lühiajalised võlad ja ettemaksed**

	31.03.2026	31.12.2025
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 13)	434	551
Muud võlad tarnijatele	585	515
Võlad tarnijatele kokku	1 019	1 066
Muud võlad	55	61
Muud võlad kokku	55	61
Käibemaks	549	599
Ettevõtte tulumaks	366	267
Üksikisiku tulumaks	4	6
Sotsiaalmaks	7	9
Maamaks, kinnisvaramaks	58	67
Muud maksuvõlad	9	9
Maksuvõlad kokku	993	957
Võlad töövõtjatele	35	35
Intressivõlad	106	95
Üürnike tagatisrahad	542	458
Muud viitvõlad	202	231
Viitvõlad kokku	885	819
Muud ettemakstud tulud	5	10
Ettemaksed kokku	5	10
Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 16)	2 957	2 913

Pikaajalised võlad

	31.03.2026	31.12.2025
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	1 941	1 992
Muud pikaajalised võlad kokku	1 941	1 992

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 16.

16 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees. Kontserni finantskulude kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisa 8.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.03.2026	31.12.2025
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	11	28 903	19 957
Lühiajalised hoiused ¹		0	320
Nõuded ostjate vastu	12	932	1 367
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)	16	248	13
Finantsvarad kokku		30 083	21 657
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	14	150 180	153 988
Võlad tarnijatele	15	1 019	1 066
Üürnike tagatisrahad	15	2 483	2 450
Intressivõlad	15	106	95
Viitvõlad	15	237	266
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		154 025	157 865
Finantskohustused õiglasel väärtusel			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)	16	0	6
Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku		0	6
Finantskohustused kokku		154 025	157 871

¹ Lühiajalised hoiused seisuga 31.12.2025 on sõlmitud tähtajaga 4 kuud ja kannavad intressi 2,0% aastas.

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

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

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

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

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriatiivid. 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 31.03.2026 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 31.03.2026 seisuga 4,00% (31.12.2025: 3,99%).

Intressiriski maandamiseks sõlmisid kontserni kaks tütarettevõtet 2025. aastal intressimäära vahetuslepingud, 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 õiglases väärtuses kajastamiseks lepingupartneriks olevalt krediidiastutiselt saadud infot.

Asukohariik	Intressimäära vahetuslepingu nominaalsumma	Laenu jäägi osakaal laenuportfellist	Lepingu tähtaeg	Fikseeritud intressimäär	Õiglane väärtus	
					31.03.2026	31.12.2025
€ tuhandetes						
SEB Läti	11 040	7,2%	08.08.2029	1-kuu EURIBOR tasemel 2,200%	124	-6
Swedbank Eesti	11 599	7,5%	25.05.2028	1-kuu EURIBOR tasemel 1,995%	124	13
Kokku	22 639	14,7%			248	7

EURIBORi muutus omab olulist mõju kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäära muutuse mõju kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORi tasemetel 1,0%-4,0% lõikes, arvestades laenude jääke seisuga 31.03.2026 ja kehtivaid intressimäära vahetuslepinguid.

EURIBORI MÄÄR	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga	-5 238	
EURIBORi muutuse mõju:		
EURIBOR = 1,0%	1 094	-20,9%
EURIBOR = 1,5%	552	-10,5%
EURIBOR = 3,0%	-1 074	20,5%
EURIBOR = 4,0%	-2 157	41,2%

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 volatilsus, 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 31.03.2026 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritud tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 40% (31.12.2025: 41%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 2,1 (31.12.2025: 2,0).

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

Seisuga 31.03.2026	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused (lisa 14)	549	16 744	20 384	112 610	0	150 287
Intressimaksud	514	1 455	3 269	6 800	0	12 038
Intressikohustused (lisa 15)	106	0	0	0	0	106
Võlad tarnijatele (lisa 15)	1 019	0	0	0	0	1 019
Üürnike tagatisrahad (lisa 15)	16	203	323	1 364	577	2 483
Viitvõlad (lisa 15)	237	0	0	0	0	237
Finantskohustused kokku	2 441	18 402	23 976	120 774	577	166 170

Käibekapitali aruanne

	31.03.2026	31.12.2025
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	28 903	19 957
Lühiajalised hoised	0	320
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)	1 732	1 710
Ettemakstud kulud	159	293
Käibevara kokku	30 794	22 280
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 14)	-37 631	-42 261
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 15)	-2 957	-2 919
Lühiajalised kohustused kokku	-40 588	-45 180
Käibekapital kokku	-9 794	-22 900

Kontserni käibekapital on seisuga 31.03.2026 negatiivne summas -9 794 tuhat eurot seoses kontserni kaheksa laenulepingu tähtaja saabumisega järgmise 12 kuu jooksul kogusummas 32 354 tuhat eurot (31.12.2025: negatiivne summas -22 900 tuhat eurot seoses kontserni kümne laenulepingu tähtaja saabumisega järgmise 12 kuu jooksul kogusummas 37 057 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 minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Enamike üürilepingute tingimustest tuleneb tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada. Osade üürilepingute puhul on lubatud tagatisraha asendada pangagarantiiga.

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

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimele muutmiseks, 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:

	31.03.2026	31.12.2025
<i>€ tuhandetes</i>		
Aegumata	657	932
Aegunud, s.h	406	573
Kuni 30 päeva	226	393
30-60 päeva	34	26
Üle 60 päeva	146	154
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-131	-138
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)	932	1 367

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.03.2026	31.12.2025
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	28 903	19 957
Lühiajalised hoised	0	320
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	932	1 367
Positiivse väärtusega intressideriiviivid	248	13
Maksimaalse krediidirisk kokku	30 083	21 657

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

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

2026. aasta I kvartalis teenis kontsern korrigeeritud rahavoogu (EBITDA miinus intressikulud ja laenude põhiosade tagasimaksud ja tulumaksukulu) 3 601 tuhat eurot (2025 I kvartal: 2 669 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 13.

	31.03.2026	31.12.2025
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 14)	37 677	42 309
Tagamata lühiajalised kohustused	2 911	2 871
Kokku lühiajalised kohustused	40 588	45 180
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 14)	112 610	111 791
Tagamata pikaajalised kohustused	14 718	14 676
Kokku pikaajalised kohustused	127 328	126 467
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 17)	206 324	206 324
Reservid	4 156	4 156
Jaotamata kasum (lisa 18)	28 648	23 724
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	239 128	234 204
Kokku kohustused ja omakapital	407 044	405 851

Netovõla aruanne

	31.03.2026	31.12.2025
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha (lisa 12)	28 903	19 957
Lühiajalised hoiused	0	320
Likviidsed varad kokku	28 903	20 277
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 14)	37 677	42 309
Neto lühiajalised võlad	8 774	22 032
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 14)	112 610	111 791
Pikaajalised võlad kokku	112 610	111 791
Netovõlad kokku	121 384	133 823

Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest 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 31.03.2026 ega 31.12.2025 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses (bilansiline hind vastab õiglasele väärtusele) ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 13). Kõik kontserni laenukohustused kannavad ujuvintressimäära ja intressiriski maandamiseks on sõlmitud tuletisinstrumentide lepinud turutingimustel, seega ei erine bilansilised väärtused oluliselt õiglasest väärtusest ja need varad 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 õiglasest väärtuses kajastamiseks lepingupartneriks olevalt krediidasutuselt saadud infot.

17 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.03.2026 on 115 248 tuhat eurot (31.12.2025: 115 248 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 11 524 846 aktsiast (31.12.2025: 11 524 846 aktsiat) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2025: sama). EFTEN Real Estate Fund AS on jaotamata kasumist eraldanud seisuga 31.03.2026 reservkapitaliks 4 156 tuhat eurot (31.12.2025: 4 156 tuhat eurot).

Bilansipäeva järgselt, 07.04.2026 toimunud EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsionäride üldkoosoleku otsusega jaotab fond netodividende kokku summas 13 830 tuhat eurot (1,20 euro aktsia kohta) ja eraldab jaotamata kasumist reservkapitali 1 224 tuhat eurot. Dividendide väljamakse aktsionäridele tehakse 29.04.2026.

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

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2026	
	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 Pensionifond 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:

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2026	
	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 liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 707	0,02%
Nõukogu liige Siive Penu	1 500	0,01%
Nõukogu liikme Arti Arakase lähikondlane Aile Arakas	3 012	0,03%
Nõukogu liikme Arti Arakase lähikondlane Martin Arakas	2 326	0,02%
Nõukogu liikme Arti Arakase lähikondlane Oskar Arakas	1 023	0,01%
Juhatusel liikmele Viljar Arakase lähikondlane Laura Ly Arakas	62	0,00%
Nõukogu liige Sander Rebane	2	0,00%
Nõukogu liikmele Sander Rebanele kuuluv Sannu Investeeringud OÜ	167	0,00%
Kokku	3 691 282	32,03%

18 Tingimuslikud kohustused

	31.03.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	28 648	23 724
Potentsiaalne tulumaksukohustus	6 303	5 219
Dividendidena on võimalik välja maksta	22 345	18 505

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.03.2026 ning 31.12.2025.

19 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-ilt 2026. aasta I kvartalis valitsemisteenust summas 585 tuhat eurot (2025: 563 tuhat eurot) ja raamatupidamisteenust summas 61 tuhat eurot (2025: 59 tuhat eurot), (vt lisa 7). EFTEN Real Estate Fund AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2026. ega 2025. aasta I kvartalis muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 31.03.2026 kokku 10 töötajat (31.03.2025: 11 töötajat), kellele arvestati 2026. aasta I kvartalis koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 111 tuhande euro ulatuses (2025: 121 tuhande euro ulatuses), (vt. lisad 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2026. ega ka 2025. aasta I kvartalis 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.

20 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 maakohustusse. Istungi aega ei ole veel määratud. Kontsern ei ole nõuet selle ebamäärasusest tulenevalt eraldiseisvana kajastanud.

21 Bilansipäevajärgsed sündmused

1. aprillil 2026 müüs fondi tütarettevõtte EFTEN SPV7 OÜ Tallinnas A.H. Tammsaare tee 116a asuva kinnistu Ignitis Eesti OÜ-le, kes kavandab kinnistule elektriautode laadimisjaama rajamist. Tehingust teenis EFTEN SPV7 OÜ 225 tuhat eurot kasumit. Saadud vahendid kavatakse suunata fondi uutesse kinnisvarainvesteeringutesse.

17. aprillil 2026 müüs fondi tütarettevõtte EFTEN Menulio UAB talle kuuluva kinnistu Vilniuses aadressil Menulio 11. Kinnisvarainvesteeringu müügihind oli 8,1 miljonit eurot, s.o 571 tuhat eurot bilansilisest väärtusest rohkem. Pärast Menulio 11 soetuseks võetud laenukohustuste tagastamist ning muude kohustuste katmist laekub fondile ligikaudu 4,6 miljonit eurot, mida kasutatakse Magistrali kaubanduskeskuse soetuseks 2026. aastal.

Juhatus deklaratatsioon konsolideeritud 2026. aasta I kvartali vahearuandele

Käesolevaga juhatus kinnitab, et EFTEN Real Estate Fund AS-i 2026. aasta I kvartali 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/