

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025

EfTEN Real Estate Fund AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2025

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2025

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eref.ee

**EFTEN
REAL
ESTATE
FUND**

Konsolideeritud aastaaruanne 01.01.2025 – 31.12.2025

Ärinimi	EfTEN Real Estate Fund AS
Äriregistri number	12864036
ISIN kood	EE3100127242
Aadress	A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, Eesti
Asutamisriik	Eesti
Tegevuskoht	A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, Eesti
Ettevõtte juriidiline vorm	Aktsiaselts
Telefon	+372 655 9515
Faks	+372 618 1818
E-post	info@eften.ee
Põhitegevusala	Investeeringud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse Balti riikides
Majandusaasta	1. jaanuar – 31. detsember
Fondivalitseja	EfTEN Capital AS
Juhatus	Viljar Arakas Tõnu Uustalu
Nõukogu	Arti Arakas Sander Rebane Siive Penu Olav Miil
Aktsiad	Noteeritud Nasdaq Tallinna börsil
Audiitor	AS PricewaterhouseCoopers

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
TASUSTAMISARUANNE	20
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	22
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	23
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	24
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	25
1 Konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamisalused	25
1.1 Üldine informatsioon	25
1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest	26
2 Tütar- ja ühisettevõtted	31
3 Segmendiaruandlus	33
4 Müügitulu	34
5 Müüdnud teenuste kulud	34
6 Turustuskulud	35
7 Üldhalduskulud	35
8 Muud finantstulud ja -kulud	35
9 Tulumaks	35
10 Kasum aktsia kohta	36
11 Raha ja raha ekvivalendid	36
12 Nõuded ja viitlaekumised	37
13 Kinnisvarainvesteeringud	37
14 Laenukohustused	41
15 Võlad ja ettemaksed	43
16 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	44
17 Aktsiakapital ja reservkapital	49
18 Tingimuslikud kohustused	50
19 Tehingud seotud osapooltega	50
20 Eraldised	51
21 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded	51
22 Bilansipäevajärgsed sündmused	54
Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2025. aasta majandusaasta aruandele	55
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	56
Nõukogu liikmete allkirjad aastaaruandele	64
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	65

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar 2025. aasta majandustulemuste kohta

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 laenu 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 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.

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 valmimisega 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 laenu kaalutud keskmine intressimäär 3,99%.

Majandustulemuste ülevaade

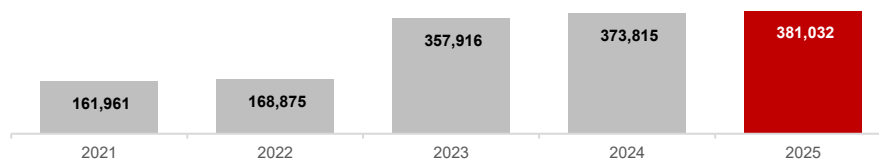
EFTEN Real Estate Fund AS-i konsolideeritud 2025. aasta müügitulu oli 33,083 miljonit eurot, kasvades eelmise aastaga võrreldes 845 tuhande euro võrra (2,6%). Kontserni neto üüritulu (NOI) oli 2025. aastal kokku 30,685 miljonit eurot (2024: 29,977 miljonit eurot), kasvades 2,4% võrra. Kontserni 2025. aasta puhaskasum oli 12,235 miljonit eurot (2024: 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 aastaga võrreldes 1,996 miljoni euro ehk 23% võrra

	2025	2024	2023
<i>€ miljonites</i>			
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	33,083	32,238	31,817
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-2,398	-2,261	-2,209
Neto üüritulu	30,685	29,977	29,608
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	93%	93%	93%
Intressikulud ja intressitulud	-6,515	-8,418	-7,786
Neto üüritulu miinus finantskulud	24,170	21,559	21,822
Valitsemistasud	-2,332	-2,159	-2,148
Muud tulud ja -kulud	-1,600	-1,419	-1,377
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust, ühisettevõtte kasumeid ja kahjumeid ning tulumaksukulu	20,238	17,981	18,297

Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 2025. aastal 93% (2024: 93%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 7% (2024: 7%) müügitulust.

Kontserni varade maht 31.12.2025 seisuga oli 405,851 miljonit eurot (31.12.2024: 398,763 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 94% (31.12.2024: 94%).

Kinnisvarainvesteeringud, miljonites eurodes



	31.12.25	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ miljonites</i>					
Kinnisvarainvesteeringud	381,032	373,815	357,916	168,875	161,961
Osalus ühisettevõttes	2,182	1,960	2,078	0,000	0,000
Muud pikaajalised varad	0,357	0,288	0,372	0,179	0,147
Käibevara, v.a raha ja raha ekvivalendid ning hoiused	1,990	2,193	2,466	1,571	1,219
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-133,823	-129,045	-129,796	-56,730	-58,103
Puhasväärtus (NAV) ¹	234,204	233,073	218,698	104,264	96,914
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV)	245,106	242,779	226,807	111,123	102,708
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes ¹	20,32	20,37	20,21	20,55	19,11
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) aktsia kohta, eurodes	21,27	21,22	20,96	21,91	20,25

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

Kinnisvarainvesteeringud segmentide kaupa

Segment	31.12.25	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ miljonites</i>					
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 keskmine 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

Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteering, seisuga 31.12.2025	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	1,5	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	1
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			<i>arendus</i>				
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
Rutkauskio	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 Súdamekodu	Valkla	100	4 990	4 460	6 505	373	7,5%	8,4%	100,0	6,3	1
Tartu Súdamekodu	Tartu	100	6 882	6 720	4 118	492	7,1%	7,3%	100,0	8,6	1
Nõmme Súdamekodu	Tallinn	100	5 265	5 720			<i>arendus</i>				
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 ühissettevõttele EFTEN SPV11 OÜ. Kontsernil on ühissettevõttes 50%-line osalus.

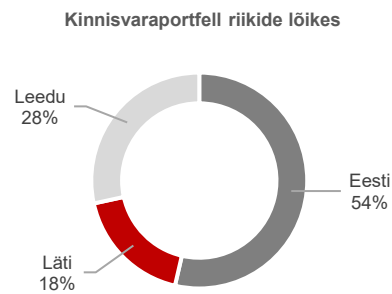
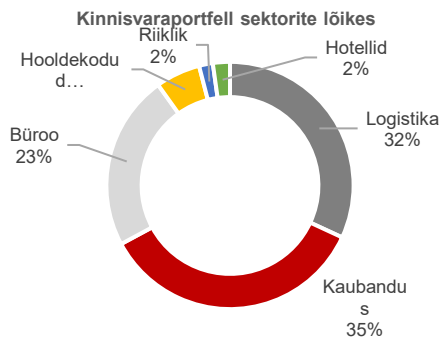
² Soetusmaksumus sisaldab kinnisvarainvesteeringu algse soetusega seotud kulutusi, millele on lisandunud hiljem tehtud kapitalikulud.

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

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

2025. aasta lõpu seisuga on kontsernil 37 (31.12.2024: 36) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 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 tütarettevõtetele kuuluvatele kinnisvarainvesteeringutele kuulub kontserni 50%-osalusega ühisettevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 31.12.2025 seisuga oli 8,680 miljonit eurot (31.12.2024: 8,630 miljonit eurot).

Kontserni kinnisvaraportfell on hajutatud nii ärisegmentide kui ka riikide lõikes.



Investeeringud 2025. aastal

Kontsern tegi 2025. aastal investeeringuid nii uutesse kinnistutesse kui ka olemasolevasse portfelli kokku 10,676 miljoni euro ulatuses.

Kontserni tütarettevõtte EFTEN Hiiu OÜ soetas 2025. aasta märtsis kinnistu Tallinnas, Hiiu tn. 42, makstes kinnistu 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. Seisuga 31.12.2025 on ümberehitustööd teostatud 1,247 miljoni euro ulatuses.

2025. aastal lõpetati Valkla hooldekodu C-korpuse ehitustööd, aruandeaastal investeeriti siia 0,343 miljonit eurot ja valmis Tartus Ermi hooldekodu II etapp, aruandeaasta investeering oli 1,015 miljonit eurot.

2025. aasta aprillis valmis 2024. aasta sügisel soetatud Paemurru logistikakeskus, kuhu investeeriti aruandeaastal kokku 1,746 miljonit eurot. Ülejäänud investeeringutest kulus 2,3 miljonit eurot erinevate hoonete üüripindade ümberehitustesse ja kaasajastamistesse.

Üüritulu

2025. aastal teenis kontsern kokku 32,013 miljonit eurot üüritulu, mis on 3% rohkem kui 2024. aastal.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	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 ¹	33 369	1 925	729	1 196	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	381 032	32 013	31 076	937	3%

¹ Mittevõrreldavad varad ja tulud sisaldavad nende kinnisvarainvesteeringute näitajaid, mis ei ole teeninud tulu terve 2024. ja 2025. aasta vältel. 2025. aastal kuuluvad mittevõrreldavate kinnisvarainvesteeringute gruppi Härgmäe ja Paemurru logistikakeskused ning hooldekodude segmendi uued investeeringud.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	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 ¹	33 369	1 925	729	1 196	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	381 032	32 013	31 076	937	3%

2025. aastal tegid kontserni tütarettevõtted üürnikele üüri allahindluseid kokku summas 205 tuhat eurot ehk 0,64% konsolideeritud üüritulust (2024: 14 tuhat eurot ehk 0,05% konsolideeritud üüritulust).

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute vakantsus portfelli kohta oli 31.12.2025 seisuga madal – 3,2%. Suurem on vakantsus büroohoonete segmendis (14,4%), kus vakantsete üüripindade täitmine võtab rohkem aega.

Kontserni kinnisvarainvesteeringute 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 Külmhoone 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%

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

EFTEN Real Estate Fund AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – 30. juuni ja 31. detsembri seisuga. Colliers International poolt 2025. aastal läbi viidud kinnisvarainvesteeringute hindamiste tulemusel langes kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus aasta peale kokku -0,9% ning fond sai kinnisvarainvesteeringute allahindlusest 3,5 miljonit eurot kahjumit.

Muutused hindamiste eeldustes

Muutus, võrreldes 31.12.2024								
31.12.2025 või aasta kohta	Asukoht	Õiglase väärtus	CAPEX 2025	Õiglase väärtuse muutus	%	Annualiseeritud puhas üüritulu 1. aastal, %	Kapitalisatsiooni määr, protsendipunkti	Diskontomäär, protsendipunkti
€ tuhandetes								
Logistika								
Premia Külmoone	Tallinn	6 620	0	70	1,1%	1,4%	0,00	0,00
Kuuli 10	Tallinn	11 880	149	141	1,2%	1,2%	0,00	0,00
Betooni 1a	Tallinn	9 030	19	-129	-1,4%	1,3%	0,00	0,00
Betooni 6	Tallinn	9 930	16	95	1,0%	3,2%	0,00	0,10
Jurkalne Technology Park	Riia	24 380	189	31	0,1%	-0,2%	0,00	-0,05
DSV logistikakeskus	Vilnius	9 460	14	36	0,4%	1,4%	0,00	0,05
DSV logistikakeskus	Tallinn	9 770	0	-3 570 ¹	-26,8%	-13,4%	0,00	0,00
DSV logistikakeskus	Riia	9 000	40	530	6,3%	1,9%	0,00	0,00
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava	8 360	10	50	0,6%	-1,6%	0,00	0,00
Ramygalos logistikakeskus	Panevežys	11 070	4	226	2,1%	1,8%	0,00	0,05
Härgmäe 8	Tallinn	8 900	0	110	1,3%	3,1%	0,00	0,00
Paemurru tee 3	Harku	5 910	1 746	237	4,2%	Võrdlusandmed puuduvad		
Logistika kokku		124 310	2 187	-2 173	-1,7%			
Kaubandus								
Võru Rautakesko	Võru	2 710	0	-50	-1,8%	-1,0%	0,00	-0,25
Uku Keskus	Viljandi	13 630	107	-147	-1,1%	2,6%	0,20	0,25
Mustika Keskus	Tallinn	39 480	238	902	2,3%	5,6%	0,10	0,10
RAF Centrs	Jelgava	10 313	75	245	2,4%	5,3%	0,00	0,05
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn	15 850	0	-10	-0,1%	-0,4%	0,00	0,00
Jelgava arendusprojekt	Jelgava	1 659	2	0	sõltumatus hinnangus on kasutatud võrdleva hinna meetodit			
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	39 150	78	-108	-0,3%	-0,3%	0,00	0,05
Laagri Selver	Tallinn	8 150	0	40	0,5%	2,3%	0,10	0,10
Laagri aianduskeskus	Laagri	3 490	43	-23	-0,7%	39,0%	-0,30	-0,30
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	2 950	0	-150	-4,8%	4,0%	0,50	0,30
Kaubandus kokku		137 382	543	699	0,5%			
Büroo								
Lauteri 5	Tallinn	4 990	49	-118	-2,3%	2,2%	0,00	0,00
Pärnu mnt 105	Tallinn	5 890	32	-601	-9,3%	-15,0%	0,00	0,00
Pärnu mnt 102	Tallinn	11 300	529	-1 229	-9,8%	-9,1%	0,00	0,20
Terbata	Riia	8 520	76	114	1,4%	-13,4%	0,00	-0,05
Menulio 11	Vilnius	7 400	301	-391	-5,0%	2,7%	0,25	1,25
Ulonu	Vilnius	8 760	0	56	0,6%	-19,7%	0,00	0,05
L3	Vilnius	10 500	130	-240	-2,2%	0,2%	0,00	0,05
Evolution	Vilnius	11 400	198	-158	-1,4%	12,1%	0,00	0,25
airBaltic	Riia	7 810	3	57	0,7%	5,7%	0,00	0,00
Rutkausko	Vilnius	12 960	3	157	1,2%	8,8%	0,25	0,05
Büroo kokku		89 530	1 321	-2 353	-2,6%			
Hooldekodud								
Pirita Pansionaat	Tallinn	5 890	1	59	1,0%	0,8%	0,00	-0,25
Valkla Súdamekodu	Valkla	4 460	343	-31	-0,7%	31,0%	0,00	0,00
Tartu Súdamekodu	Tartu	6 720	1 015	66	1,0%	45,8%	0,00	0,00
Nõmme Súdamekodu	Tallinn	5 720	5 266	454	arendus			
Hooldekodud kokku		22 790	6 625	548	2,5%			
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere	7 020	0	-180	-2,5%	-10,6%	-0,50	-0,40
Hotell Palace (hotellid)	Tallinn	8 680	8	-8	-0,1%	0,0%	0,25	0,20
Kinnisvaraportfell kokku		389 712	10 684	-3 467	-0,9%			

¹ Tallinnas asuva DSV logistikakeskuse õiglase väärtuse muutuse kahjum tuleneb peamiselt ankurüürikuga üürilepingu lõppemisest 2026. aasta lõpus ning tõenäoliselt rahavoogude vähenemisest antud kinnistul.

Kontserni keskkonnavalase jätkusuutlikkuse tagamine

EFTEN Real Estate Fund AS on Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määruse (EL) 2019/2088 (SFDR) alusel klassifitseeritud Artikkel 6 fondiks. Sellest tulenevalt ei edenda fond investeerimistegevuses keskkonna- ega sotsiaalseid omadusi ega sea neid siduvaks osaks investeerimisotsuste tegemisel.

Selleligipoolsest käsitleb kontsern jätkusuutlikkusega seotud teemasid osana varade juhtimisest ja pikaajalisest väärtuse loomisest. Lähenedamine on praktiline ja andmepõhine, keskendudes portfelli hetkeolukorra kaardistamisele, tarbimisandmete kvaliteedi parandamisele ning majanduslikult põhjendatud parendusvõimaluste tuvastamisele.

Juhtkonna lähenedamine jätkusuutlikkusega seotud teemadele on praktiline ja pragmaatiline. Keskendume tarbimisandmete kvaliteedi parandamisele, iga kinnisvarainvesteeringu individuaalsele analüüsile ning realistlike parendusvõimaluste analüüsile. Meie eesmärk on leida tasakaal investeeringute tootluse ja kinnisvarainvesteeringute parendamise vahel, arvestades, et kliimamõju vähendamine ja kliimaga kohanemine on vajalik, kuid kapitalimahukas.

Alates 2023. aastast kogub kontsern süsteemselt kõigi kinnisvarainvesteeringute tarbimisandmeid ning on loonud aluse portfelliüleseks keskkonnamõju hindamiseks. Koostatakse andmeid elektri- ja kütteenergia, gaasi ning vee tarbimise kohta ning analüüsitakse tekitatud jäätmete hulka, liike ning nende edasist käitlemist. Samuti ajakohastatakse hoonete energiamärgiseid, kus see on asjakohane, ning hinnatakse majanduslikult põhjendatud võimalusi alternatiivsete energialahenduste kasutamiseks. Kogutud andmed toetavad juhtimisotsuste tegemist ning aitavad suunata edasise tegevusi keskkonnamõju vähendamiseks.

Uute investeeringute hindamisel käsitletakse keskkonna- ja energiaga seotud aspekte osana tavapärasest investeerimisprotsessist ja riskianalüüsist. Investeeringueelse hindamise käigus pööratakse tähelepanu hoonete tehnilisele seisukorrale, energiakasutust ning potentsiaalseid regulatiivseid ja tegevusriske.

Kontsern arvestab Euroopa Liidu eesmärgiga saavutada 2050. aastaks süsinikuneutraalsus ning liigub järk-järgult selle eesmärgi suunas, keskendudes eelkõige energiakasutuse tõhususele ja olemasoleva portfelli parendamisele. Kogutud andmete ja tehtud analüüside põhjal hindab kontsern edaspidi võimalusi struktureerituma jätkusuutlikkusraamistiku kujundamiseks.

Portfelli keskkonnavalased tulemusnäitajad

Kontsernil on 2025. aasta aruandeperioodi kohta olemas täielik ülevaade energiatarbimisest ja veekasutusest kõigi kinnisvarainvesteeringute lõikes. Kontsern kasutab portfelli keskkonnavalaste tulemusnäitajate kajastamisel EPRA jätkusuutlikkuse parimate praktikate soovitusi (*EPRA sBPR - Sustainability Best Practice Recommendations*) täiendava raamistikuna.

Aruandeaastal vähenes kontserni energiatarbimine võrreldes eelmise aastaga ning kasvuhoonetegaaside heide langes, peamiselt logistika-, kaubandus- ja büroosegmenndis. Hooldekodude portfellis suurenes tarbimine ja heide seoses varade kasutusintensiivsuse kasvuga, sealhulgas Tartu Südamekodu lisandumisega portfelli.

Aruandeaasta jooksul lisandusid portfelli kaks logistika kinnisvarainvesteeringut – Paemurru ja Härgmäe logistikakeskus. Kaubanduse segmenndis. Laagri aianduskeskuses, alustas alates 2025. aasta aprillist tegevust uus üüri. Nimetatud muutused mõjutasid üksikute segmenndide tarbimisnäitajaid.

Riikide lõikes on suurim keskkonnamõju seotud Eesti portfelliga, mis moodustab ka suurima osakaalu kontserni neto üüripinnast. Läti ja Leedu näitajad püsisid üldjoontes stabiilsed, kusjuures Leedus heitkogused vähenesid.

Kontsern jätkab tööd andmete kvaliteedi ja võrreldavuse parandamiseks ning hindab jooksvalt võimalusi energiakasutuse optimeerimiseks, energiatõhususe tõstmiseks ja olemasoleva portfelli järkjärguliseks parendamiseks, lähtudes eelkõige majanduslikust põhjendatusest. Esitatud näitajad kajastavad portfelli hetkeolukorda ning toetavad edasiste parendustegevuste ja investeerimisotsuste kaalumist.

Järgnevalt on toodud välja peamised keskkonnavalased tulemusnäitajad kontserni kinnisvaraportfelli kohta riikide ja segmenndide lõikes.

Tarbimisandmed riikide lõikes

2025. aasta kohta	Neto üüripind (m ²)	Osakaal neto üüripinnas	Energiatarbimine ¹		Osakaal kogu energia- tarbimisest	Veetarbimine		Osakaal kogu vee- tarbimisest
			MWh	kWh / m ²		m ³	l/m ²	
Eesti	183 650	52%	32 734	471	47%	63 944	348	36%
Läti	88 466	25%	21 799	315	31%	33 562	379	19%
Leedu	82 527	23%	14 922	215	22%	79 570	964	45%
Kokku	354 641	100%	69 455	195	100%	177 076	499	100%

Tarbimisandmed sektorite lõikes

2025. aasta kohta	Neto üüripind (m ²)	Osakaal neto üüripinnas	Energiatarbimine ¹		Osakaal kogu energia- tarbimisest	Veetarbimine		Osakaal kogu vee- tarbimisest
			MWh	kWh / m ²		m ³	l/m ²	
Logistika	183 932	52%	28 795	157	42%	37 230	202	21%
Kaubandus	83 849	24%	22 363	265	32%	88 366	1 054	50%
Büroo	59 605	17%	12 390	208	18%	23 188	389	13%
Hooldekodud	16 606	5%	3 137	189	5%	20 647	1 243	12%
Riiklik	5 775	2%	1 321	229	2%	1 344	233	1%
Hotell ²	4 874	1%	1 449	297	2%	6 301	1 293	4%
Kokku	354 641	100%	69 455	195	100%	177 076	499	100%

¹ Energiatarbimine sisaldab elektrit (sh päikeseenergia), gaasi ja kaugkütet.

² Hotell Palace kuulub kontserni ühissetevõttele EFTEN SPV11 OÜ.

Energia tarbimine riikide lõikes

Päikeseenergia osakaal kontserni kogu energiatarbimisest suurenes võrreldes eelmise aastaga, moodustades 2025. aastal 8,3% (2024: 7,8%). Päikeseenergiast toodetud energia maht kasvas aastaga absoluutarvestuses 244 MWh. Aruandeaastal paigaldati täiendavalt päikesepaneelid DSV logistikakeskusele Lätis koguvõimsusega 50 kWp.

MWh		2025	2024	Muutus
Eesti	Elekter	18 433	18 201	1%
	Päikeseenergia	565	567	0%
	Gaas	5 985	6 473	-8%
	Kaugküte	7 750	6 944	12%
Läti	Elekter	14 316	14 433	-1%
	Päikeseenergia	47	0	100%
	Gaas	7 052	7 950	-11%
	Kaugküte	385	601	-36%
Leedu	Elekter	3 993	4 631	-14%
	Päikeseenergia	5 163	4 963	4%
	Gaas	892	975	-8%
	Kaugküte	4 874	5 121	-5%
Kokku		69 455	70 860	-2%

Energia tarbimine segmentide lõikes

MWh		2025	2024	Muutus
Logistika		28 795	29 907	-4%
Kaubandus		22 363	23 248	-4%
Büroo		12 390	13 084	-5%
Hooldekodud		3 137	1 783	76%
Riiklik		1 321	1 319	0%
Hotell ²		1 449	1 519	-5%
Kokku		69 455	70 860	-2%

Kasvuhoonegaaside heitekogused riikide lõikes

Kontserni kinnisvarainvesteeringute energiatarbimisest tulenev kasvuhoonegaaside (KHG) koguheide oli 2025. aastal 17 522 tonni CO₂-ekvivalenti, vähenedes võrreldes eelmise aastaga 12%. Heitekoguste arvutamisel lähtutakse *The International Energy Agency (IEA)* heiteteguritest.

tonni CO ₂ -ekvivalenti	2025	Osakaal kogumahust	2024	Muutus
Eesti	13 907	79%	15 352	-9%
Läti	2 598	15%	2 589	0%
Leedu	1 017	6%	1 988	-49%
Kokku	17 522	100%	19 929	-12%

Kasvuhoonegaaside heitekogused segmentide lõikes

tonni CO ₂ -ekvivalenti	2025	Osakaal kogumahust	2024	Muutus
Logistika	6 553	38%	7 014	-7%
Kaubandus	6 545	37%	7 632	-14%
Büroo	2 357	13%	3 335	-29%
Hooldekodud	1 020	6%	718	42%
Riiklik	477	3%	502	-5%
Hotell	569	3%	728	-22%
Kokku	17 522	100%	19 929	-12%

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA (European Public Real Estate Association) on organisatsioon, mis edendab Euroopa avaliku kinnisvarasektori parimaid tavasid. EPRA peamine eesmärk on suurendada kinnisvarasektori läbipaistvust ja järjepidevust, pakkudes juhiseid ja standardeid finantsaruannete koostamiseks. EPRA raamatupidamisstandardid keskenduvad eelkõige kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisele, üüritulu arvestusele ning omakapitali ja kohustiste hindamisele.

EFTEN Real Estate Fund AS juhtkond monitorib mitterahaliste muutustega korrigeeritud IFRS puhaskasumit, mis kajastab kontserni põhitegevuse tulemuslikkust täpsemini kui IFRS kohaselt arvutatud puhaskasum. Selliselt korrigeeritud puhaskasum põhineb EPRA parimate praktikate soovitusel, kus erinevalt IFRS kohaselt arvutatud puhaskasumist ei sisalda EPRA kasum selliseid mitterahalisi ja hinnangulisi muutusi, nagu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus, kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksudkohustuse muutus ning tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus.

EFTEN Real Estate Fund AS arvutab kahte EPRA puhaskasuväärtuse mõõdikut: EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) ning EPRA puhas võõrandamisväärtus (EPRA NDV).

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga või 12 kuu kohta	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 <i>Topped-up</i> 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 soovituslike tulemuslikkuse näitajate definitsioonid ja arvutused on toodud alljärgnevalt:

EPRA näitaja		Definitsioon	Eesmärk
EPRA kasum		Äritegevusest teenitud kasum	Ettevõtte äritegevuse võtmenäitaja, mis illustreerib dividendimaksete võimekust
EPRA puhasväärtuse näitajad	EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)	Näitaja eeldab, et kinnisvaraettevõtte talle kuuluvaid varasid kunagi ei müü. Väljendab väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	Näitajate eesmärk on pakkuda huvigruppidele vara puhasväärtuse näitajaid erinevate stsenaariumite korral. Näitaja arvutamiseks korrigeeritakse IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtust.
	EPRA puhas materiaalne põhivara (EPRA NTA)	Näitaja eeldab, et kinnisvaraettevõtte nii ostab kui müüb talle kuuluvad varasid, mistõttu edasilükkunud tulumaksukohustus teatud tasemel realiseerub.	
	EPRA puhas võõrandamisväärtus (EPRA NDV)	Näitaja väljendab vara puhasväärtust olukorras, kus kinnisvaraettevõtte müüb talle kuuluvad varad ning edasilükkunud tulumaksukohustus, finantsinstrumentid ning teatud muud korrigeerimised arvestatakse maha täies ulatuses.	
EPRA esmane puhastootlus (EPRA NIY)		Aruandekuupäeval kehtiv annualiseeritud üüritulu miinus kinnisvarainvesteeringu halduskulud (omanikukulud), jagatuna kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega, millele on liidetud hinnangulised ostja kulud.	Kinnisvaraportfelli väliste hindamiste võrdlusmöödik. Möödik peaks aitama investoritel hinnata erinevate kinnisvaraportfellide hinnanguid.
Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus (EPRA Topped-up NIY)		EPRA esmane puhastootlus, mida on korrigeeritud rendivabade perioodide lõppemise või muude rendistimulite (näiteks allahindlused, muutused renditasus) lõppemisega.	
EPRA vakantsuse määr		Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu jagatuna kogu kinnisvaraportfelli hinnangulise üürituluga.	Hinnangulisel üüritulul põhinev vakantsuse möödik.
EPRA kulusuhted		Haldus- ja tegevuskulud (otseselt vakantsusega seotud kuludid kaasa arvatud ja välja arvatud) jagatuna bruto rendituluga.	Võtmenäitaja, mis aitab mõõta ettevõtte kuludes toimunud muutusi.
EPRA LTV		Võla osakaal kinnisvarainvesteeringute väärtusest	Võtmenäitaja, mis aitab mõõta ettevõtte võlakooormust

EPRA näitajate arvutused

EPRA puhasväärtuse näitajad

seisuga 31.12.2025

€ tuhandetes	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 aktsia kohta, eurodes	21,27	21,27	20,32

seisuga 31.12.2024

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

EPRA kasum

€ tuhandetes	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 aktsiate netovõlaarv	11 416 868	10 833 397
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,48	1,52

EPRA puhastootlus

€ tuhandetes	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 üüritulu	32 554	31 156
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida üürnikud ei kata	-3 346	-3 165
Annualiseeritud puhas üüritulu	29 208	27 991
Üürivabastuste või muude üüristiimulite lõppemise nominaalne mõju	0	23
Korrigeeritud annualiseeritud puhas üüritulu	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

€ tuhandetes	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

€ tuhandetes	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

€ tuhandetes	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 tütarettevõtete pangalaenude jääk oli 31.12.2025 seisuga 154 100 tuhat eurot (31.12.2024: 149 552 tuhat eurot). Pangalaenude tagatiseks olevate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31.12.2025 oli 379 373 tuhat eurot (31.12.2024: 372 158 tuhat eurot), s.t pangalaenude LTV (*Loan-to-value*) oli 31.12.2025 seisuga 41% (31.12.2024: 40%).

Fondi juhtkond viib regulaarselt läbi kontserni laenukohustuste ülevaatus ja jälgib nende vastavust kehtestatud finantseerimispoliitikale ning kapitalijuhtimise põhimõtetele. Kontserni laenukoormus väheneb järk-järgult, kuna kontserni tütarettevõtete pangalaenude tagasimakseid tehakse valdavalt igakuiste annuiteet- või fikseeritud maksetena. Selle tulemusena alaneb laenude LTV suhe ajas alla konservatiivse lähenemise piiri, võimaldades juhtkonnal kaaluda täiendava finantseerimise kaasamist. Perioodiline laenukohustuste suurendamine loob täiendava kapitali, mida saab suunata kontserni strateegiliste investeeringute elluviimiseks ning aktsionäridele dividendide maksmiseks.

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

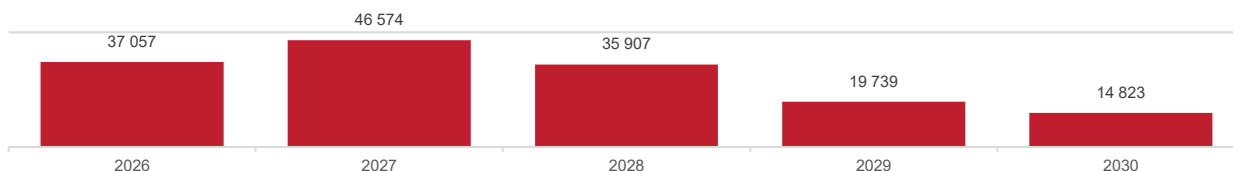
	2025	2024
EBITDA, € tuhandetes	26 805	26 454
Intressikulud, € tuhandetes	-6 700	-8 696
ICR	4,0	3,0

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2025 seisuga 3,99% (31.12.2024: 4,89%). Kõik fondi tütarettevõtete laenulepingud olid 2025. aastal seotud ujuva intressimääraga. Intressiriski maandamiseks sõlmisid kontserni kaks tütarettevõtet aruandeaastal intressimäära vahetuslepingud kokku nominaalsummas 22,6 miljonit eurot, millega fikseeriti ujuv intressimäär (1 kuu EURIBOR) tasemel 1,995% ja 2,2%.

EFTEN Real Estate Fund AS tütarettevõtted suurendasid seoses parema finantsvõimekusega oma pangalaenude kogusummat 2025. aasta aprillis 7,32 miljoni euro võrra. Lisaks rahastati 2025. aastal pangalaenudega 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.

2025. aastal pikendasid fondi viis tütarettevõtet järgmiseks kolmeks kuni viieks aastaks pangaga sõlmitud laenulepinguid. 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 üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Laenulepingute tähtajalisus, € tuhandetes



Aktsiainfo

2025. aasta novembris viis fond läbi suunatud aktsiaemissiooni, mille käigus emiteeriti 84 506 uut aktsiat hinnaga 19,11 eurot, mille nimiväärtus oli 10 eurot ja ülekurs 9,11 eurot. Emissiooni käigus kaasati kokku 1 615 tuhat eurot, s.h fondi aktsiakapital suurenes 845 tuhande euro ja ülekurs 770 tuhande euro võrra. Emissiooniga otseselt seotud kulutusi oli 20 tuhat eurot.

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 koosneb 11 524 846 aktsiast (31.12.2024: 11 440 340) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2024: sama).

EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus (NAV) seisuga 31.12.2025 oli 20,32 eurot (31.12.2024: 20,37 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus vähenes 2025. aastal 0,25%. Fond maksis 2025. aastal netodividende kogusummas 12 699 tuhat eurot (2024: 10 820 tuhat eurot). Ilma kasumit jaotamata oleks EFTEN Real Estate AS aktsia puhasväärtus 2025. aastal kasvanud 4,7%.

2025. aasta jooksul on kontsern teeninud korrigeeritud rahavoogu (EBITDA miinus laenude 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 laenude 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

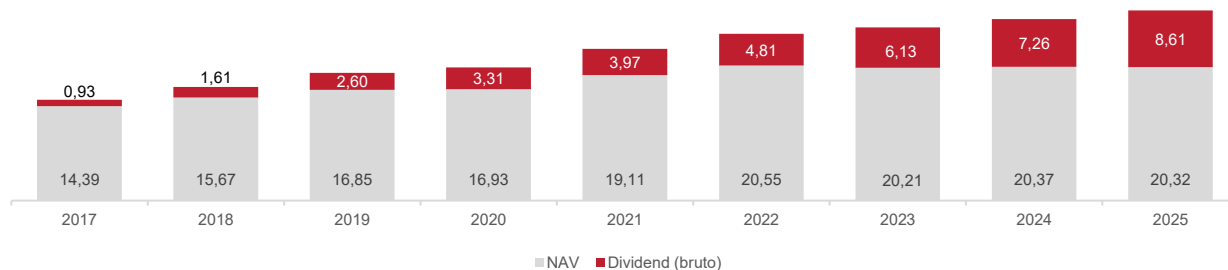
intressimakseid enam kui kaks korda. Arvestades laenude refinantseerimisest saadavaid lisavahendeid, teeb fondi juhatus nõukogule ning üldkoosolekule ettepaneku maksta 2026. aasta kevadel jaotamata kasumist netodividende kokku 13,8 miljonit eurot (1,2 eurot aktsia kohta), s.o 8,1% rohkem kui eelmisel aastal.

Potentsiaalse dividendimakse 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
Pangalaenude 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 ¹	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

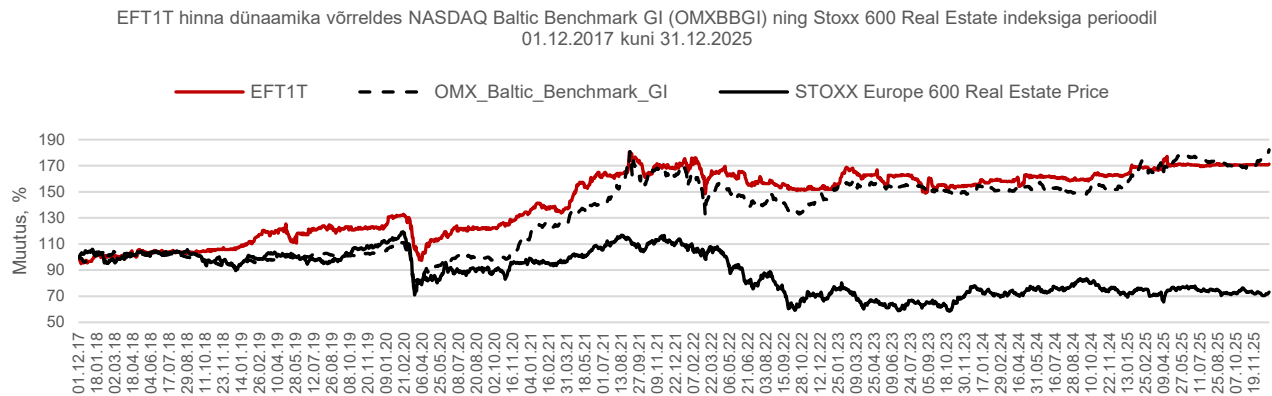
¹ Potentsiaalne lisanduv rahavoog sisaldab 2025. aastal pangalaenude refinantseerimisest lisanduvaid vabu rahalisi vahendeid.

EFTEN Real Estate Fund AS aktsia puhasväärtus (NAV) ning kumulatiivsed dividendimaksed (bruto) 2017-2025



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

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



Aktionäride statistika

	31.12.2025	31.12.2024
Aktionäride 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.

Aktionäride 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%

Ühingujuhtimise aruanne

Hea ühingujuhtimise tava aruanne

Käesolev aruanne on koostatud raamatupidamise seaduse ja hea ühingujuhtimise tava põhimõtetest lähtuvalt ning annab ülevaate EFTEN Real Estate Fund AS-i (edaspidi fond) juhtimise vastavusest hea ühingujuhtimise tavale seisuga 31.12.2025. a.

Fond järgib head ühingujuhtimise tava, välja arvatud juhul, kui käesolevas aruandes ei ole märgitud teisiti ning seda eelkõige aktsiaseltsina registreeritud investeerimisfondi juhtimisel seadusest tulenevatest erisustest.

ÜLDKOOSOLEK

Aktsionäride õiguste teostamine

Fond on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond, millel on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab aktsionäridele üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aktsionäridele õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja fondi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Puuduvad erisused, mis annaksid aktsionäridele teistsuguseid hääle- või muid õigusi. Aruandeaastal aktsionäride õiguseid ei muudetud.

Fondi kõrgeim juhtimisorgan on üldkoosolek, mille pädevuses on fondi põhikirja muutmine, aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine niivõrd, kui see ei ole põhikirjaga antud nõukogu pädevusse, fondi fondivalitsejaga sõlmitud valitsemislepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamine, aktsionäridele fondi tulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine, fondi investeerimispoliitika muutmine niivõrd, kui see ei ole põhikirja kohaselt nõukogu pädevuses, nõukogu liikmete valimine, volituste pikendamine ja tagasikutsumine ning nõukogu liikmete tasustamise, korra ja tasu suuruse määramine, erikontrolli määramine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine, fondi likvideerimise või ühinemise otsustamine, nõukogu liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses fondi esindaja määramine, samuti muude põhikirja või õigusaktidega üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamine.

Olulist osalust omavad aktsionärid

Ükski fondi aktsionäristest ei oma kontrolli fondi üle. Fondile teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid ega muid kokkuleppeid, mis võiks hilisemalt anda kontrolli fondi üle.

Seisuga 31.12.2025. a oli fondil neli olulist (üle 10%) osalust omavat aktsionäri:

- (i) Altiese KVI OÜ – 13,58 % , mida omavad läbi valdusettevõtete Arti Arakas, Frank Õim, Peeter Mänd, Mart Mänd, Kaspar Mänd ja Priidu Mänd
- (ii) OÜ Hoiukonto – 11,17 % , mida omavad läbi valdusettevõtete Marcel Vichman , Ants Ratask , Olari Taal ja Hanno Murrand ;
- (iii) REF Aktsiad OÜ – 10,92 % , mida omavad läbi valdusettevõtete Olav Miil ja Toomas Vaher;
- (iiii) LHV Pensionifond Ettevõtlik – 10,40%.

Fondivalitseja EFTEN Capital AS omab 2,54% fondi aktsiakapitalist.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avalikustatav teave

Igal aktsionäril on õigus osaleda üldkoosolekul, võtta üldkoosolekul sõna päevakorras esitatud teemadel ning esitada põhjendatud küsimusi ja teha ettepanekuid. Aktsionäride korraline üldkoosolek kutsutakse kokku vähemalt üks kord aastas nelja kuu jooksul fondi majandusaasta lõppemisest. Lisaks võib kokku kutsuda ka aktsionäride erakorralise üldkoosoleku, kui fondivalitseja või fondi juhatuse peab seda vajalikuks või kui seda nõuab fondi nõukogu, audiitor, fondivalitseja, Finantsinspeksioon või fondi depositoorium. Seaduses sätestatud muude isikute kõrval võivad erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste üldkoosoleku päevakorda võtmist nõuda ka aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 aktsiakapitalist. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõue tuleb esitada juhatusele kirjalikult, näidates ära kokkukutsumise põhjuse.

Nii aktsionäride korraliste kui erakorraliste koosolekute kokkukutsumisest teavitatakse aktsionäre Nasdaq Tallinna börsisüsteemi kaudu ning teade avaldatakse ka fondi veebilehel ja ühes üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt kolm nädalat enne koosoleku toimumist. Üldkoosolekuga seotud informatsioon avaldatakse börsiteatena ja veebilehel nii eesti kui inglise keeles. Ajalehes avaldatakse koosoleku kokkukutsumise teade ainult eesti keeles.

Üldkoosoleku päevakord, juhatuse ja nõukogu ettepanekud, otsuste eelnõud ja muud asjakohased materjalid ja informatsioon tehakse aktsionäridele kättesaadavaks enne üldkoosolekut koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega fondi veebilehel.

2025. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek 08.04.2025 Radisson Collection hotelli konverentsikeskuses. Koosoleku kokkukutsumise teade avaldati börsiteatena 12.03.2025, fondi kodulehel www.erf.ee ja ajalehes „Õhtuleht“. Fond võimaldas aktsionäridel esitada küsimusi päevakorras nimetatud teemade kohta nii teates esitatud e-posti aadressil, posti teel fondi aadressil kui ka telefoni teel ning tutvuda majandusaasta aruandega fondi veebilehel ning fondi asukohas A. Lauteri 5, Tallinn alates üldkoosoleku teate avaldamisest kuni üldkoosoleku toimumise päevani. Aktsionäridel oli võimalus osaleda üldkoosolekul volitatud esindaja kaudu või hääletada otsuste eelnõusid enne üldkoosolekut elektrooniliselt. Aktsionäride korralise üldkoosoleku päevakorras oli juhatuse ülevaade fondi

tegevusest, 2024. majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamine, nõukogu liikmete volituste pikendamine ning fondi aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate noteerimine Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas.

Aksionäride korralisel üldkoosolekul tehtud otsused on avalikustatud nii Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemis kui ka fondi veebilehel www.eref.ee.

Erakorralisi aktsionäride üldkoosolekuid 2025. aastal ei toimunud.

Aksionäride korralise üldkoosoleku läbiviimine

08.04.2025. a toimunud korraline üldkoosolek peeti eesti keeles ning seda juhatas vandeadvokaat Raino Paron. Koosoleku juhataja tutvustas aktsionäridele koosolekul osalevaid fondi esindajaid ning seejärel koosoleku läbiviimise korda, sh küsimuste esitamise ja päevakorras olevates küsimustes hääletamise korraldust. Koosolekul osalesid fondi juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu, nõukogu esimees Arti Arakas, nõukogu liikmed Olav Miil ja Siive Penu ning fondi audiitori PricewaterhouseCoopers AS-i juhtivaudiitor Rando Rand. Aksionäride registreerimist ja hääletamist korraldas ARS Corporate Service OÜ. Hääletamistulemused arvestati elektrooniliselt. Põhikirja kohaselt võib üldkoosolek vastu võtta otsuseid, kui üldkoosolekul osalevad aktsionärid, kes omavad üle poole aktsiatega esindatud häälest. Üldkoosolekul olid esindatud aktsionärid, kes moodustasid 74,49% aktsiatega esindatud häälest. Neist osa, 0,22 % kõigist aktsiatega määratud häälest, andsid oma hääled enne koosoleku toimumist elektrooniliselt vastavalt üldkoosoleku kokkukutsumise teates avaldatud korrale. Üldkoosolekul esitati ülevaade fondi tegevusest, mis oli informatiivne päevakorrapunkt. Seejärel kinnitati eraldi päevakorrapunktide all majandusaasta aruanne 2024 koos tasustamise aruandega, otsustati kasumi jaotamine, pikendati seniste nõukogu liikmete volitused järgmiseks viieks aastaks ning anti üheks aastaks alates üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisest fondi nõukogu pädevusse fondi aktsiakapitali suurendamise otsustamine kas avaliku või suunatud emissiooni läbiviimiseks, sh volitused kõigi vajalike toimingute tegemiseks ja lepingute sõlmimiseks uute emiteeritavate fondi aktsiate Tallinna börsi põhinimekirjas noteerimise ja kauplemisele võtmise taotluse esitamiseks.

Aksionäridele oli tagatud võimalus esitada küsimusi päevakorrapunktide kohta, teha ettepanekuid ning esitada küsimusi. Avaldusi ja eriarvamusi korralisel üldkoosolekul ei esitatud. Üldkoosolekul peeti kinni seaduse ja põhikirja nõuetest. Üldkoosolekult videoülekannet ei toimunud.

JUHATUS

Ülesanded

Juhatus teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle, s.t jälgib valitsemislepingust tulenevate fondivalitseja kohustuste täitmist ning depolepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet depositooriumi tegevuse üle, samuti muude fondi valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt.

Fondi juhatus ei valitse kehtivatest õigusaktidest, põhikirjast ja valitsemislepingust tulenevas ulatuses fondi vara.

Aruandeaastal juhatuse ülesannetes ja pädevuses muutusi ei toimunud.

Koosseis ja tasu

Vastavalt fondi põhikirjale koosneb juhatus ühest kuni kolmest liikmest. Juhatuse liikmed valib ja kutsub tagasi nõukogu. Alates asutamisest on juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatuse esimeest ei ole valitud. 2025. aastal juhatuse liikmete osas muudatusi ei toimunud.

Fondi võib esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuse liige.

Juhatuse liikmetega ei ole eraldi juhatuse liikme lepinguid sõlmitud. Juhatuse liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused juhatuse liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus. Fondi juhatuse liige Viljar Arakas on samaaegselt fondivalitseja juhatuse liige ja temaga on fondivalitsejal sõlmitud juhatuse liikme leping. Fondi juhatuse liige Tõnu Uustalu on samaaegselt fondivalitseja investeerimisosakonna juht, kellega on fondivalitsejal sõlmitud tööleping.

Fondi valitsemisega seonduvalt on fondivalitseja kehtestanud sise-eeskirjad tagamaks fondi riskijuhtimise ja sisekontrolli toimimise, samuti sise-eeskirjad huvide konfliktide maandamiseks ja tasustamise põhimõtete rakendamiseks, raamatupidamise korraldamiseks ja finantsaruannete koostamiseks ning koos juhatusega korraldab kontrolli ja aruandlust. Juhatuse liikmed esitavad ja uuendavad vähemalt kord aastas oma majanduslike huvide deklaratsioone.

Huvide konflikt

2025. aastal ei olnud fondi ja selle juhatuse liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt fondile valitsemisteenuse osutamine. Juhatuse liikmete kohustuste kõrval teistes ühingutes osalemine on toimunud nõukogu nõusolekul ning on avaldatud fondi prospektis, mis on kättesaadav fondi veebilehel www.eref.ee. Juhatuse liige Viljar Arakas on alates 14.04.2021. a Coop Pank AS-i, mille aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil, nõukogu liige. Juhatuse liige Tõnu Uustalu ei osale samaaegselt ühegi teiste väärtpaberiturul avalikult noteeritud ettevõtte juhatuse ega nõukogu töös.

Seisuga 31.12.2025. a omab juhatuse liige Viljar Arakas läbi oma valdusettevõtte ja eraisikuna kokku 0,22 % fondi aktsiakapitalist ning 22,36 % fondivalitseja aktsiakapitalist. Juhatuse liige Tõnu Uustalu omab 0,67 % fondi aktsiakapitalist ning 16,77 % fondivalitseja aktsiakapitalist.

Fondivalitseja omab 2,54% fondi aktsiakapitalist.

Juhatuse liikmed ega töötajad ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses oma tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi fondi nimel.

2025. aastal ei ole juhatus ega juhatusel teadaolevalt kontserni töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud.

NÕUKOGU

Ülesanded

Fondi põhikirjas sätestatud piiranguid arvestades on nõukogu pädevuses prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine, audiitorettevõtja nimetamine, depolepingu tingimuste kinnitamine, aktsiaraamatu pidaja kinnitamine; fondi juhatuse liikmetega tehingute tegemise ja tehingute tingimuste, samuti õigusvaidluste pidamise otsustamine ning nende tehingute tegemiseks ja õigusvaidluste pidamiseks fondi esindaja määramine, poolaastaruande kinnitamine, likvideerimise algbilansi ja majandusaasta aruande kinnitamine, juhatuse töö üle järelevalve teostamine ning korralduste andmine juhtimise korraldamiseks ning aktsiakapitali suurendamine kolme aasta jooksul alates asutamisest.

Nõukogu nõusolek on juhatusel vajalik tehingute tegemiseks, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, sh osaluse omandamine ja lõppemine teistes äriühingutes, tütarettevõtja asutamine või lõpetamine, fondi tegevusstrateegia kinnitamine ja muutmine, olulised muudatused fondi tegevuses või fondi kaasamine äritegevusse, mis ei ole seotud fondi senise majandustegevuse eesmärkidega ning tehingud, mis ületavad 250 000 eurot.

Fondil ei ole auditi- ega töötasukomiteed ning nimetatud ülesandeid täidab nõukogu.

Nõukogu töö korraldab nõukogu esimees, kelle valivad nõukogu liikmed endi hulgast. Nõukogu teeb otsuseid nõukogu koosolekul või koosolekut kokkukutsumata. Nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt on üle poole koosolekul osalenud nõukogu liikmetest, kui õigusaktide või põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Nõukogu esimehel häälte võrdse jagunemise korral otsustavat häält ei ole. Otsuste vastuvõtmiseks koosolekut kokkukutsumata peavad otusega nõustuma kõik nõukogu liikmed. Nõukogu ülesandeid ega töökorraldust aruandeaastal ei muudetud.

Koosseis ja tasud

Fondi põhikirja kohaselt koosneb nõukogu kolmest kuni viiest liikmest. Alates asutamisest on nõukogu 4-liikmeline, kuhu kuuluvad Arti Arakas (nõukogu esimees), Olav Miil, Siive Penu ja Sander Rebane. Vastavalt põhikirjale on lubatud nõukogu liikmete korduv valimine (volituste pikendamine). 08.04.2025. a fondi korralisel üldkoosolekul pikendati seniste nõukogu liikmete volitusi nende lõppemisest (18.06.2025.a) järgmiseks viieks aastaks, s.o kuni 18.06.2030. a. Seega nõukogu liikmete volitused on jätkuvalt kehtivad. Nõukogu liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Nõukogu liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused nõukogu liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus. Kõik nõukogu liikmed osalesid rohkem kui pooltel nõukogu koosolekudel.

Huvide konflikt

Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena emitendi huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile. 2025. aastal ei ole fondile teadaolevalt nõukogu liikmed nimetatud põhimõtte vastu eksinud. Nõukogu liikmed uuendavad muuhulgas vähemalt kord aastas oma majanduslike huvide deklaratsiooni.

2025. aastal ei olnud fondi ja selle nõukogu liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt fondile valitsemisteenuse osutamine. Nõukogu liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtipaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös. Nõukogu liikmete tegevus teistes ühingutes on avaldatud ka fondi prospektis, mis on kättesaadav fondi veebilehel www.erref.ee.

Seisuga 31.12.2025. a omab nõukogu esimees Arti Arakas läbi valdusettevõtete 5,59 % fondi aktsiakapitalist ja 8,61% fondivalitseja aktsiakapitalist, Olav Miilile kuulub läbi valdusettevõtte 9,17 % ja eraisikuna 0,46 % fondi aktsiakapitalist ning eraisikuna 4,53 % fondivalitseja aktsiakapitalist, Siive Penule kuulub 0,01% fondi aktsiakapitalist ja ta ei oma osalust fondivalitsejas. Siive Penu on äriühingu HTB Investeeringud OÜ juhatuse liige, kellele kuulub 1,72 % fondi aktsiakapitalist ja 4,53 % fondivalitseja aktsiakapitalist. Nõukogu liikmele Sander Rebasele kuulub eraisikuna ja läbi valdusettevõtte 169 aktsiat (0%) fondi aktsiatest. Sander Rebane ei oma fondivalitseja aktsiaid.

Fondivalitseja omab 2,54% fondi aktsiakapitalist.

JUHATUSE JA NÕUKOGU KOOSTÖÖ

Juhatus ja nõukogu teevad fondi huvide parima kaitsmise eesmärgil tihedat koostööd. Koostöö aluseks on jätkuvalt eelkõige avatud arvamuste vahetus nii juhatuse ja nõukogu vahel kui ka juhatuse ja nõukogu sisest. Seejuures osalevad juhatuse liikmed nõukogu otsuste vastuvõtmise arutelude juures nii nõukogu koosolekudel kui koosolekute väliselt.

Hea koostöö nõukogu ja juhatuse vahel on jätkunud ka 2025. aastal.

Kogu nõukogu ja juhatuse vahelise infovahetuse osas rakendatakse konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad kontrolli eelkõige hinnatundliku teabe liikumise üle, sh on kehtestatud siseteabe käsitlemise, siseteavet omavate isikute nimekirja pidamise ja teabe avalikustamise sisereeglid. Fondile teadaolevalt ei ole 2025. aastal ei ole juhatus ega fondivalitseja fondi valitsemisel kaldunud kõrvale nõukogu poolt antud juhustest.

TEABE AVALDAMINE

Fond teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdsest, kasutades selleks Tallinna börsi infosüsteemi kui fondi enda veebilehte. Fondi veebileht www.erref.ee sisaldab fondi üldist infot, ülevaadet kinnisvarainvesteeringutest, infot juhatuse ja nõukogu liikmete, peamiste teenuste pakujate kohta; samuti börsiteateid, aruandeid ja muud olulist infot. Fondi aasta- ja vahearuannetest leiab info fondi strateegia, kui finantstulemuste kohta, samuti ka aruande hea ühingujuhtimise tava järgmise kohta ja tasustamise kohta. Börsiteadete alajaotuses on avaldatud info nõukogu koosseisu ja audiitori kohta, üldkoosoleku otsused, jätkusuutlikkuse

põhimõtted, prospekt ja muud olulisem info. Lisaks on võimalik fondi üldise info, uudiste, aruannete ja muu olulise infoga tutvuda ka fondivalitseja EFTEN Capital AS-i veebilehel www.eften.ee.

Täiendavalt kvartaalsetele vahearuannetele ja aastaaruandele avaldab fond alates aktsiate börsil registreerimisest Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu igakuiselt ka fondi aktsia puhaskäivituse, mis on seejärel samuti kättesaadav fondi veebilehel. Enne iga majandusaasta lõppemist avaldab fond Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu ja seejärel ka oma veebilehel järgneva aasta finantskalendri, milles on toodud kvartaalsete ja aasta finantstulemuste avalikustamise kuupäevad ning aktsionäride korralise üldkoosoleku toimumise kuupäev. Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu informatsiooni avaldamise järgselt on kogu nimetatud informatsioon kättesaadav ka fondi veebilehel. Fond suhtleb korrapäraselt oma aktsionäridega. Vähemalt üks kord aastas kutsutakse kokku aktsionäride üldkoosolek, kus eraldi päevakorrapunktina on juhatuse ülevaade fondi tegevusest ning kus iga aktsionäril on võimalik esitada juhatuse ja nõukogu liikmetele küsimusi. Juhatuse kohtub aktsionäridega ka väljaspool üldkoosolekuid, sh konverentsidel ja kohtumistel.

FINANTSARUANDLUS JA AUDITEERIMINE

Aruandlus

Fondi konsolideeritud raamatupidamisaruanded koostatakse kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega (IFRS), nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud. Majandusaasta aruanne auditeeritakse ja kiidetakse heaks nõukogu poolt ning kinnitatakse aktsionäride korralisel üldkoosolekul. Fond avalikustab iga aastal konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul konsolideeritud kvartaalsed vahearanded, mis on avalikustatud läbi Tallinna börsi infosüsteemi ning on avalikult kättesaadavad fondi ja fondivalitseja kodulehel.

Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine

Fondi sõltumatu audiitor on AS PricewaterhouseCoopers, kes nimetati fondi audiitoriks fondi asutamisel. Kooskõlas investeerimisfondide seaduse ja fondi põhikirjaga on audiitori nimetamise õigus antud nõukogule. Audiitoriga sõlmitud lepingus on määratletud audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu.

2025. aastal ei osutanud Fondi lepinguline audiitor AS PricewaterhouseCoopers lisaks konsolideeritud majandusaasta aruande ja tütarettevõtete majandusaasta aruannete auditeerimisele muid teenuseid. 2025. aastal Kontserni lepingulise audiitori poolt osutatud auditeerimise teenuste eest makstud või tasumisele kuuluvate tasude kogusumma on 126 tuhat eurot, sealhulgas Fondi konsolideeritud majandusaasta aruande eest 43 tuhat eurot. Lisaks on PwC võrgustiku ettevõtted 2025. aastal osutanud auditeerimise teenuseid Fondi tütarettevõtete auditeerimiseks summas 30 tuhat eurot.

2025. aastal ei olnud sündmuseid või asjaolusid, millest audiitor oleks nõukogu teavitatud ja mis audiitori hinnangul võivad mõjutada nõukogu tööd või fondi juhtimist. Samuti ei ole audiitor teavitatud fondi ohust audiitori sõltumatusele või tema töö professionaalsusele.

2025. aastal osales audiitor PricewaterhouseCoopers AS-i juhtivaudiitor Rando Rand aktsionäride korralisel üldkoosolekul, kus kinnitati eelneva majandusaasta aruanne.

RISKIPROFIIL JA RISKIJUHTIMINE

Fond on Eesti Vabariigis aktsiaseltsina asutatud avalik kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond), mille aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil ja vabalt kaubeldavad. Fondi eesmärk on pakkuda aktsionäridele võimalust saada osa aktiivselt juhitud kinnisvaraportfellist ning fondi eesmärki ega investeerimispoliitikat ei ole 2025. aastal muudetud.

Fond ei ole garanteeritud fond, s.t dividendi maksmine investorile ei ole garanteeritud.

Fondi kohta investoritele avaldatud põhiteave on kättesaadav fondi veebilehel www.eref.ee.

Oma igapäevases tegevuses puutub fond kokku mitmesuguste riskidega. Fond ja fondivalitseja käsitlevad riski kui võimalikku ohtu, et mingi sündmus, tegevus või tegevusetus võib põhjustada vara või maine kaotuse või ohustada ülesannete/eesmärkide tulemuslikku täitmist. Peamised fondi ja tütarettevõtjate tegevusega seotud riskid on kirjeldatud ka fondi prospektis, mis on kättesaadav fondi veebilehel www.eref.ee.

Fond ja fondivalitseja käsitlevad riskijuhtimist kui riskide määramise, hindamise, mõõtmise ja maandamise pidevat protsessi ning ühte osa ettevõtte igapäevase tegevuse juhtimisest. Lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades fondivalitseja poolt kehtestatud riskijuhtimise sise-eeskirju, fondi põhikirjas toodud investeerimis- ja riskide hajutamise piiranguid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid. Fondi vara investeerimisel on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid riskide tuvastamiseks, riskide hindamiseks, riskianalüüsi läbiviimiseks ja tulemuste hindamiseks. Seega hõlmab riskijuhtimise protsess nii fondi arvel planeeritava või tehtud investeeringuga seotud riske kui fondi juhtimise ja fondivalitseja enda operatsiooni- ja muude riskide juhtimist. Riskijuhtimise protsessi ja meetmete hindamise on kaasatud ka fondivalitsejas sõltumatu siseaudiitor ning lisaks toimib fondivalitseja sisekontrolli osana vastavuskontrolli funktsioon. Riskijuhtimise ja sisekontrolli ülesanne on hoolitseda selle eest, et riskid oleksid teadvustatud ja nendega tegeletakse iga tasandil riskijuhtimise protsessi raames. Juhatuse tagab, et iga töötaja ja juhtorgani liige oleks teadlik nõuetest, mida ta peab oma kohustuste täitmiseks järgima ja et erinevate funktsioonide täitmine ei takista töötaja ega juhtorgani liiget tegutsemist usaldusväärsel, ausal ja asjakohasel viisil. Selleks viiakse iga-aastaselt läbi ka fondivalitseja töötajate koolitusi.

TASUSTAMISARUANNE

Käesolev aruanne on annab ülevaate EFTEN Real Estate Fund AS-i juhtide tasustamise ja tööga kaasnevate hüve määramise põhimõtetest ning 2025. majandusaastal juhtidele makstud tasudest. Käesolevas tasustamise aruandes käsitletakse juhtidena vastavalt väärtipaberituru seadusele aktsiaemitendi juhatuse liikmeid.

EFTEN Real Estate Fund AS-i tasustamise põhiprintsiibid määratleti fondi asutamisel 2015. aastal, mille kohaselt fondi juhtorganite liikmetele, sh juhatuse liikmetele tasusid ei maksta. Samuti ei määrata fondi juhtorganite liikmetele lahkumis- ja pensionihüvitisi ega muid soodustusi fondi arvel. Nimetatud põhimõtteid aruandeaastal ei muudetud. Nimetatud põhiprintsiibid lähtuvalt erisusest, millest tulenevalt EFTEN Real Estate Fund AS ei ole pelgalt aktsiaemitent vaid aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond, mille juhatuse liikmed on fondi valitseva fondivalitseja tegevjuhtkonna liikmed. Fond maksab vastavalt fondi põhikirjas avaldatud põhimõtetele ja valitsemislepingule fondivalitsejale valitsemistasu. EFTEN Real Estate Fund AS-i juhatuse liige Viljar Arakas on fondivalitseja juhatuse liige ning EFTEN Real Estate Fund AS-i juhatuse liige Tõnu Uustalu on fondivalitseja investeerimisosakonna juht. 2025. aastal nimetatud põhimõtteid ei ole muudetud.

2025. majandusaastal fond Tõnu Uustalule ja Viljar Arakasele põhitöötasu ega tulemustasu ei maksnud s.t põhitöötasu ja tulemustasu olid null eurot. Summa vastavuse kohta selgitame, et fondi fondivalitseja (EFTEN Capital AS) on kehtestanud sise-eeskirjade osana fondivalitseja juhtidele ja töötajatele tasude maksmise põhimõtteid, mis lähtuvad üldisest printsiibist tagada juhatuse liikmete ja töötajate motiveeritus, kuid mitte soodustada riskide võtmist, mis ei ole kooskõlas fondivalitseja poolt valitsetavate fondide, sh EFTEN Real Estate Fund AS-i, riskiprofiili ja põhikirjaga. Fondivalitseja juhatuse liikmetele ja töötajatele maksab fondivalitseja igakuist põhitasu. Vältimaks huvide konflikte, siis fondivalitseja juhatuse liikmele või töötajale fondivalitseja poolt valitsetavate fondide investeringute tegemisel sellest sõltuvat tulemustasu ei maksta. Seeläbi on tagatud ka tasustamise põhimõtete selgus ja läbipaistvus lähtudes valitsetavate fondide pikaajalistest eesmärkidest ning arvestamine investorite ja võlausaldajate õigustatud huvidega. Fondivalitseja tasustamise põhimõtete järgmist kontrollib iga-aastaselt siseaudiitor ning tasustamise põhimõtteid vaatab vähemalt kord aastas üle fondivalitseja nõukogu.

Kuivõrd tulemustasu maksmist ei ole ette nähtud, ei ole aruandeaastal asjakohane hinnata tulemuslikkuse kriteeriumitele vastavust. Samuti ei ole seega asjakohane EFTEN Real Estate Fund AS-i tasu, äriühingu tulemuslikkuse ja äriühingu töötajate täistööaja keskmise tasu iga-aastane muutuse esitamine.

Viljar Arakasel ja Tõnu Uustalul ei ole EFTEN Real Estate Fund AS-i juhtidena muutuvtasu ning seega ei ole asjakohane muutuvtasu tagasinõudmise võimaluse kasutamise ülevaate esitamine. 2025. aastal ei tehtud ka juhtide tasustamise põhimõtetest erandeid.

Seisuga 31.12.2025. a omab juhatuse liige Viljar Arakas läbi oma valdusettevõtte ja eraisikuna kokku 0,22 % fondi aktsiakapitalist ning 22,36 % fondivalitseja aktsiakapitalist. Juhatuse liige Tõnu Uustalu omab 0,67 % fondi aktsiakapitalist ning 16,77 % fondivalitseja aktsiakapitalist. Fondivalitseja omab 2,54% fondi aktsiakapitalist. Aktsiaoptsiione Tõnu Uustalul ja Viljar Arakasel ei ole.

Fondi aktsionäridel, sh Tõnu Uustalul ja Viljar Arakasel, on kooskõlas põhikirjaga fondi aktsiakapitali suurendamisel ja uute aktsiate väljalaskmisel uute aktsiate märkimise analoogselt teiste fondi aktsionäridega eesõigus proportsionaalselt nende olemasoleva osalusega fondis, v.a juhul, kui fondi üldkoosoleku otsusega olemasolevate aktsionäride märkimise eesõigus välistatakse.

Fondi juhtide tasustamise põhimõtteid on avaldatud ka fondi prospektis, mis on kättesaadav EFTEN Real Estate Fund AS-i kodulehel www.eref.ee Lisaks on prospektis avaldatud EFTEN Real Estate Fund AS-i tütarettevõtjate juhtidele makstud tasud. Seejuures Viljar Arakasele ega Tõnu Uustalule ei ole makstud tasusid, määratud hüvitisi ega tehtud soodustusi mis tahes ettevõtjalt, kes kuulub EFTEN Real Estate Fund AS-ga ühte kontserni.

Kontserni töötajate tasud ning Kontserni viimase viie aasta müügitulu ja puhaskasum

	2025	2024	2023	2022	2021
€ tuhandetes					
Fondi töötajatele arvestatud tasud kokku	447	482	469	267	245
Töötajate arv	12	13	12	10	11
Müügitulu	33 083	32 238	31 817	14 299	12 921
Puhaskasum	12 235	13 564	1 000	11 408	13 099

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	3,4	33 083	32 238
Müüdud teenuste kulu	5	-1 677	-1 569
Brutokasum		31 406	30 669
Turustuskulud	6	-721	-692
Üldhalduskulud	7	-3 982	-3 666
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	13	-3 459	-1 080
Muud äritulud ja -kulud		50	88
Ärikasum	3	23 294	25 319
Kasum/-kahjum ühisettevõtetest	2	222	-118
Intressitulud		185	278
Muud finantstulud ja -kulud	8	-6 693	-8 696
Kasum enne tulumaksu		17 008	16 783
Tulumaksukulu	9	-4 773	-3 219
Aruandeperioodi puhaskasum	3	12 235	13 564
Aruandeperioodi koondkasum kokku		12 235	13 564
Kasum aktsia kohta	10		
- tava		1,07	1,25
- lahustatud		1,07	1,25

Lisad lehekülgedel 25-53 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	19 957	18 415
Lühiajalised hoiused	16	320	2 092
Tuletisinstrumendid	16	13	0
Nõuded ja viitlaekumised	12	1 697	2 055
Ettemakstud kulud		293	138
Käibevara kokku		22 280	22 700
Pikaajalised nõuded	12	164	154
Ühisettevõtete osad	2	2 182	1 960
Kinnisvarainvesteeringud	3,13	381 032	373 815
Materiaalne põhivara		193	134
Põhivara kokku		383 571	376 063
VARAD KOKKU		405 851	398 763
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	14	42 261	30 300
Tuletisinstrumendid	16	6	0
Võlad ja ettemaksed	15	2 913	3 245
Lühiajalised kohustised kokku		45 180	33 545
Laenukohustised	14	111 727	119 120
Muud pikaajalised võlad	15	1 992	1 928
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	12 748	11 097
Pikaajalised kohustised kokku		126 467	132 145
KOHUSTISED KOKKU		171 647	165 690
Aktiivkapital	17	115 248	114 403
Ülekurss	17	91 076	90 306
Kohustuslik reservkapital		4 156	2 799
Jaotamata kasum	18	23 724	25 565
OMAKAPITAL KOKKU		234 204	233 073
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		405 851	398 763

Lisad lehekülgedel 25-53 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

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

Lisad lehekülgedel 25-53 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes					
Saldo 01.01.2024	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 01.01.2025	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

Omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 17.

Lisad lehekülgedel 25-53 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamiselused

1.1 Üldine informatsioon

EFTEN Real Estate Fund AS on 2015. aastal asutatud avalik kinnine alternatiivne investeerimisfond, kelle peamiseks tegevusalaks on investeringud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse Balti riikides. Fond juhendub investeerimistegevusest väärtust lisavast ja oportunistlikust strateegiast. Fond on suunatud peamiselt jaeinvestoritele. EFTEN Real Estate Fund AS teostab ärikinnisvara investeringuid Balti riikides.

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 (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 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 Stasylu 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 (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Real Estate Fund AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataste poolt 26. veebruaril 2026. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhataste poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhataste koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist kuni üldkoosolekul kinnitamiseni.

1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

EFTEN Real Estate Fund AS-i ning tema tütarettevõtete (edaspidi nimetatud ka „kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EU). Investeeringufondide finantsaruandluse põhimõtted on sätestatud investeeringufondide seaduses, raamatupidamiseseaduses ning Rahandusministri määruses nr 8 „Nõuded avalikustamisele kuuluvate fondi aruannetele“ 18. jaanuarist 2017.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

Aruande koostamisel on lähtutud tegevuse jätkuvuse printsiibist.

1.2.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel ja tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01. jaanuar 2025 algaval aruandeaastal, ei olnud olulist mõju kontserni finantsaruannetele.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid ning veel vastuvõtmata standardid

(rakenduvad 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Finantsinstrumentide klassifitseerimise ja mõõtmise muudatused - IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused

30. mail 2024 andis Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) välja IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused, et:

- (a) täpsustada teatud finantsvarade ja -kohustiste kajastamise ja kajastamise lõpetamise kuupäeva, koos uue erandiga osade finantskohustiste puhul, mis arveldatakse elektroonilise rahaülekandesüsteemi kaudu;
- (b) täpsustada ja lisada täiendavaid juhiseid hindamiseks, kas finantsvara vastab ainult põhiosa ja intresside tasumise (SPPI) kriteeriumile;
- (c) lisada uut avalikustatavat teavet teatavate instrumentide kohta, mille lepingulised tingimused võivad muuta rahavoogusid (näiteks mõned instrumendid, mille omadused on seotud keskkonna-, sotsiaal- ja ühingujuhtimise (ESG) eesmärkide saavutamisega); ja
- (d) ajakohastada avalikustatavat teavet omakapitaliinstrumentide kohta, mis on määratletud õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi (FVOCI).

Kontsern analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

IFRS 18 Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes

2024. aasta aprillis andis Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) välja uue standardi IFRS 18 finantsaruannetes esitamise ja avalikustamise kohta, keskendudes kasumiaruande uuendamisele. IFRS 18-s kasutusele võetud peamised uued mõisted on seotud:

- kasumiaruande struktuuriga;
- kohustusliku avalikustamisega finantsaruannetes teatud kasumi või kahjumi tulemuslikkuse näitajate kohta, mis on esitatud väljaspool ettevõtte finantsaruandeid (st juhtkonna määratletud tulemusnäitajad); ja
- täiustatud agregeerimise ja jaotamise põhimõtetega, mida kohaldatakse peamiste finantsaruannete ja lisade suhtes üldiselt.

IFRS 18 asendab IAS 1; paljud teised standardis IAS 1 olemasolevad põhimõtted jäetakse väheste muudatustega alles. IFRS 18 ei mõjuta finantsaruannete kirjete kajastamist ega mõõtmist, kuid see võib muuta seda, mida ettevõtte kajastab oma „ärikasumi või -kahjumina“. IFRS 18 rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ja seda kohaldatakse ka võrdlusandmetele.

Kontsern analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

IFRS 19 Avaliku aruandekohustuseta tütarettevõtted: Avalikustamine

Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) on välja andnud uue IFRS raamatupidamisstandardi tütarettevõtetele. IFRS 19 lubab nõuetele vastavatel tütarettevõtetel kasutada IFRS-i raamatupidamisstandardeid vähendatud avalikustamisega. IFRS 19 rakendamine vähendab tütarettevõtete finantsaruannete koostamise kulusid, säilitades samal ajal teabe kasulikkuse nende finantsaruannete kasutajatele. Tütarettevõtted, kes kasutavad oma finantsaruannete koostamiseks IFRS-i raamatupidamisstandardeid, avaldavad teavet, mis võib olla ebaproportsionaalne nende kasutajate teabevajadustega. IFRS 19 lahendab need väljakutsed:

- võimaldades tütarettevõtetel pidada ainult ühte raamatupidamisdokumentide komplekti – et rahuldada nii emaettevõtte kui ka finantsaruannete kasutajate vajadusi;
- avalikustamisnõuete vähendamine – IFRS 19 lubab vähendada avalikustamist, mis sobib paremini nende finantsaruannete kasutajate vajadustega.

Kontsern analüüsib ja hindab hetkel muudatuse mõju.

“Investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine” – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused

Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarettevõtte omad.

Kontsern analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

1.2.2 Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega ja Rahvusvaheliste Finantsaruandlusstandardite Tõlgendamise Komitee tõlgendustega nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 13.

b) Äriühendused ja varade soetused

Üldjuhul käsitletakse kinnisvarade oste varade soetusena. Juhtkonna hinnangul ei ole tegemist äriühendustega, kui kinnisvaraobjekt on üksikud üürikud, Fond ei omanda muid varasid ega õigusi lisaks kinnisvaraobjektile ning ei palka varasemaid töötajaid. Fond ei omanda kinnisvaraobjekti äriprotsesside juhtimise oskusteavet, vaid juhib kõiki omandatud objekte tsentraalselt.

c) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

Kontsernile kuulub kõikidest tütarettevõtetest 100%-line osalus ning tütarettevõtete kontrollorganitesse kuuluvad ainult kontserni emaettevõtte juhatuse liikmed. Seega on kontsernil nii kasumi jagamisel kui juhtimisotsuste vastuvõtmisel täielik kontroll oma tütarettevõtete üle. Kontsernil on talle kuuluvates ühisettevõtetes 50%-line osalus ning ühisettevõtte juhatuse liikmed kattuvad samuti kontserni emaettevõtte juhatuse liikmetega. Kõik otsused ühisettevõtetes võetakse vastavalt kokkulepetele vastu mõlema osaniku nõusolekul, mistõttu on kontsernil ühisettevõtete üle ühine kontroll.

Investeeringisettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringisettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Real Estate Fund AS ei vasta investeeringisettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringisühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Real Estate Fund AS investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Real Estate Fund AS oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringisühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Real Estate Fund AS emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulu, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

1.2.3 Ülejäänud arvestuspõhimõtete kokkuvõtte

Segmendiaruandlus

Kontsern allokeerib kaasatud kapitali ning vabu vahendeid investeeringutele vastavalt kontserni investeeringisühingutele, analüüsides mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektori teistes.

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimisühingutest. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üüritavate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritulu m2 kohta, ühe m2 hind soetusel, kapitalisatsiooni määrad).

Kontsernil on viis ärisegmenti (büroo, logistika, kaubandus, hooldekodud, hotellid) ning kolm geograafilist segmenti (Eesti, Läti, Leedu). Kontserni kinnisvaraportfelli jagunemine segmentide lõikes seisuga 31.12.2025 on toodud allolevas maatriksis:

	Eesti	Läti	Leedu
Büroo	Lauteri 5, Tallinn	Terbata büroohoone, Riia	Ulonu büroohoone, Vilnius
	Pärnu mnt 105, Tallinn	airBaltic peakontor, Riia	Menulio 11, Vilnius
	Pärnu mnt 102, Tallinn		L3 büroohoone, Vilnius
			Evolution büroohoone, Vilnius
			Rutkausk büroohoone, Vilnius
Logistika	Premia Külmhoone, Tallinn	Jurkalne Technology Park, Riia	DSV logistikakeskus, Vilnius
	Kuuli 10, Tallinn	DSV logistikakeskus, Riia	Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys
	Betooni 1a, Tallinn	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	
	Betooni 6, Tallinn		
	DSV logistikakeskus, Tallinn		
	Härgmäe 8, Tallinn		
	Paemurru tee 3, Harku		
Kaubandus	Võru Rautakesko	RAF Centrs, Jelgava	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai
	Uku Keskus, Viljandi	Jelgava arendusprojekt, Jelgava	
	Mustika Keskus, Tallinn		
	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn		
	Laagri Selver, Tallinn		
	Laagri aianduskeskus, Laagri		
	ABC Motors Autokeskus, Tallinn		
Hooldekodud	Pirita Pansionaat, Tallinn		
	Valkla Súdamekodu, Valkla		
	Tartu Súdamekodu, Tartu		
	Hiiu Súdamekodu		
Muud	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone		
	Hotell Palace, Tallinn		

Peamised näitajad, mida juhtkond kasutab äriotsuste tegemisel, on müügitulu, neto äritegevuse tulu (müügitulu miinus müügikulu ja turustuskulud), EBITDA ning ärikasum. Samuti on oluline jälgida kinnisvarainvesteeringute mahtu segmentide kaupa. Kontsern analüüsib kõiki näitajaid igakuiselt.

Investeering tütar- ja ühisettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 21) on investeeringud tütarettevõtetesse ja ühisettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Ühisettevõtteks loetakse ettevõtet, mille majandustegevuse üle omavad kaks või enamat osapoolt (sh. Emaettevõtte) lepingupõhisest kokkuleppes tulenevat ühist kontrolli. Ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Tulu kajastamine

Kontserni müügitulu sisaldab üüritud, haldustasusid, turundustasusid ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise kasumit (tulud saldeeritakse kaasneva kuluga).

Kasutusrendilepingute üüritud kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui kontsern lepib üürnikuga kokku üürivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti üüriperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritud.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontrolli teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil.

Mõned haldustasud võivad sisaldada erinevaid teenuste komponente. Sellisel juhul kontsern hindab, kas need toovad kaasa mitu teostamiskohustust. Juhul kui sellised erinevad teostamiskohustused eksisteerivad, siis jaotatakse tehingu kogutasu igale teostamiskohustusele eraldiseisva müügihinna alusel. Juhul kui eraldiseisvat müügihinna ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

Kommunaal- ja halduskulude edasimüügil tegutseb Kontsern kui agent, mistõttu selliseid tulusid ei näidata brutosummas, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

Kontsern hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediitkahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab kontsern IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediitkahjumina nõuete esmasel kajastamisel.

Seisuga 31. detsember 2025 ja 31. detsember 2024 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud kategoorias:

- raha ja raha ekvivalendid;
- lühiajalised hoiused;
- nõuded ostjate vastu.

Tuletisinstrumentid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära vahetuslepinguid (*swap*-id), et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglasel väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära *swap*-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval. Tuletisinstrumente kajastatakse õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Kontsern fikseerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, samuti oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia mitmesuguste riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Kontsern fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumendi sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglaste väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse üüritulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase üüritulusid (sh rent 1 m² kohta ning üüripindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt üürilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset üürivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Edukustasu

EFTEN Real Estate Fund AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt arvestatakse edukustasu kahe viimase aasta korrigeeritud börsipäeva sulgemishindade kasvult, korrigeerides börsipäeva sulgemishindasid eelnevalt makstud dividendide, dividendide tulumaksu ning minimaalse oodatava tootlusega (minimaalne oodatav tootlus on 10% viimase börsipäeva sulgemishinnast). Edukustasu võrdub 20% aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinna ning eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud fondi aktsiate arvuga. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt lisa 7).

Tulumaks

Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 22/78. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

2019. – 2024. aastal oli võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära sai kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustus ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse ning filiaalidesse.

Läti tütarettevõtted

Lätis maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõtte on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Alates 2018. aastast kehtivast tulumaksuseaduse rakendamisest ei ole Lätis enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

Leedu tütarettevõtted

Leedus on ettevõtte puhaskasum 16% tulumaksumääraga maksustatav (alates 01.01.2026 on Leedu ettevõtete puhaskasum maksustatav 17%-ga). Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Leedu tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus tekib nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse.

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus investeeringutelt Eesti ja Läti tütar- ja sidusettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõeldakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada. Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad.

2 Tütar- ja ühisettevõtted

Seisuga 31.12.2025 kuuluvad EFTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütarettevõtted ja ühisettevõtte (vt. lisa 1):

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 Tānassilma 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 Tāhesaju 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 Sūdamekodu, Valkla	2 011	1 822	100	100
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Sūdamekodu, 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

2025. aasta veebruaris asutas kontsern uue tütarettevõtte - EFTEN Hiiu OÜ. EFTEN Hiiu OÜ asutati 'Nõmme Südamekodud' kinnisvarainvesteeringu soetamiseks ja ettevõtte omakapitali on tehtud sissemaksid 4 183 tuhat eurot.

2025. aasta juunis alustas kontsern tütarettevõtte EFTEN Tähesaju tee OÜ (likvideerimisel) likvideerimisprotsessi. Varasemalt omas EFTEN Tähesaju tee OÜ (likvideerimisel) Tähesaju Hortese kinnistut, mis 2024. aastal müüdi. Likvideerimisprotsess lõpetatakse eeldatavasti 2026. aasta veebruaris.

Bilansipäevajärgselt, 30. jaanuaril 2026, sõlmis fond lepingu tütarettevõtte EFTEN Krustpils SIA müügiks. Tütarettevõttele kuulub DSV logistikahoone Riias, mille õiglane väärtus seisuga 31.12.2025 oli 9 000 tuhat eurot. Tehing viiakse eeldatavasti lõpuni 2026. aasta märtsis. Tehingu tulemusel vähenevad kontserni varad hinnanguliselt 9,0 miljoni euro ning pangalaenu 3,3 miljoni euro võrra. Kontsernile laekub tehingust hinnanguliselt 5,6 miljonit eurot.

Kõik kontserni ettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte ega ühisettevõtte 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
<i>€ tuhandetes</i>		
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
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	634	498
Kasum/-kahjum	443	-235

2025. aastal on investeeringus ühisettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Bilansiline väärtus aruandeperioodi alguses	1 960	2078
Kasum/-kahjum ühisettevõtetest (lisa 3)	222	-118
Bilansiline väärtus aruandeperioodi lõpus	2 182	1960

3 Segmentiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	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 üüritud, 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	6 994	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 (lisa 8)													-6 508	-8 418
Kasum enne tulumaksukulu													17 008	16 783
Tulumaksukulu (lisa 9)													-4 773	-3 219
ARUANDEAASTA PUHASKASUM													12 235	13 564

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 13)	89 530	90 560	124 310	124 297	137 382	136 140	22 790	15 618	7 020	7 200	381 032	373 815
Ühisettevõtte (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 segmendis – 'Nõmme Südamekodud' aadressil Hiiu tn. 42 Tallinnas. Aasta lõpuga on Nõmme Südamekodud pooleliolev arendusprojekt, mille õiglane väärtus seisuga 31.12.2025 oli 5 720 tuhat eurot.

2024. aastal soetas kontsern kaks kinnistut logistika segmendis Eestis – Härgmäe 8 Tallinnas ja Paemurru tee 3 Harkus.

2024. aastal müüs kontsern ühe kinnisvarainvesteeringu kaubanduse segmendis Eestis - Tähesaju Hortese Tallinnas.

2025. ja 2024. aastal ei teinud ärisegmendid 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 üüritud moodustab vastavalt 5,3%, 5,2% ja 4,9% kontserni konsolideeritud üüritud. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 13)	7 066	7 477
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt (lisa 13)	842	838
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 13)	12 287	12 292
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 13)	10 459	9 687
Üüritulu hooldekodudelt (lisa 13)	1 359	782
Muud müügitulud	1 070	1 162
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	33 083	32 238

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	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 19)	0	-4
Käibemaksu proportsioonikulud	-21	-20
Muud müügitulud	-3	-1
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-90	-80
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 13)	-1 677	-1 569

6 Turustuskulud

Turustuskulud	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 üümnikud katavad kokkuleppelistest turundustasudest.

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2025	2024
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 19)	-2 332	-2 159
Bürookulud	-105	-75
Palgakulud, s.h maksud (lisa 19)	-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 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	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 16)	7	0
Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisad 3,16)	-6 693	-8 696

9 Tulumaks

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

¹ Arvestades kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalist iseloomu ning eeldust, et kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ajutised erinevused realiseeruvad tulevaste perioodidel, on Leedus asuvate tütarettevõtete edasilükkunud tulumaksukohustuse arvestamisel 2025. aastal kasutatud alates 1. jaanuarist 2026 kehtivat Leedu tulumaksumäära 17%.

Muutused edasilükkunud tulumaksukohustuses 2025. ja 2024. aastal sisaldavad endas järgmist:

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara- investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo 31.12.2023	8 109	1 174	9 283
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes	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

10 Kasum aktsia kohta

Aktiakasum	2025	2024
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	12 235	13 564
Dividendid aktsia kohta, eurodes	1,11	1,00
Kaalutud keskmine aktsiate arv , tk	11 416 868	10 833 397
Kasum aktsia kohta, eurodes	1,07	1,25

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
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 16)	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.

12 Nõuded ja viitlaekumised

	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 16)	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 16)	1 697	2 055

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

Lisainformatsioon nõuete ja viitlaekumiste kohta on toodud lisa 16.

13 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2025 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus 31.12.2025	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktive 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%

Jätkub..

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Õiglane väärtus 31.12.2025	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktiivate turu- väärtusest
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%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 3 'Segmendiaruandlus'.

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab Kontserni 50%-lise osalusega ühissetevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus seisuga 31.12.2025 on 8 680 tuhat eurot (31.12.2024: 8 630 tuhat eurot) (lisa 2).

Aruandeperioodil soetas kontsern 'Nõmme Südamekodud' rajamiseks kinnistu aadressil Hiiu tn. 42, Tallinn hinnaga 4 000 tuhat eurot. Kinnistul on aasta lõpu seisuga tehtud lisaks arendustöid 1 247 tuhande euro eest. Hooldekodu valmib 2026. aasta sügisel.

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

	Arendusjärgus kinnisvara- investeeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
€ tuhandetes			
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

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 15) ¹	551	1 065
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 15)	379 373	372 158

¹ Seisuga 31.12.2025 oli kontsernil kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata hankijatele Nõmme Südamekodu ehitustööde eest 402 tuhat eurot, Jurkalne Technology Park ehitustööde eest 23 tuhat eurot, Menulio 11 büroohoone ehitustööde eest 122 tuhat eurot ning Pärnu mnt. 102 büroohoone ehitustööde eest 4 tuhat eurot..

Kontserni ning üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	28 452	27 140
2 - 5 aastat	49 414	50 156
Üle 5 aasta	24 290	23 315
Kokku	102 156	100 611

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Seisuga 31.12.2025:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
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:

- üüritulu: kasutatakse kehtivatest üüriepingutest 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 16).

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

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

14 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2025 olid 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 Külmoone	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 - Menulio 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 ¹	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	0,3%
Kokku		214 226	154 100				379 373	65,5%

¹ Bilansipäevajärgselt, seisuga 20.01.2026 on EFTEN Real Estate AS poolt antud garantii lõpetamise tingimused täidetud ning garantii on lõppenud.

Seisuga 31.12.2024 on kontsernil järgmised laenukohustused:

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

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2025	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.

Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2024 sisaldasid 2025. aastal lõppenud kuue laenukohustuse jääki kogusummas 20 380 tuhat eurot. 2025. aastal lõppenud laenud pikendati nende tähtaja saabumisel.

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 jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

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

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 16.

15 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 13)	551	1 065
Muud võlad tarnijatele	515	621
Võlad tarnijatele kokku	1 066	1 686
Muud võlad	61	74
Muud võlad kokku	61	74
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	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 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 lisas 8.

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	11	19 957	18 415
Lühiajalised hoiused ¹		320	2 092
Nõuded ostjate vastu	12	1 367	1 173
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)	16	13	0
Finantsvarad kokku		21 657	21 680
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	14	153 988	149 420
Võlad tarnijatele	15	1 066	1 686
Üürnike tagatisrahad	15	2 450	2 380
Intressivõlad	15	95	118
Viitvõlad	15	266	244
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		157 865	153 848
Finantskohustused õiglasest väärtuses			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)	16	6	0
Finantskohustused õiglasest väärtuses 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 kuu kuni 6 kuud ning kannavad intressi 2,8% – 3,7% 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.

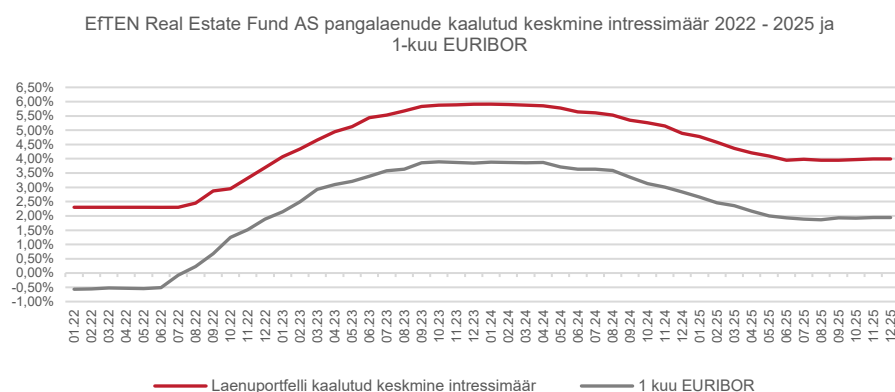
Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning 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.

Alates 2022. aasta suvest on kontserni pikaajaliste laenulepingute intressimäär muutuv osa (EURIBOR) oluliselt kõikunud. Seda nii makromajanduslike tegurite, s.h keskpankade poliitika, inflatsiooniootuste kui ka geopoliitiliste sündmuste tulemusel. Need muutused omavad otsest mõju kontserni finantstulemusele, rahavoogudele ning riskijuhtimise strateegiatele. Kui veel 2022. aasta juunis oli Kontserni laenulepingutega seotud EURIBORi osa negatiivne, siis alates 2022. juulist tõusid intressimäärad järjepidevalt kuni 2023. aasta septembrini. Alates 2024. aastast on laenude intressimäärad järk-järgult alanenud. Kui 2024. aastal oli fondi laenuportfelli kaalutud keskmine intressimäär 5,82%, siis 2025. aastal oli see 4,35%.



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 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 31.12.2025 seisuga 3,99% (31.12.2024: 4,89%).

Intressiriski maandamiseks sõlmisid kontserni kaks tütarettevõtet 2025. aasta juunis ja septembris 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 krediidiuasutustelt saadud infot. 2025. aastal sõlmis kontsern kaks intressimäära vahetuslepingut:

Asukohariik		Intressimäära vahetuslepingu nominaalsumma	Laenu jäägi osakaal laenuportfelist	Lepingu tähtaeg	Fikseeritud intressimäär	Õiglane väärtus	
						31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes							
SEB	Läti	11 040	7,2%	08.08.2029	1-kuu EURIBOR tasemel 2,200%	-6	0
Swedbank	Eesti	11 599	7,5%	25.05.2028	1-kuu EURIBOR tasemel 1,995%	13	0
Kokku		22 639	14,7%			7	0

EURIBORI muutus omab olulist mõju kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäärade muutuse mõju kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORI tasemetel 1,0%-3,0%, arvestades laenude jääke seisuga 31.12.2025 ja kehtivaid intressimäära vahetuslepinguid:

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 korrektselt oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- üüritud vähenemine või volatilisus, mis vähendab kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- vakantsus üüripindadel;
- varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste aktiveeritavate 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 üüritud tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 41% (31.12.2024: 40%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 2,0 (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
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused (lisa 14)	3 685	5 205	33 419	111 791	0	154 100
Intressimaksud	526	1 451	3 339	6 693	0	12 009
Intressikohustused (lisa 15)	95	0	0	0	0	95
Võlad tarnijatele (lisa 15)	1 066	0	0	0	0	1 066
Üürnike tagatisrahad (lisa 15)	21	165	272	1 454	538	2 450
Viitvõlad (lisa 15)	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

Seisuga 31.12.2024	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused (lisa 14)	5 221	3 679	21 458	119 194	0	149 552
Intressimaksud	633	1 806	4 608	10 611	0	17 658
Intressikohustused (lisa 15)	118	0	0	0	0	118
Võlad tarnijatele (lisa 15)	1 686	0	0	0	0	1 686
Üürnike tagatisrahad (lisa 15)	20	167	265	1 424	504	2 380
Viitvõlad (lisa 15)	244	0	0	0	0	244
Finantskohustused kokku	7 922	5 652	26 331	131 229	504	171 638

Käibekapitali aruanne

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	19 957	18 415
Lühiajalised hoiused	320	2 092
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)	1 710	2 055
Ettemakstud kulud	293	138
Käibevara kokku	22 280	22 700
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 14)	-42 261	-30 300
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 15)	-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. Lõppevate laenulepingute tagatiseks on stabiilse üürirahavooga kinnisvarainvesteeringud, mistõttu juhtkonna hinnangul ei teki nende laenulepingute pikendamisel takistusi.

Kontserni käibekapital oli seisuga 31.12.2024 negatiivne summas -10 845 tuhat eurot seoses kontserni kuue laenulepingu tähtaja saabumisega järgmise 12 kuu jooksul kogusummas 20 380 tuhat eurot. 2025. aastal tähtaja saabumisel laenud pikendati.

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 krediitdikõbulikuks tunnistanud 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
€ tuhandetes		
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 12)	1 367	1 173

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	19 957	18 415
Lühiajalised hoiused	320	2 092
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	1 367	1 173
Positiivse väärtusega intressideriiviivid	13	0
Maksimaalse krediidirisk kokku	21 657	21 680

Kontserni raha ja raha ekvivalentide ning lühiajaliste hoiuste hulgas kajastatud pangakontode saldod ja deposiidid jagunevad pankad reitingute (Moody's longterm) järgi alljärgnevalt:

Reiting	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Aa2	8 891	11 206
Aa3	10 119	8 729
A2	486	484
A3	382	88
Baa1	399	0
Kokku	20 277	20 507

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

Kontsern investeerib jätkuvalt rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab 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).

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab kontserni vaba rahavoog maksta investoritele brutodividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2025. aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 13 088 tuhat eurot (2024: 11 109 tuhat eurot), millest vastavalt fondi dividendipoliitikale oleks võimalik brutodividendideks arvestada 10 470 tuhat eurot (2024: 8 887 tuhat eurot). Fondi juhtkond plaanib 2026. aasta kevadel refinantseerida pangalaene, mille LTV (Loan-to-Value) on langenud oluliselt madalamale võrreldes fondi finantseerimispoliitikaga ning mille äritegevuse rahavood ületavad laenu- ja intressimakseid enam kui kaks korda. Refinantseerimine võimaldaks juhtkonna hinnangul tõsta dividendimakset kuni 1,2 euroni aktsia kohta (neto). 2025. aastal maksis fond aktsionäridele dividende 12 699 tuhat eurot (1,1 euro aktsia kohta).

Kapitalisatsiooni aruanne

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kohustuste tagatiseks seatud hüpoteekide kohta on toodud täpsem informatsioon aruande lisa 13.

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 14)	42 309	30 358
Tagamata lühiajalised kohustused	2 871	3 187
Kokku lühiajalised kohustused	45 180	33 545
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 14)	111 791	119 194
Tagamata pikaajalised kohustused	14 676	12 951
Kokku pikaajalised kohustused	126 467	132 145
Aktiakapital ja ülekurs (lisa 17)	206 324	204 709
Reservid	4 156	2 799
Jaotamata kasum (lisa 18)	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 11)	19 957	18 415
Lühiajalised hoiused	320	2 092
Likviidsed varad kokku	20 277	20 507
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 14)	42 309	30 358
Neto lühiajalised võlad	22 032	9 851
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 14)	111 791	119 194
Pikaajalised võlad kokku	111 791	119 194
Netovõlad kokku	133 823	129 045

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 31.12.2025 ega 31.12.2024 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 krediidiuasutusest saadud infot.

17 Aktsiakapital ja reservkapital

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.

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

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:

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2025	
	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%

18 Tingimuslikud kohustused

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
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.

19 Tehingud seotud osapooltega

Grupi konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Grupi üle olulist mõju omavad omanikud ja nendega seotud ettevõtted;
- juhatuse liikmed ning nende poolt kontrollitavad ettevõtted (ühiselt nimetatud juhtkond);
- nõukogu liikmed;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

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 otnud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2025. ega 2024. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 31.12.2025 kokku 12 töötajat, kellele arvestati 2025. aastal koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 447 tuhande euro ulatuses (2024: 13 töötajat, tasud kokku 482 tuhat eurot), (vt lisa 5,7). Kontserni emaettevõtte juhatuse ega nõukogu liikmetele 2025. ega ka 2024. aasta jooksul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni emaettevõtte juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka. Kontserni tütarettevõtete juhatuse liikmetele arvestati 2025. aastal koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 66 tuhande euro ulatuses (2024: sama).

20 Eraldised

Pooleriolevad kohtuasjad

EFTEN SPV2 OÜ hagi Tallinna Vesi AS 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 maakohusse. Istungi aega ei ole veel määratud. Kontsern ei ole nõuet selle ebamäärasusest tulenevalt eraldiseisvana kajastanud.

21 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Tütarettevõtete kajastamist käsitlevaid arvestuspõhimõtteid on emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisana, muudetud vastavalt IAS 27 „Konsolideeritud ja eraldiseisvad raamatupidamise aruanded“ nõuetele.

Emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande lisadena, on investeringud tütar- ja ühisettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Emaettevõtte kasumiaruanne

	2025	2024
€ tuhandetes		
Üldhalduskulud	-325	-327
Ärikahjum	-325	-327
Fondivalitseja edukustasu kohustuse muutus	0	-5 804
Kasum tütarettevõtetest	11 536	19 540
Kasum/-kahjum ühisettevõtetest	222	-118
Finantstulud	619	518
Finantskulud	0	-61
Kasum enne tulumaksu	12 052	13 748
Aruandeaasta puhaskasum	12 052	13 748

Emaettevõtte finantsseisundi aruanne

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	1 671	6 058
Nõuded ja viitlaekumised	2 910	2 300
Käibevara kokku	4 581	8 358
Pikaajalised nõuded		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	217 698	212 045
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	2 182	1 960
Pikaajalised nõuded	10 690	11 835
Põhivara kokku	230 570	225 840
VARAD KOKKU	235 151	234 198
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Võlad	14	9
Lühiajalised kohustised kokku	14	9
Intressikohustised	933	933
Pikaajalised kohustised kokku	933	933
Kohustised kokku	947	942
Aktiikapital	115 248	114 403
Ülekurss	91 076	90 306
Kohustuslik reservkapital	4 156	2 799
Jaotamata kasum	23 724	25 748
Omakapital kokku	234 204	233 256
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	235 151	234 198

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

	2025	2024
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	12 052	13 748
Puhaskasumi korrigeerimised:		
Intressitulud ja intressikulud	-619	-457
Kasum/-kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	1 179	-8 744
Kasum/-kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	-222	118
Saadud dividendid	-12 715	-10 796
Edukustasu kohustuse muutus	0	5 804
Korrigeerimine kokku	-12 377	-14 075
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutusi	-325	-327
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustiste muutus	-35	-12
Rahavood äritegevusest kokku	-360	-339
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus	-4 833	-4 490
Antud laenud	-855	-2 890
Antud laenude tagasimaksed	0	190
Saadud dividendid	12 715	10 796
Saadud intressid	49	143
Rahavood investeerimistegevusest kokku	7 076	3 749
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	5 620
Saadud laenude tagasimaksed	0	-5 620
Makstud intressid	0	-61
Makstud dividendid	-12 699	-10 820
Aktsiate emiteerimine	1 596	11 630
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-11 103	749
RAHAVOOD KOKKU	-4 387	4 159
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 058	1 899
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 387	4 159
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 671	6 058

Emaettevõtte omakapitali aruanne

	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2023	108 198	84 721	2 749	23 029	218 697
Aktsiate emiteerimine	6 205	5 585	0	-159	11 631
Dividendide maksmine	0	0	0	-10 820	-10 820
Eraldised reservkapitali	0	0	50	-50	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	13 748	13 748
Saldo 31.12.2024	114 403	90 306	2 799	25 748	233 256
Aktsiate emiteerimine	845	770	0	-20	1 595
Dividendide maksmine	0	0	0	-12 699	-12 699
Eraldised reservkapitali	0	0	1 357	-1 357	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	12 052	12 052
Saldo 31.12.2025	115 248	91 076	4 156	23 724	234 204

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äriomadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	234 204	233 256
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-219 880	-214 005
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	219 880	214 005
Kokku	234 204	233 256

22 Bilansipäevajärgsed sündmused

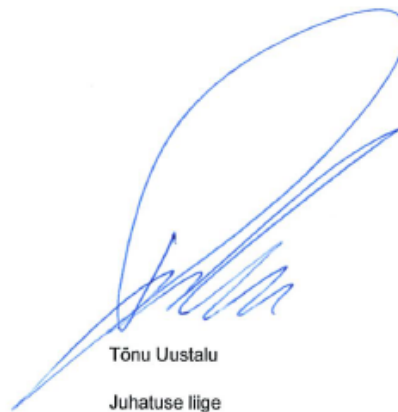
Bilansipäevajärgselt, 30. jaanuaril 2026, sõlmis fond lepingu tütaretevõtte EFTEN Krustpils SIA müügiks. Tütaretevõttele kuulub DSV logistikahoone Riias, mille õiglane väärtus seisuga 31.12.2025 oli 9 000 tuhat eurot. Tehing viiakse eeldatavasti lõpuni 2026. aasta märtsis. Tehingu tulemusel vähenevad kontserni varad hinnanguliselt 9,0 miljoni euro ning pangalaenu 3,3 miljoni euro võrra. Kontsernile laekub tehingust hinnanguliselt 5,6 miljonit eurot.

Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2025. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga juhatus kinnitab, et EFTEN Real Estate Fund AS'i 2025. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne 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
Juhatuse liige



Tõnu Uustalu
Juhatuse liige

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EfTEN Real Estate Fund AS-i aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Real Estate Fund AS-i (*Ettevõtte*) ja selle tütarettevõtete (koos *Kontsern*) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2025 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele 26. veebruaril 2026 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsember 2025 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2025;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti) (ISA-d (EE)). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane alus meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

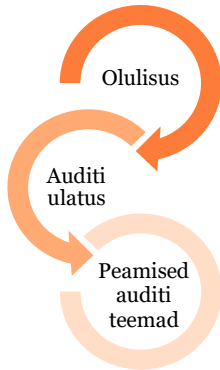
Me oleme Kontsernist sõltumatud vastavalt määruse (EL) nr 537/2014 eetikanõuetele, mis kohalduvad avaliku huvi üksuste raamatupidamise aastaaruannete auditeerimisel, ning kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sealhulgas sõltumatuse standarditega), mille on vastu võtnud Audiitortegevuse järelevalve nõukogu (eetikakoodeks (Eesti)), mis rakendub avaliku huvi üksuste raamatupidamise aastaaruannete auditeerimisel. Oleme täitnud ka oma muud eetikaalased kohustused vastavalt määruse (EL) nr 537/2014 ja eetikakoodeksi (Eesti) nõuetele.

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Ettevõttele ja selle tütarettevõtetele Euroopa Liidus osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59¹ poolt.

Meie poolt perioodi 1. jaanuar 2025 - 31. detsember 2025 jooksul Ettevõttele ja selle tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on avalikustatud tegevusaruandes.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



- Kontserni üldine olulisus on 4 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% Kontserni varadest.
- Kontserni auditimeeskond ja tütarettevõtete audiitorid, kes lähtusid meie poolt koostatud instruksioonidest, auditeerisid Kontserni ettevõtteid, mis katsid sisuliselt kogu konsolideeritud finantsseisundi- ja koondkasumiaruande.
- Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine.

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus juhatuse on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond ei räägi sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste, kui neid oli, mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

Kontserni üldine olulisus	4 miljonit eurot
Kuidas me selle määrasime	Ligikaudu 1% Kontserni varadest.
Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Arvutasime olulisuse lähtudes varade väärtusest, kuna see on põhiliseks mõõdikuks, millest sõltub Kontserni väärtus ning mida jälgivad juhatuse ja investorid.

Peamised auditi teemad

Peamised auditi teemad on valdkonnad, mis olid meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad. Neid valdkondi käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda nende valdkondade kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi teema	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine Täiendav info on toodud konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande lisas 1.2 “Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsippiidest” ja lisas 13 “Kinnisvarainvesteeringud” Seisuga 31. detsember 2025 olid Kontsernis õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringud summas 381 miljonit eurot ning nendega seotud ümberhindluse kahjumit 2025. aasta konsolideeritud koondkasumiaruandes summas 3 miljonit eurot. Juhatus kasutab õiglaste väärtuste hindamisel sõltumatuid kutselisi hindajaid, tellides igale varaobjektile välise hindamise vähemalt kaks korda aastas. Kontsern kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit, milles kasutatud üürihinna sisendi määramisel on välja renditud objektide puhul lähtutud kehtivatest üürilepingutest. Kontserni kinnisvaraportfelli väärtuse hindamine on oma olemuselt subjektiivne, kuna väärtused sõltuvad muude faktorite hulgas iga kinnisvaraobjekti olemusest, asukohast ja oodatavast tuleviku renditasemest. Kinnisvara väärtuse leidmisel võtavad hindajad ja juhatus arvesse objektipõhist informatsiooni nagu kehtivad rendilepingud ja saadud renditulu. Tootluse ja hinnangulise turu renditaseme määramisel kasutatakse eeldusi, mis tuginevad turu tootlusel ja võrreldavate tehingute infol. Hindamisega kaasnev oluline ebakindlus ning asjaolu, et protsentuaalselt väike muutus iga kinnisvaraobjekti väärtuses võib koosmõjus põhjustada olulist mõju finantsaruandele, on põhjuseks, miks oleme keskendunud auditis antud valdkonnale.	Tulenevalt kinnisvara väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajaminevast turutundmisest ja ekspertiisist kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid. Lugesime läbi eksperthinnangud ja info sisendite kohta kõigi kinnisvaraobjektide osas ning hindasime, kas iga objekti väärtuse hindamisel kasutatud meetod on kooskõlas IFRS-i õiglase väärtuse hindamise printsiipidega. Hindasime väliste hindajate kvalifikatsiooni, asjatundlikkust ja objektiivsust veendumaks, kas hindajad on teostanud oma töö vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele ning neil on märkimisväärne kogemus turgudel, kus Kontsern tegutseb. Võrdlesime peamisi hindajate poolt kasutatud eeldusi nagu rendi-, diskonto-, kapitalisatsiooni- ja vakantsuse määrad meie endi poolt väljatöötatud eeldatavate vahemikega, mis tuginesid võimalusel jälgitavatel turuandmetel. Kui kasutatud eeldused olid väljaspool eeldatavat vahemikku või muul moel ebaharilikud või hindamistulemused ei ühtinud turutrendidega, siis viisime läbi täiendava uurimise ning küsisime hindajatelt ja Kontserni juhtkonnalt lisainformatsiooni ja selgitusi kasutatud sisendite ja eelduste kohta. Juhtkonnale ja välistele hindajatele tehtud järelepärimiste ning eksperthinnangute analüüsi tulemusel kontrollisime, kas iga kinnisvaraobjekti hindamisel on arvesse võetud selle spetsiifilisi omadusi nagu üldine kvaliteet, geograafiline asukoht ning rahavoogude potentsiaal tervikuna. Vaatasime, kas objektide hindamisel kasutatud eeldused võtsid asjakohaselt arvesse hiljutiste oluliste turutehingute mõjusid ning kas juhtkond ja hindajad on arvesse võtnud ja kaalunud alternatiivseid eeldusi enne lõpliku hindamistulemuseni jõudmist. Lisaks hindasime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsiooni piisavust vastavalt IFRS-i nõuetele.

Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tegevusvaldkonda, milles Kontsern tegutseb.

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab 40 eraldiseisva ettevõtte finantsandmeid. Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täies mahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusest tulenevat suhtelist mõju Kontsernile ning seda, kuidas on kaetud kõik olulised konsolideeritud aastaaruande kirjed. Täismahus auditiprotseduurid viidi läbi EfTEN Real Estate Fund AS, EfTEN SPV3 OÜ, EfTEN SPV4 OÜ, EfTEN SPV6 OÜ, EfTEN SPV7 OÜ, EfTEN SPV8 OÜ, EfTEN SPV 11 OÜ (sidusettevõtte), EfTEN SPV 12 OÜ, EfTEN SPV17 OÜ, EfTEN Tänavasilma OÜ, EfTEN Laagri OÜ ja EfTEN Härgmäe OÜ ning ülevaatus protseduurid EfTEN SPV2 OÜ, EfTEN SPV5 OÜ, EfTEN SPV15 OÜ, EfTEN Pirita OÜ, EfTEN Autokeskus OÜ, EfTEN Seljaku OÜ, EfTEN Ermi OÜ, EfTEN Paemurru OÜ, EfTEN Hiiu OÜ ja EfTEN Valkla OÜ osas Kontserni auditimeeskonna poolt ning Saules Miestas UAB, EfTEN Krustpils SIA, EfTEN Riga Airport SIA, EfTEN Piepilsetas SIA, EfTEN Terbata SIA, EfTEN Jelgava SIA, EfTEN Jurkalne SIA ja Auras Centrs SIA osas tütarettevõtete audiitorite poolt, lähtudes meie instruksioonidest. Ülejäänud olulisemate tütarettevõtete ja ülevaatus kohustusega ettevõtete osas teostati Kontserni auditimeeskonna poolt täismahus auditiprotseduurid kinnisvarainvesteeringute saldodele ning tütarettevõtete audiitorite poolt täismahus auditiprotseduurid raha ja raha ekvivalentide, ostjate tasumata summade, laenukohustuste ja maksukohustuse saldodele ning müügitulule. Seal, kus töö oli teostatud teiste audiitorite poolt, hindasime, kas ja millises mahus on vajalik meie osalemine nende ettevõtete auditites saamaks veendumust piisava ja sobiva auditi tõendusmaterjali olemasolu osas, et anda audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, tasustamisaruannet ja müügitulu jaotust vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seadusele tasustamisaruande osas on meie kohustus kontrollida, kas tasustamisaruanne sisaldab Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse § 135³ lg 3 nõuetele vastavat informatsiooni.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud;
- tegevusaruanne koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt; ja
- tasustamisaruanne koostatud vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse §-le 135³ lg 3.

Kui enne sõltumatu vandeaudiitori aruande kuupäeva saadud tegevusaruande või muu informatsiooni osas tehtud töö põhjal järeldame, et tegevusaruandes või muus informatsioonis on oluline väärkajastamine, oleme kohustatud selle tõsiasja avaldama. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega (EE) kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega (EE) läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- planeerime ja teostame kontserni auditi, et saada piisavalt asjakohaseid auditi tõendusmaterjale Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äriüksuste finantsinformatsiooni kohta, mis on aluseks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta arvamuse kujundamiseks. Me vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostatavate auditi protseduuride ülevaatamise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditi arvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel ohtude kõrvaldamiseks rakendatud meetmete või kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuetele

Meid on tellitud lepingu alusel juhatuselt poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida EfTEN Real Estate Fund AS-i 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavust kohaldatavatele nõuetele ("Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis").

Käsitletava küsimuse kirjeldus ja kohaldatavad kriteeriumid

Juhatus on rakendanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi, et vastata artiklite 3 ja 4 nõuetele, mis on KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSES (EL) 2019/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus). Kohaldatavad nõuded konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohta on sätestatud ESEF-i määruhes.

Eelmises lauses kirjeldatud nõuded määravad aluse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohaldamiseks ja on meie hinnangul asjakohane kriteerium meie põhjendatud kindlustandva kokkuvõtte koostamiseks.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused

Juhatus vastutab selle eest, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastaks ESEF-i määruhe nõuetele.

See kohustab juhatusel valima ja rakendama sobivaid märgistusi iXBRL-märgistuskeeles ESEF taksonoomia baasil ning looma, rakendama ning hoidma sisekontrolle, mis on asjakohased konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi koostamiseks, mis ei sisalda olulisi väärkajastamisi ESEF-i määruhe nõuetele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad finantsaruandluse protsessi järelevalve eest, mille all tuleb mõista ka konsolideeritud finantsaruannete koostamist vastavalt ESEF-i määruhest tulenevale vormingule.

Meie kohustused

Meie kohustuseks on avaldada sõltumatu vandeaudiitori põhjendatud kindlustandev kokkuvõte, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistes aspektides ESEF-i määrusele.

Viisime oma töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõtude standardiga (Eesti) 3000 (muudetud) "Kindlustandvad töövõttud, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused" (ISAE (EE) 3000 (muudetud)) põhjendatud kindlustandva töövõtuna. See standard nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime kindlustandva töövõtu läbi, omandamaks põhjendatud kindlustunnet, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistes aspektides kohaldatavatele nõuetele.

Kuigi põhjendatud kindlustunne on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISAE (EE) 3000 (muudetud) standardiga kooskõlas läbiviidud töövõtt garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse (oluline nõuetele mittevastavus).

Kvaliteedijuhtimise nõuded ja kutse-eetika

Meie rakendame Rahvusvahelise kvaliteedijuhtimise standardi (Eesti) 1 (täiendatud) sätteid ning tagame neist tulenevalt tervikliku kvaliteedijuhtimissüsteemi, mis sisaldab eetikanõuete, kutsestandardite ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure.

Me oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sealhulgas sõltumatuse standarditega), mille on vastu võtnud Audiitortegevuse Järelevalve Nõukogu (Eetikakoodeks (Eesti)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (Eesti) nõuetele.

Läbiviidud protseduuride kokkuvõte

Meie planeeritud ja läbiviidud protseduuride eesmärgiks oli saada põhjendatud kindlust, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis on vastavuses, kõigis olulistes aspektides, kohaldatavate nõuetega ja selline vastavus ei sisalda olulisi vigu ega väljajätmissi. Meie protseduurid hõlmasid eelkõige järgmist:

- arusaamise loomine sisekontrollisüsteemist ja protsessidest, mis on olulised konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektroonilise aruandlusvormingu rakendamisel, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande XHTML-vormingus koostamisel ja märgistuskeele kasutamisel;
- kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine iXBRL-märgistuskeele abil vastavalt ESEF-i määruses kirjeldatud elektroonilise aruandlusvormingu rakendamise nõuetele;
- Kontserni ESEF-i taksonoomiast valitud XBRL-märgistuste kasutamise, ja kui ESEF-i taksonoomiast pole sobiv taksonoomiaelement leitud, laiendussiltide loomise asjakohasuse hindamine; ja
- ESEF-i taksonoomia laienduselementide ankurdamise asjakohasuse hindamine.

Usume, et kogutud tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie kokkuvõtte avaldamiseks.

Kokkuvõte

Meie arvates, tuginedes käesolevas aruandes kirjeldatud protseduuridele, vastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes aspektides ESEF-i määrusele.

Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt EfTEN Real Estate Fund AS-i kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 1. detsembril 2017, 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta suhtes. Meid on uuesti audiitoriks määratud vastavalt vahepealsetel aastatel toimunud fondivalitseja otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood EfTEN Real Estate Fund AS-ile kui avaliku huvi üksusele on kokku 9 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi EfTEN Real Estate Fund AS-i audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2036 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers-i nimel



Jüri Koltsov
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 623

26. veebruar 2026
Tallinn, Eesti

Nõukogu liikmete allkirjad aastaaruandele

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud aastaaruande, mis koosneb tegevusaruandest, tasustamisaruandest ja konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruande läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

26. veebruar 2026

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Olav Miil

Nõukogu liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2025	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah