

2025. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2025

Aruandeperioodi lõpp: 30.09.2025

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eref.ee

**EFTEN
REAL
ESTATE
FUND**

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	15
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	16
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	17
1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	17
2 Tütar- ja ühisettevõtted	18
3 Segmendiaruandlus	20
4 Müügitulu	21
5 Müüdud teenuste kulud	22
6 Turustuskulud	22
7 Üldhalduskulud	22
8 Kasum/kahjum ühisettevõtetest	23
9 Muud finantstulud ja -kulud	23
10 Tulumaks	23
11 Kasum aktsia kohta	24
12 Raha ja raha ekvivalendid	24
13 Nõuded ja viitlaekumised	24
14 Kinnisvarainvesteeringud	25
15 Laenukohustused	27
16 Võlad ja ettemaksed	29
17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	29
18 Aktsiakapital	34
19 Tingimuslikud kohustused	35
20 Tehingud seotud osapooltega	35
21 Eraldised	35
Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2025. aasta 9 kuu vahearuandele	36

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar

Pikalt kestnud madala majandusaktiivsuse tingimustes pöörab fond suur tähelepanu hoonete madala vakantsuse säilitamisele. Kevadel nähtud esimesed positiivsed märgid täituvuse paranemisest jätkusid ka kolmandas kvartalis. Fondi portfelli vakantsus vähenes teist kvartalit järjest, ulatudes septembri lõpus 3,6%-ni.

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 fondi portfellis kolmandas kvartalis 4,7%-ni, mis on ligi poole võrra suurem kui aasta tagasi.

Portfelli vähenenud vakantsus ning lisandunud üüripinnad tõid kaasa nii neto üüritulu (NOI) kui ka EBITDA kasvu, mis olid vastavalt 5,1% ja 6,3% kõrgemad kui 2024. aasta kolmandas kvartalis. Fond on selle aasta 9 kuuga teeninud potentsiaalset brutodividendi 66,66 senti aktsia kohta, mis on 12,6% rohkem kui aasta varem. Arvestades perioodilisi laenude põhiosade tagasimakseid ning finantsvõimenduse näitajate tugevat taset, plaanib fondi juhtkond pangalaene järgmise aasta alguses refinantseerida ning teha aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku maksta 2025. aasta eest netodividende 1,2 eurot aktsia kohta, mis on 8,1% rohkem kui 2025. aasta kevadel.

Kolmandas kvartalis peatus ligi kaks aastat kestnud EURIBORi intressimäärade langustrend. Kuna intresside edasine oluline vähenemine ei ole tõenäoline, jätkas fond teise kvartali lõpus alustatud intressimäärade fikseerimist. Septembris sõlmis fondi Läti tütarettevõtte intressimäärade vahetuslepingu nominaalsummas 11,1 miljonit eurot tasemel 2,2%. Kokku on kolmanda kvartali lõpuks fondi tütarettevõtete laenudest intressimäärade vahetuslepinguga kaetud 22,7 miljonit eurot, mis moodustab 15% fondi konsolideeritud laenuportfelli.

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund AS-i konsolideeritud 2025. aasta III kvartali müügitulu oli 8,359 miljonit eurot (2024. aasta III kvartal: 8,006 miljonit eurot) ning 9 kuu müügitulu 24,427 miljonit eurot (2024. aasta 9 kuud: 23,924 miljonit eurot). Kolmanda kvartali müügitulu kasvas aastataguse perioodiga võrreldes 4,4% ning üheksa kuu müügitulu 2,1%. Müügitulu kasvu toetasid eelkõige uued investeeringud logistika- ja hooldekodude sektoris.

Fondi konsolideeritud neto üüritulu (NOI) oli 2025. aasta 9 kuuga 22,678 miljonit eurot (2024. aasta 9 kuud: 22,203 miljonit eurot), kasvades 2,1%. Neto üüritulu 9 kuu marginaal püsis 93% tasemel (2024: sama), mis tähendab, et kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (sh maamaks, kindlustus, hooldus- ja parendustööd) ning turunduskulud moodustasid 7% fondi müügitulust.

2025. aasta III kvartalis teenis fond konsolideeritud puhaskasumit 5,251 miljonit eurot (2024. aasta III kvartal: 3,854 miljonit eurot). Puhaskasumi kasv tulenes peamiselt müügitulu suurenemisest ning intressikulude vähenemisest seoses EURIBORi langusega – intressikulud olid 2025. aasta III kvartalis kokku 1,603 miljonit eurot võrreldes 2,171 miljoni euroga eelmise aasta III kvartalis.

Fondi 2025. aasta 9 kuu konsolideeritud puhaskasum oli 13,443 miljonit eurot (2024. aasta 9 kuud: 10,104 miljonit eurot). Intressikulu vähenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 1 541 tuhande euro ehk 23% võrra.

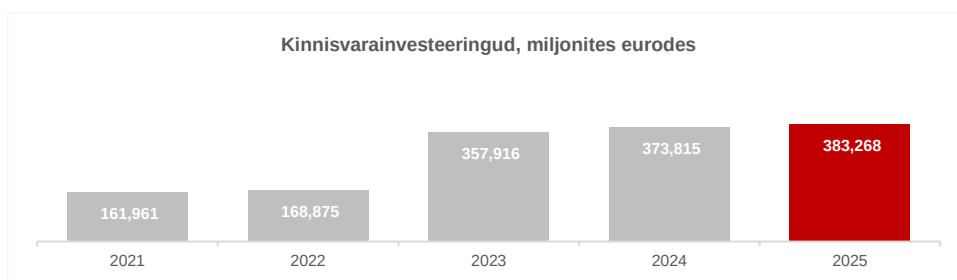
	III kvartal			9 kuud		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
€ miljonites						
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	8,359	8,006	7,965	24,427	23,924	23,714
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,526	-0,584	-0,468	-1,749	-1,721	-1,513
Neto üüritulu	7,833	7,422	7,497	22,678	22,203	22,201
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	94%	93%	94%	93%	93%	94%
Intressikulud ja intressitulud	-1,608	-2,120	-2,079	-4,963	-6,428	-5,543
Neto üüritulu miinus finantskulud	6,225	5,302	5,418	17,715	15,775	16,658
Valitsemistasud	-0,563	-0,538	-0,536	-1,689	-1,616	-1,607
Muud tulud ja -kulud	-0,293	-0,321	-0,295	-1,136	-0,976	-0,938
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust, ühisettevõtte kasumeid ja kahjumeid ning tulumaksukulu	5,369	4,443	4,587	14,890	13,183	14,113

2025. aasta 9 kuu jooksul on kontsern teeninud korrigeeritud rahavoogu (EBITDA miinus laenude tagasimaksed miinus intressikulud) 9,53 miljonit eurot, mis on 19% rohkem kui eelmisel aastal samal ajal. Seda eelkõige tänu uutest soetustest ja arendustest lisandunud rahavoole ning madalamatele intressikuludele tulenevalt EURIBOR'i langusest. Arvestades fondi dividendipoliitikat, saaks fond selle aasta üheksa kuu põhjal maksta brutodividende 66,66 senti aktsia kohta. Arvestades finantsvõimenduse madalat taset ning perioodilisi laenude põhiosade tagasimakseid, plaanib fondi juhtkond tütarettevõtete laene ka 2026. aasta alguses refinantseerida ning maksta aktsionäridele netodividende 1,2 eurot aktsia kohta.

Kontserni varade maht oli 30.09.2025 seisuga 403,493 miljonit eurot (31.12.2024: 398,763 miljonit eurot), s.h moodustas kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varade mahust 95,0% (31.12.2024: 93,7%).

	30.09.25	31.12.2024	31.12.2023
€ miljonites			
Kinnisvarainvesteeringud	383,268	373,815	357,916
Osalus ühisettevõttes	2,127	1,960	2,078
Muud pikaajalised varad	0,410	0,288	0,372
Käibevara, v.a raha ja raha ekvivalendid	1,581	2,193	2,466
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenu)	-138,598	-129,045	-129,796
Puhasväärtus (NAV) ¹	233,817	233,073	218,698
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV)	243,999	242,779	226,807
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes ¹	20,44	20,37	20,21
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) aktsia kohta, eurodes	21,33	21,22	20,96

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



Kinnisvarainvesteeringud segmentide kaupa

Segment	30.09.25	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
€ miljonites					
Logistika	126,758	124,297	109,860	51,300	50,590
Kaubandus	137,160	136,140	138,542	56,820	55,270
Büroo	90,515	90,560	90,460	51,801	49,831
Hooldekodud	21,155	15,618	11,834	8,954	6,270
Riiklik	7,680	7,200	7,220	0,000	0,000
Kokku kinnisvarainvesteeringud	383,268	373,815	357,916	168,875	161,961

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

9 kuu kohta	2025	2024	2023
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	5,8	4,6	4,2
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	3,4	2,7	2,4
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	6,6	5,2	3,6
Müügitulu, € tuhandetes	24 427	23 924	23 714
Üüritulu, € tuhandetes	23 660	23 043	22 774
EBITDA (ärikasum miinus kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus miinus põhivara kulum ja müügi kasum), € tuhandetes	19 891	19 654	19 709
EBITDA marginaal (EBITDA / müügitulu), %	81%	82%	83%
EBIT (ärikasum), € tuhandetes	20 399	17 700	13 474
EPRA kasum (vt.'EPRA tulemuslikkuse näitajad'), € tuhandetes	13 369	12 990	13 759
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,4	0,9	0,8
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,9	1,7	1,8

Kinnisvaraportfell

Seisuga 30.09.2025 on kontsernil 37 (31.12.2024: 36) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 383,268 miljonit eurot (31.12.2024: 373,815 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 379,467 miljonit eurot (31.12.2024: 370,561 miljonit eurot). Lisaks fondi tütarettevõtetele kuuluvatele kinnisvarainvesteeringutele kuulub kontserni 50%-osalusega ühisetevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 30.09.2025 seisuga oli 8,633 miljonit eurot (31.12.2024: 8,630 miljonit eurot).

Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteering, seisuga 30.09.2025	Asukoht	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes ²	Õiglane väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind	Proгноositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus ³	Esmane puhastootlus ⁴	Täituvus, %	Keskmine üüri-lepingute pikkus	Üürnike arv
Premia Külmhoone	Tallinn	100	6 840	6 560	7 258	522	7,6%	8,0%	100,0	1,8	1
Kuuli 10	Tallinn	100	11 713	11 760	15 197	840	7,2%	7,1%	100,0	7,2	1
Betooni 1a	Tallinn	100	9 217	9 270	10 678	668	7,2%	7,2%	100,0	1,6	1
Betooni 6	Tallinn	100	10 265	9 856	17 210	795	7,7%	8,1%	97,0	2,1	19
Jurkalne Technology Park	Riia	100	25 224	24 194	44 465	2 007	8,0%	8,3%	95,8	7,6	58
DSV logistikakeskus	Vilnius	100	8 580	9 420	11 751	736	8,6%	7,8%	100,0	1,1	1
DSV logistikakeskus	Tallinn	100	12 368	13 330	16 014	1 045	8,4%	7,8%	100,0	1,1	1
DSV logistikakeskus	Riia	100	9 097	8 498	12 149	772	8,5%	9,1%	100,0	4,2	1
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava	100	8 856	8 300	13 382	703	7,9%	8,5%	97,5	2,2	9
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys	100	10 028	10 840	20 126	851	8,5%	7,9%	100,0	11,6	1
Härgmäe	Tallinn	100	8 829	8 880	9 838	671	7,6%	7,6%	100,0	9,1	1
Paemurru	Harku vald	100	5 670	5 850	5 407	447	7,9%	7,6%	100,0	9,6	1
Logistika kokku			126 687	126 758	183 475	10 057	7,9%	7,9%	98,5	4,7	95
Võru Rautakesko	Võru	100	2 890	2 710	3 120	242	8,4%	8,9%	100,0	2,5	1
Uku Keskus	Viljandi	100	13 723	13 721	8 929	1 093	8,0%	8,0%	100,0	4,3	44
Mustika Keskus	Tallinn	100	37 229	38 972	27 639	2 949	7,9%	7,6%	98,9	2,9	63
RAF Centr's	Jelgava	100	9 351	10 297	6 218	743	7,9%	7,2%	100,0	3,7	41
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn	100	15 700	15 880	9 120	1 280	8,2%	8,1%	100,0	6,4	1
Jelgava arendusprojekt	Jelgava	100	2 342	1 658	arendus						
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	100	31 954	39 105	20 145	3 114	9,7%	8,0%	99,6	4,7	116
Laagri Selver	Tallinn	100	6 303	8 110	3 059	554	8,8%	6,8%	100,0	4,6	13
Laagri aianduskeskus	Laagri	100	3 145	3 617	3 470	286	9,1%	7,9%	100,0	9,5	1
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	100	3 482	3 090	2 149	286	8,2%	9,3%	100,0	3,4	1
Kaubandus kokku			126 119	137 160	83 849	10 547	8,4%	7,7%	99,5	4,3	281
Lauteri 5	Tallinn	100	5 997	5 093	3 612	294	4,9%	5,8%	85,5	1,9	19
Pärnu mnt 105	Tallinn	100	8 372	6 357	4 712	549	6,6%	8,6%	96,3	1,0	32
Pärnu mnt 102	Tallinn	100	17 252	11 580	8 509	787	4,6%	6,8%	73,7	1,5	50
Terbata	Riia	100	9 292	8 517	6 036	474	5,1%	5,6%	61,5	2,0	10
Menulio 11	Vilnius	100	8 483	7 675	5 617	344	4,1%	4,5%	45,1	2,4	13
Ulonu	Vilnius	100	8 444	8 704	5 290	679	8,0%	7,8%	100,0	1,8	12
L3	Vilnius	100	8 926	10 400	6 150	747	8,4%	7,2%	90,3	2,6	31
Evolution	Vilnius	100	10 594	11 519	6 614	732	6,9%	6,4%	90,5	3,3	27
airBaltic	Riia	100	7 777	7 820	6 217	653	8,4%	8,4%	100,0	3,3	1
Rutkauskö	Vilnius	100	11 822	12 850	6 835	883	7,5%	6,9%	93,8	6,9	4
Büroo kokku			96 959	90 515	59 592	6 142	6,3%	6,8%	83,2	2,9	199
Pirita Pansionaat	Tallinn	100	6 217	5 840	5 983	447	7,2%	7,7%	100,0	5,1	1
Valkla Súdamekodu	Valkla	100	4 990	4 350	6 505	366	7,3%	8,4%	100,0	6,6	1
Tartu Súdamekodu	Tartu	100	6 813	6 651	4 118	486	7,1%	7,3%	100,0	8,8	1
Nõmme Súdamekodu	Tallinn	100	4 314	4 314	arendus						
Hooldekodud kokku			22 334	21 155	16 606	1 299	5,8%	6,1%	100,0	6,9	5
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere	100	7 368	7 680	5 775	667	9,1%	8,7%	100,0	0,1	1
Hotell Palace (hotellid) ¹	Tallinn	50	11 192	8 633	4 874	526	4,7%	6,1%	100,0	4,9	1
Kinnisvaraportfell kokku			390 659	391 901	354 171	29 238	7,5%	7,5%	96,4	4,1	582

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

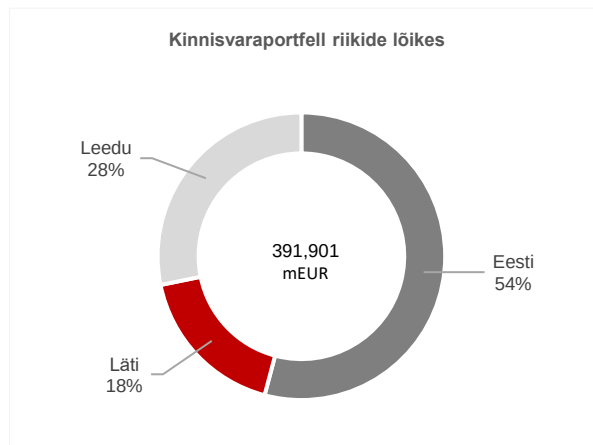
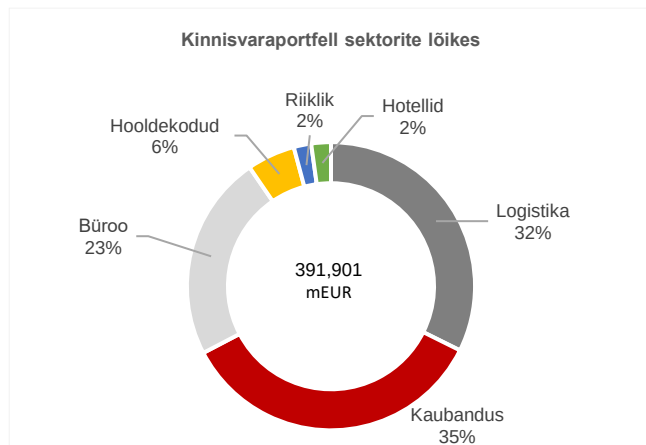
Investeeringud 2025. aasta 9 kuud

Kontsern investeeris 2025. aasta 9 kuuga kokku 8,907 miljonit eurot nii uutesse kinnisvarainvesteeringutesse kui ka olemasoleva kinnisvaraportfelli arendamisse.

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

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

2025. aasta aprillis valmis eelmise aasta sügisel soetatud Paemurru logistikakeskus, kuhu investeeriti I poolaastal kokku 1,743 miljonit eurot.

**Üüritulu**

2025. aasta 9 kuuga teenis kontsern kokku 23,660 miljonit eurot üüritulu, mis on 3% rohkem kui 2024. aastal samal perioodil.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	9 kuud				
	Õiglane väärtus 30.09.2025	Üüritulu 2025	Üüritulu 2024	Muutus	Muutus, %
Büroo	90 515	5 295	5 604	-309	-6%
Logistika	112 028	7 052	7 151	-99	-1%
Kaubandus	135 502	8 982	8 850	132	1%
Riiklik	7 680	641	628	13	2%
Hooldekodud	5 840	331	325	6	2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	351 565	22 301	22 558	-257	-1%
Mittevõrreldavad varad ja üüritulu	31 703	1 359	485	874	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	383 268	23 660	23 043	617	3%

€ tuhandetes	III kvartal				
	Õiglane väärtus 30.09.2025	Üüritulu 2025	Üüritulu 2024	Muutus	Muutus, %
Büroo	90 515	1 754	1 859	-105	-6%
Logistika	112 028	2 399	2 397	2	0%
Kaubandus	135 502	3 060	2 973	87	3%
Riiklik	7 680	214	209	5	2%
Hooldekodud	5 840	110	108	2	2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	351 565	7 537	7 546	-9	0%
Mittevõrreldavad varad ja üüritulu	31 703	552	155	397	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	383 268	8 089	7 701	388	5%

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	9 kuud				
	Õiglane väärtus 30.09.2025	Üüritulu 2025	Üüritulu 2024	Muutus	Muutus, %
Eesti	173 426	10 794	10 893	-99	-1%
Läti	67 626	4 665	4 680	-15	0%
Leedu	110 513	6 842	6 985	-143	-2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	351 565	22 301	22 558	-257	-1%
Mittevõrreldavad varad ja müügitulu	31 703	1 359	485	874	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	383 268	23 660	23 043	617	3%

€ tuhandetes	III kvartal				
	Õiglane väärtus 30.09.2025	Üüritulu 2025	Üüritulu 2024	Muutus	Muutus, %
Eesti	173 426	3 635	3 649	-14	0%
Läti	67 626	1 554	1 572	-18	-1%
Leedu	110 513	2 348	2 325	23	1%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	351 565	7 537	7 546	-9	0%
Mittevõrreldavad varad ja müügitulu	31 703	552	155	397	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	383 268	8 089	7 701	388	5%

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute vakantsus portfelli kohta oli 30.09.2025 seisuga 3,6% (31.12.2024: 2,6%). Suurim oli vakantsus büroohoonete segmendis (16,8%), kus vakantsete üüripindade täitmine on võtnud varasemast rohkem aega.

EFTEN Real Estate Fund AS'i suurimad üüriksid seisuga 30.09.2025

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

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga või 9 kuu kohta	30.09.2025	30.09.2024
EPRA kasum, € tuhandetes	13 369	12 990
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,17	1,20
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	243 999	226 807
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	21,33	20,96
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	233 817	217 982
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	20,44	20,15
EPRA NIY (esmane puhastootlus)	7,5%	7,6%
EPRA Topped-up NIY (korrigeeritud esmane puhastootlus)	7,5%	7,6%
EPRA LTV (võla osakaal kinnisvarainvesteeringute väärtusest)	36,9%	37,8%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	16%	15%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	14%
EPRA vakantsuse määr	4,1%	3,5%

EPRA näitajate arvutused

EPRA puhasväärtuse näitajad

seisuga 30.09.2025

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	233 817	233 817	233 817
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksumortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	10 113	10 113	-
Tuletisinstrumentide õiglane väärtus	69	69	-
EPRA vara puhasväärtus	243 999	243 999	233 817
Täielikult lahustatud aktsiate arv	11 440 340	11 440 340	11 440 340
EPRA vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes	21,33	21,33	20,44

seisuga 30.09.2024

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	217 982	217 982	217 982
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksumortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	8 825	8 825	-
EPRA vara puhasväärtus	226 807	226 807	217 982
Täielikult lahustatud aktsiate arv	10 819 796	10 819 796	10 819 796
EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	20,96	20,96	20,15

EPRA kasum

€ tuhandetes	9 kuud	
	2025	2024
Puhaskasum (IFRS)	13 443	10 104
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-546	1 911
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	69	0
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju kasumile ühisettevõtetest	-4	259
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	407	716
EPRA kasum	13 369	12 990
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	11 440 340	10 819 796
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,17	1,20

EPRA puhastootlus

<i>seisuga 30.09, € tuhandetes</i>	2025	2024
Kinnisvarainvesteeringud	383 268	360 750
Miinus arendused ja maa	-5 972	-2 489
Valmis kinnisvarainvesteeringud	377 296	358 261
Aruandekuupäeval kehtivate üürilepingute annualiseeritud renditulu	32 256	30 753
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikud ei kata	-3 544	-3 344
Annualiseeritud puhas renditulu	28 712	27 409
Rendivabastuste või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	0	0
Korrigeeritud annualiseeritud puhas renditulu	28 712	27 409
EPRA esmane puhastootlus (NIY)	7,5%	7,6%
EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)	7,5%	7,6%

EPRA vakantsuse määr

	9 kuud	
<i>€ tuhandetes</i>	2025	2024
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	1 363	1 099
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	33 206	31 825
EPRA vakantsuse määr	4,1%	3,5%

EPRA kulusuhted

	9 kuud	
<i>€ tuhandetes</i>	2025	2024
Müügikulud	-1 278	-1 232
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	767	881
Turustuskulud	-471	-489
Üldhalduskulud	-2 844	-2 679
Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	-3 826	-3 519
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-357	-282
Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	-3 469	-3 237
Üüritulu (bruto)	23 660	23 043
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	16%	15%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	14%

EPRA LTV

<i>€ tuhandetes</i>	30.09.2025	30.09.2024
Pangalaenu kokku	154 705	146 036
Kohustised kokku	2 720	3 110
Miinus raha ja raha ekvivalendid	16 107	10 637
Miinus lühiajalised hoiused	0	2 142
Netovõlg kokku	141 318	136 367
Valmis kinnisvarainvesteeringud	377 296	356 088
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud ja maa	5 972	4 662
Vara väärtus kokku	383 268	360 750
EPRA LTV	36,9%	37,8%

Finantseerimine

EFTEN Real Estate Fund AS tütarettevõtted suurendasid seoses parema finantsvõimekusega oma pangalaenu kogusummat 2025. aasta aprillis 7,32 miljoni euro võrra. Lisaks rahastati 2025. aasta 9 kuul pangalaenu dega Valkla hooldekodu ning Paemurru logistikakeskuse ehitustöid kogusummas 2,83 miljonit eurot. Fondi tütarettevõtte EFTEN Hiiu OÜ sõlmis aprillis laenulepingu Hiiu tn. 42 hoone ümberehitustööde finantseerimiseks summas 3 250 tuhat eurot. Bilansipäeva järgselt, 2025.a. oktoobris sõlmiti laenulepingu lisa, millega suurendati laenusummat 3 650 tuhande euroni.

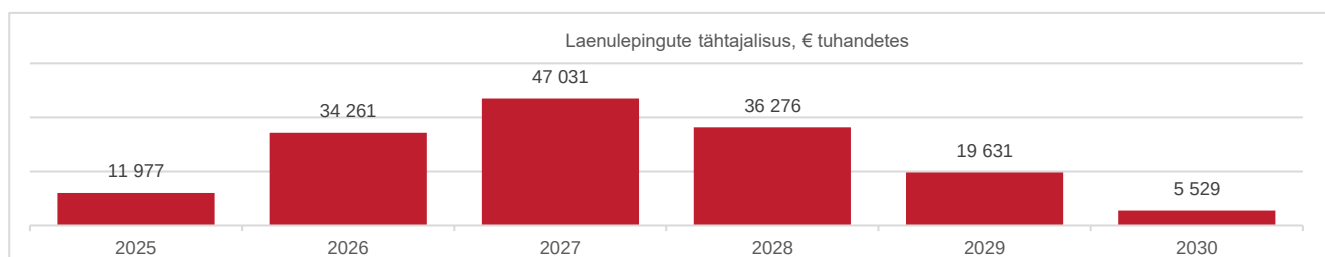
Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni üheteistkümne tütarettevõtte laenulepingud, mille jääk oli 30.09.2025 seisuga kokku 41,406 miljonit eurot. Lõppevate laenulepingute LTV (Loan-to-Value) on 37% - 59% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2025 seisuga 3,95% (31.12.2024: 4,89%) ning LTV (Loan to Value) 41% (31.12.2024: 40%). Kõik fondi tütarettevõtete laenulepingud on seotud ujuva intressimääraga. Intressiriski maandamiseks sõlmisid kontserni kaks tütarettevõtet intressimäära vahetuslepingud kokku nominaalsummas 22,6 miljonit eurot, millega fikseeriti ujuv intressimäär (1 kuu EURIBOR) tasemel 1,995% ja 2,2%.

Fondi laenude intresside kattekordaja (ICR) seisuga 30.09.2025 oli 3,9 (seisuga 30.09.2024: 3,0). ICR kasvas peamiselt madalama EURIBOR'i toel.

ICR	9 kuud	
	2025	2024
EBITDA	19 891	19 654
Intressikulud	-5 103	-6 644
ICR	3,9	3,0

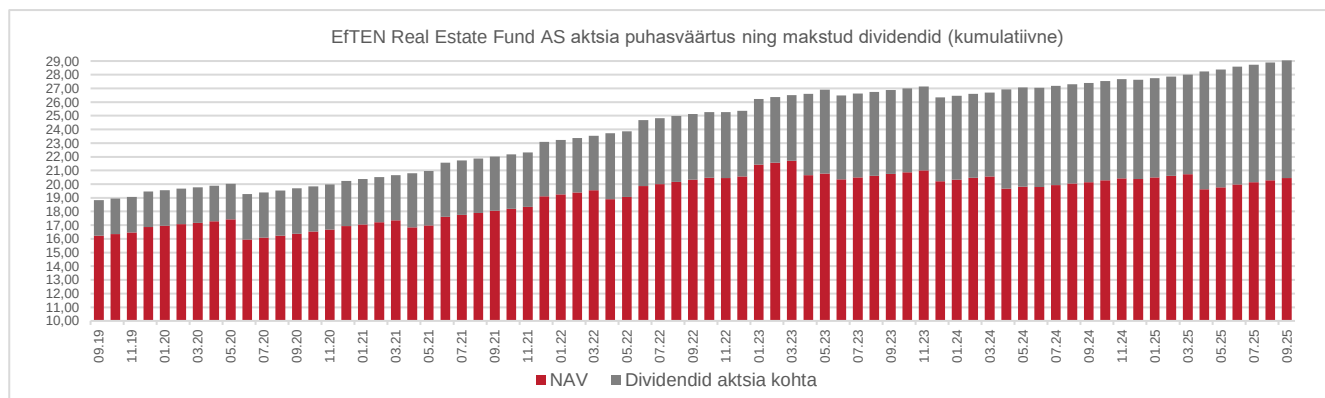
Seoses kontserni kinnisvarainvesteeringute tagatisel võetud laenude perioodiliste tagasimaksetega ning finantsvõimenduse madala tasemega plaanib fondi juhtkond ka 2026. aasta alguses laene refinantseerida ning suurendada sellega dividendide maksmise võimekust.

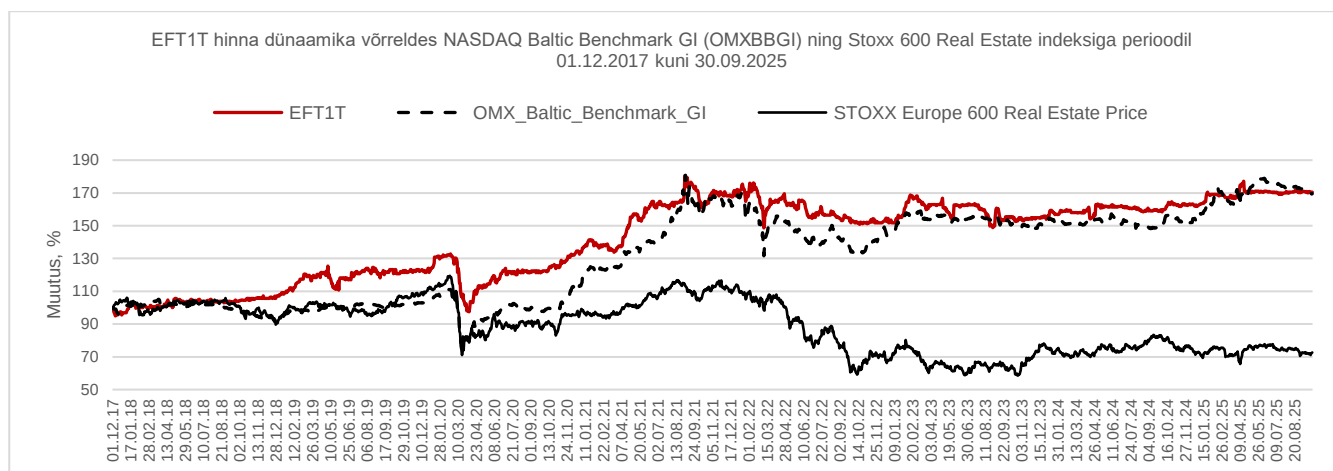


Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.09.2025 on 114 403 tuhat eurot (31.12.2024: sama). Aktsiakapital koosnes 11 440 340 aktsiast (31.12.2024: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2024: sama).

EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus (NAV) oli seisuga 30.09.2025 20,44 eurot (31.12.2024: 20,37 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 2025. aasta 9 kuuga 0,3%. Ilma dividendide jaotamata oleks fondi NAV 9 kuuga kasvanud 5,1%.





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

EFT1T aktsia statistika	Bilansipäeva seisuga või 9 kuu kohta	
	2025	2024
Avamishind	18,95	18,90
Sulgemishind	19,10	18,40
Aksia hind, madalaim	18,90	18,25
Aksia hind, kõrgeim	20,60	19,90
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	247,415	121,190
Käive, EUR miljonites	4,807	2,304
Turukapitalisatsioon seisuga 30.09, EUR miljonites	218,510	199,084
Kasum aktsia kohta, eurodes	1,18	0,93
Aksia raamatupidamislik puhasväärtus	20,44	20,15
Aksia EPRA puhasväärtus	21,33	20,96
P/B (aktsia sulgemishind / puhasväärtus aktsia kohta)	0,93	0,91
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA puhasväärtus aktsia kohta)	0,90	0,88

Aktsionäride statistika

	30.09.2025	31.12.2024
Aktsionäride arv	7 072	7 058
Esindatud riikide arv	24	25
Eesti residentide osakaal aktsiakapitalis	96,53%	96,33%
Juriidiliste isikute osakaal aktsiakapitalis	78,33%	79,27%
Eraisikute osakaal aktsiakapitalis	21,67%	20,73%

Seisuga 30.09.2025 kuulus fondi nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nendega seotud isikutele 32,18% aktsiatest.

Aktsionäride geograafiline jaotus

Osakaal	30.09.2025	31.12.2024
Eesti	96,53%	96,33%
Leedu	1,76%	2,03%
Šveits	1,30%	1,30%
Ameerika Ühendriigid	0,20%	0,17%
Läti	0,17%	0,13%
Muu	0,04%	0,04%

Suurimad aktsionärid seisuga 30.09.2025

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

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	III kvartal		9 kuud	
		2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes					
Müügitulu	3,4	8 359	8 006	24 427	23 924
Müüdud teenuste kulu	5	-383	-473	-1 278	-1 232
Brutokasum		7 976	7 533	23 149	22 692
Turustuskulud	6	-143	-111	-471	-489
Üldhalduskulud	7	-897	-860	-2 844	-2 679
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	0	-457	546	-1 911
Muud äritulud ja -kulud		41	1	19	87
Äri kasum	3	6 977	6 106	20 399	17 700
Kasum/-kahjum ühisettevõtetest	2,8	138	83	167	-171
Intressitulud		22	51	140	216
Muud finantstulud ja -kulud	9	-1 630	-2 171	-5 172	-6 644
Kasum enne tulumaksu		5 507	4 069	15 534	11 101
Tulumaksukulu	10	-256	-215	-2 091	-997
Aruandeperioodi puhaskasum	3	5 251	3 854	13 443	10 104
Aruandeperioodi koondkasum kokku		5 251	3 854	13 443	10 104
Kasum aktsia kohta	11				
- tava		0,46	0,36	1,18	0,93
- lahustatud		0,46	0,36	1,18	0,93

Lisad lehekülgedel 17-35 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.09.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	12	16 107	18 415
Lühiajalised hoiused	17	0	2 092
Nõuded ja viitlaekumised	13	1 204	2 055
Ettemakstud kulud		377	138
Käibevara kokku		17 688	22 700
Pikaajalised nõuded	13	253	154
Ühisettevõtete osad	2	2 127	1 960
Kinnisvarainvesteeringud	3,14	383 268	373 815
Materiaalne põhivara		157	134
Põhivara kokku		385 805	376 063
VARAD KOKKU		403 493	398 763
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	15	46 237	30 300
Tuletisinstrumentid	17	69	0
Võlad ja ettemaksed	16	2 720	3 245
Lühiajalised kohustised kokku		49 026	33 545
Laenukohustised	15	108 348	119 120
Muud pikaajalised võlad	16	2 130	1 928
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	10 172	11 097
Pikaajalised kohustised kokku		120 650	132 145
KOHUSTISED KOKKU		169 676	165 690
Aktsiakapital	18	114 403	114 403
Ülekurss	18	90 306	90 306
Kohustuslik reservkapital		4 156	2 799
Jaotamata kasum	19	24 952	25 565
OMAKAPITAL KOKKU		233 817	233 073
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		403 493	398 763

Lisad lehekülgedel 17-35 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

		III kvartal		9 kuud	
	Lisad	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes					
Äritegevuse rahavood					
Puhaskasum		5 251	3 854	13 443	10 104
Puhaskasumi korrigeerimised:					
Kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	2,8	-138	-83	-167	171
Intressitulud		-22	-51	-140	-216
Finantstulud ja -kulud	9	1 630	2 171	5 172	6 644
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	0	457	-546	1 911
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,7	12	13	38	43
Tulumaksukulu	10	256	215	2 091	997
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		1 738	2 722	6 448	9 550
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		6 989	6 576	19 891	19 654
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-90	230	25	684
Äritegevusega seotud võlgade ja ettemaksete muutus		74	-80	187	-478
Rahavood äritegevusest kokku		6 973	6 726	20 103	19 860
Investeermistegevuse rahavood					
Materiaalse põhivara soetus		-49	-11	-60	-14
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-1 161	-3 645	-9 189	-9 200
Kinnisvarainvesteeringute müük	13	0	4 633	0	4 633
Muutus lühiajalistes hoiustes	17	0	-2 092	2 092	1 258
Saadud intressid		21	47	165	215
Rahavood investeermistegevusest kokku		-1 189	-1 068	-6 992	-3 108
Finantseermistegevuse rahavood					
Saadud laenud	15	160	939	10 153	5 819
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel ja lepingu lõppemisel	14	0	-2 698	0	-2 698
Laenude tagasimaksed	15	-1 685	-1 729	-5 000	-4 993
Makstud intressid		-1 601	-2 305	-5 111	-6 762
Makstud dividendid	18	0	0	-12 699	-10 820
Makstud dividendide tulumaks		0	0	-2 762	-1 373
Rahavood finantseermistegevusest kokku		-3 126	-5 793	-15 419	-20 827
RAHAVOOD KOKKU					
		2 658	-135	-2 308	-4 075
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses					
	12	13 449	10 772	18 415	14 712
Raha ja raha ekvivalentide muutus					
		2 658	-135	-2 308	-4 075
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus					
	12	16 107	10 637	16 107	10 637

Lisad lehekülgedel 17-35 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes					
Saldo 31.12.2023	108 198	84 721	2 749	23 030	218 698
Makstud dividendid	0	0	0	-10 820	-10 820
Eraldised reservkapitali	0	0	50	-50	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	50	-10 870	-10 820
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	10 104	10 104
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	10 104	10 104
Saldo 30.09.2024	108 198	84 721	2 799	22 264	217 982
Saldo 31.12.2024	114 403	90 306	2 799	25 565	233 073
Makstud dividendid	0	0	0	-12 699	-12 699
Eraldised reservkapitali	0	0	1 357	-1 357	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	1 357	-14 056	-12 699
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	13 443	13 443
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	13 443	13 443
Saldo 30.09.2025	114 403	90 306	4 156	24 952	233 817

Aktiikapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 18.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund AS kontserni struktuur seisuga 30.09.2025 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 Súdamekodu</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 Súdamekodu</i>	
		EFTEN Tānassilma OÜ <i>DSV logistikakeskus, Tallinn</i>	EFTEN SPV12 OÜ <i>Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn</i>	EFTEN Hiiu OÜ <i>Nõmme Súdamekodud (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 Stasyli 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 Rutkauskos UAB <i>Rutkauskos büroohoone, Vilnius</i>				

EFTEN Real Estate Fund AS ja tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanndlus. Vahearuande koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2024 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos kontserni viimase avalikustatud 2024. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund AS 2025. aasta 9 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

2 Tütar- ja ühisettevõtted

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 likvideerimisprotsessi.

Seisuga 30.09.2025 kuulusid EFTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütar- ja ühisettevõtted:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	23 807	24 079	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 592	4 364	100	100
EFTEN Stasyļu UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 335	5 252	100	100
EFTEN Tänašilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	8 695	8 514	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 432	3 077	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	6 144	6 076	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	4 843	4 723	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Aianduskeskus, Laagri	2 721	2 482	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	6 089	5 728	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	-	23	63	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 880	1 828	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	5 602	5 238	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	2 616	3 811	100	100
EFTEN Rutkauskos UAB	Leedu	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	6 993	6 667	100	100
EFTEN Pirita OÜ	Eesti	Pirita Pansionaat, Tallinn	3 597	3 560	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys	5 737	5 573	100	100
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Südamekodu, Valkla	1 843	1 822	100	100
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Südamekodu, Tartu	2 629	-183	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	2	3	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	3 431	3 295	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	Uku Keskus, Viljandi	7 136	7 948	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	4 724	4 127	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	2 988	2 843	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	4 558	5 305	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	24 332	25 144	100	100
EFTEN SPV8 OÜ (EFTEN SPV7 OÜ tütarettevõtte)	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	10 508	10 596	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	17 990	17 553	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	1 634	1 619	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmhoone, Tallinn	3 797	3 690	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn, Betooni 6, Tallinn	11 929	11 494	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs, Jelgava	5 208	5 844	100	100
EFTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riia	13 985	14 814	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riia	5 173	4 757	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Jelgava arendusprojekt, Jelgava	752	822	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio 11, Vilnius	3 656	3 661	100	100
EFTEN Härgmäe OÜ	Eesti	Härgmäe tn 8, Tallinn	4 758	4 383	100	100
EFTEN Paemurru OÜ	Eesti	Paemurru tee 3, Harku vald	2 124	1 886	100	100
EFTEN Hiiu OÜ	Eesti	Hiiu tn.42, Tallinn	4 281	0	100	0
Ühisettevõtted						
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace, Tallinn	2 127	1 960	50	50

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

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

EFTEN SPV11 OÜ	30.09.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	263	49
Muu käibevara	128	48
Käibevara kokku	391	97
Kinnivarainvesteeringud	8 633	8 630
Sidusettevõtte osad	164	190
Põhivara kokku	8 797	8 820
VARAD KOKKU	9 188	8 917
Lühiajalised laenukohustised	4 892	4 970
Muud lühiajalised kohustised	41	26
Lühiajalised kohustised kokku	4 933	4 996
KOHUSTISED KOKKU	4 933	4 996
NETOVARA	4 255	3 921

9 kuud		
	2025	2024
Müügitulu	515	410
<i>sh. müügitulu III kvartal</i>	297	220
Kasum/-kahjum	334	-343

2025. aasta 9 kuuga on investeeringus ühissettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

9 kuud		
	30.09.2025	30.09.2024
Bilansiline väärtus aruandeperioodi alguses	1 960	2078
Kasum/-kahjum ühissetevõtetest (lisa 3,8)	167	-171
Bilansiline väärtus aruandeperioodi lõpus	2 127	1 907

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
9 kuud	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>														
Müügitulu (lisa 4), s.h	5 313	5 633	8 000	7 372	9 505	9 705	968	586	641	628	0	0	24 427	23 924
Eesti	1 262	1 511	3 904	3 131	5 608	5 764	968	586	641	628	0	0	12 383	11 620
Läti	1 009	1 007	3 012	3 035	816	813	0	0	0	0	0	0	4 837	4 855
Leedu	3 042	3 115	1 084	1 206	3 081	3 128	0	0	0	0	0	0	7 207	7 449
Puhas üüritud, s.h	4 824	5 206	7 708	6 973	8 680	8 934	957	581	517	509	-8	0	22 678	22 203
Eesti	1 065	1 351	3 782	3 056	5 194	5 412	957	581	517	509	0	0	11 515	10 909
Läti	939	933	2 842	2 712	691	666	0	0	0	0	-8	0	4 464	4 311
Leedu	2 820	2 922	1 084	1 205	2 795	2 856	0	0	0	0	0	0	6 699	6 983
Ärikasum, s.h	3 190	3 409	7 354	7 118	8 383	6 532	781	484	985	440	-294	-283	20 399	17 700
Eesti	-103	149	3 857	3 120	5 309	4 201	781	484	985	440	-250	-283	10 579	8 111
Läti	986	1 050	2 538	2 654	833	607	0	0	0	0	-44	0	4 313	4 311
Leedu	2 307	2 210	959	1 344	2 241	1 724	0	0	0	0	0	0	5 507	5 278
EBITDA, s.h	4 205	4 649	6 927	6 367	7 703	7 947	845	474	505	500	-294	-283	19 891	19 654
Eesti	940	1 224	3 435	2 861	4 725	4 836	845	474	505	500	-250	-283	10 200	9 612
Läti	767	795	2 525	2 412	592	597	0	0	0	0	-44	0	3 840	3 804
Leedu	2 498	2 630	967	1 094	2 386	2 514	0	0	0	0	0	0	5 851	6 238
Ärikasum													20 399	17 700
Kasum/ -kahjum ühisettevõttest (lisa 2,8)													167	-171
Neto finantskulu													-5 032	-6 428
Kasum enne tulumaksukulu													15 534	11 101
Tulumaksukulu (lisa 10)													-2 091	-997
ARUANDEAASTA PUHASKASUM													13 443	10 104

SEGMENTI TULEM, III kvartali kohta

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
III kvartal	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>														
Müügitulu, s.h	1 759	1 873	2 761	2 492	3 248	3 226	377	206	214	209	0	0	8 359	8 006
Eesti	431	516	1 344	1 055	1 901	1 917	377	206	214	209	0	0	4 267	3 903
Läti	318	329	1 010	1 035	284	278	0	0	0	0	0	0	1 612	1 642
Leedu	1 010	1 028	407	402	1 063	1 031	0	0	0	0	0	0	2 480	2 461
Puhas üüritud, s.h	1 587	1 710	2 668	2 377	3 036	2 967	372	204	173	164	-3	0	7 833	7 422
Eesti	377	462	1 309	1 030	1 805	1 767	372	204	173	164	0	0	4 036	3 627
Läti	285	300	952	946	244	232	0	0	0	0	-3	0	1 478	1 478
Leedu	925	948	407	401	987	968	0	0	0	0	0	0	2 319	2 317
Ärikasum, s.h	1 390	1 511	2 417	2 171	2 743	2 174	340	172	170	162	-83	-84	6 977	6 106
Eesti	339	423	1 201	960	1 676	1 114	340	172	170	162	-39	-84	3 687	2 747
Läti	232	252	850	847	212	212	0	0	0	0	-44	0	1 250	1 311
Leedu	819	836	366	364	855	848	0	0	0	0	0	0	2 040	2 048
EBITDA, s.h	1 394	1 515	2 417	2 170	2 752	2 641	339	172	170	162	-83	-84	6 989	6 576
Eesti	341	425	1 201	960	1 680	1 576	339	172	170	162	-39	-84	3 692	3 211
Läti	232	252	849	847	211	212	0	0	0	0	-44	0	1 248	1 311
Leedu	821	838	367	363	861	853	0	0	0	0	0	0	2 049	2 054
Ärikasum													6 977	6 106
Kasum ühisettevõttest (lisa 2, 8)													138	83
Neto finantskulu													-1 608	-2 120
Kasum enne tulumaksukulu													5 507	4 069
Tulumaksukulu													-256	-215
III KVARTALI PUHASKASUM													5 251	3 854

SEGMENTI VARAD

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Kokku	
30. septembri seisuga	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes												
Kinnisvarainvesteeringud												
Eesti	23 030	24 642	65 506	52 553	86 100	83 265	21 155	15 185	7 680	7 165	203 471	182 810
Läti	16 337	15 894	40 992	40 437	11 955	11 721	0	0	0	0	69 284	68 052
Leedu	51 148	50 606	20 260	19 984	39 105	39 298	0	0	0	0	110 513	109 888
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 14)	90 515	91 142	126 758	112 974	137 160	134 284	21 155	15 185	7 680	7 165	383 268	360 750
Ühisettevõtted (lisa 2)											2 127	1 907
Muud pikaajalised varad											410	484
Netovõlg (kohustused miinus raha)											-153 569	-149 104
Muud lühiajalised varad											1 581	3 945
NETOVARA											233 817	217 982

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

2025. ja 2024. aasta 9 kuul ei tehtud ärisegmentide omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on Kesko Senukai Estonia AS, Livonia Print SIA ja Prisma Peremarket AS, kelle üüritulu moodustab vastavalt 5,4%, 5,2% ja 5,0% kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

4 Müügitulu

	9 kuud	
Tegevusalad	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 14)	5 295	5 604
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt (lisa 14)	641	628
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 14)	8 982	9 092
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 14)	7 774	7 151
Üüritulu hooldekodudelt (lisa 14)	968	568
Muud müügitulud	767	881
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	24 427	23 924

	9 kuud	
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2025	2024
€ tuhandetes		
Eesti	12 382	11 620
Läti	4 838	4 855
Leedu	7 207	7 449
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	24 427	23 924

5 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	9 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-429	-564
Vara kindlustus	-55	-47
Maamaks ja kinnisvaramaks	-201	-156
Muud haldustegevuse kulud	-64	-74
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-281	-189
Amortisatsioonikulud	-11	-14
Parenduskulud	-104	-67
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	0	-5
Käibemaksu proportsioonikulud	-46	-49
Muud müügikulud	-2	-1
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-85	-66
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 14)	-1 278	-1 232

6 Turustuskulud

Turustuskulud	9 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-76	-93
Reklaam, reklaamüritused ¹	-395	-396
Turustuskulud kokku	-471	-489

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

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	9 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 20)	-1 689	-1 616
Bürookulud	-71	-47
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	-327	-353
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-483	-406
Audit	-89	-82
Regulaatori kulud	-120	-106
Muud üldhalduskulud	-38	-40
Amortisatsioonikulud	-27	-29
Üldhalduskulud kokku	-2 844	-2 679

8 Kasum/kahjum ühisettevõtetest

Kasum/-kahjum ühisettevõtetest	9 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 2)	167	-171
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kokku	167	-171

9 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	9 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-5 103	-6 644
Intressikulud laenu delt	-5 100	-6 644
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-3	0
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 17)	-69	0
Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisa 3,17)	-5 172	-6 644

10 Tulumaks

Tulumaksukulu

	9 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Tulumaksukulu lisandunud dividendidelt	-1 429	-270
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-407	-716
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-255	-11
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	-2 091	-997

Edasilükkunud tulumaksukohustus

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
€ tuhandetes			
Saldo 31.12.2024	9 706	1 391	11 097
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes	407	0	407
Lisandunud dividendide tulumaksukulu	0	1 429	1 429
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-2 761	-2 761
Saldo 30.09.2025	10 113	59	10 172

11 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	III kvartal		9 kuud	
	2025	2024	2025	2024
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	5 251	3 854	13 443	10 104
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,00	0,00	1,11	1,00
Kaalutud keskmine aktsiate arv , tk	11 440 340	10 819 796	11 440 340	10 819 796
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,46	0,36	1,18	0,93

12 Raha ja raha ekvivalendid

	30.09.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	9 198	7 476
Üleöödeposiidid	5 429	10 369
Alla 3 kuu tähtajaga hoiused	1 480	570
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 17)	16 107	18 415

Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 30.09.2025 oli intressimäär 1,526% ja 0,401% (31.12.2024: 1,412% ja 2,52%) aastas. Tähtajalised hoiused kannavad intressi 1,75% ja 2,0% (31.12.2024: 2,5% ja 3,5%) aastas.

13 Nõuded ja viitlaekumised**Lühiajalised nõuded**

	30.09.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	1 096	1 309
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-183	-136
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 17)	913	1 173
Muud lühiajalised nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	18	32
Muud lühiajalised nõuded kokku	18	32
Viitlaekumised		
Intressid	2	28
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	114	325
Muud viitlaekumised	157	497
Viitlaekumised kokku	273	850
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 17)	1 204	2 055

Pikaajalised nõuded

	30.09.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	253	154
Pikaajalised nõuded kokku	253	154

Lisainformatsioon nõuded ja viitlaekumiste kohta on toodud lisa 17.

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.09.2025 on kontsernil järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Õiglane väärtus 30.09.2025	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turuväärtusest
€ tuhandetes								
Bürood								
Lauteri 5	Tallinn, Eesti	3 612	1958	01.2023	5 997	5 093	-15%	1%
Pärnu mnt 105	Tallinn, Eesti	4 712	1998	01.2023	8 372	6 357	-24%	2%
Pärnu mnt 102	Tallinn, Eesti	8 509	2005	01.2023	17 252	11 580	-33%	3%
Terbata	Riia, Läti	6 036	2005	01.2023	9 292	8 517	-8%	2%
Menulio 11	Vilnius, Leedu	5 617	renov. 2011-2013	01.2023	8 483	7 675	-10%	2%
Ulonu	Vilnius, Leedu	5 290	2012	12.2015	8 444	8 704	3%	2%
L3	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 926	10 400	17%	3%
Evolution	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 594	11 519	9%	3%
airBaltic	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 777	7 820	1%	2%
Rutkausko	Vilnius, Leedu	6 835	2014	08.2020	11 822	12 850	9%	3%
Bürood kokku		59 592			96 959	90 515	-7%	22%
Logistika								
Premia Külmhoone	Tallinn, Eesti	7 258	2002/2007	01.2023	6 840	6 560	-4%	2%
Kuuli 10	Tallinn, Eesti	15 197	2006	01.2023	11 713	11 760	0%	3%
Betooni 1a	Tallinn, Eesti	10 678	2008	01.2023	9 217	9 270	1%	2%
Betooni 6	Tallinn, Eesti	17 210	1998	01.2023	10 265	9 856	-4%	2%
Jurkalne Technology Park	Riia, Läti	44 465	2002	01.2023	25 224	24 194	-4%	6%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 580	9 420	10%	2%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 368	13 330	8%	3%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	9 097	8 498	-7%	2%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 382	2007	03.2020	8 856	8 300	-6%	2%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	06.2021	10 028	10 840	8%	3%
Härgmäe logistikakeskus	Tallinn, Eesti	9 838	2024	09.2024	8 829	8 880	1%	2%
Paemurru logistikakeskus	Tallinn, Eesti	5 407	2025	09.2024	5 670	5 850	3%	1%
Logistika kokku		183 475			126 687	126 758	0%	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	13 723	13 721	0%	3%
Mustika Keskus	Tallinn, Eesti	27 639	1998/2002	01.2023	37 229	38 972	5%	10%
RAF Centrs	Jelgava, Läti	6 218	2014/2017	01.2023	9 351	10 297	10%	3%
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn, Eesti	9 120	2007	01.2023	15 700	15 880	1%	4%
Jelgava arendusprojekt	Jelgava, Läti		arendusjärgus	01.2023	2 342	1 658	-29%	0%
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai, Leedu	20 145	2007	08.2015	31 954	39 105	22%	10%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 303	8 110	29%	2%
Laagri aianduskeskus	Laagri, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 145	3 617	15%	1%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 482	3 090	-11%	1%
Kaubandus kokku		83 849			126 119	137 160	9%	34%
Riiklik								
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere, Eesti	5 775	2010	01.2023	7 368	7 680	4%	2%
Hooldekodud								
Pirita Pansionaat	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 217	5 840	-6%	1%
Valkla Südamekodu	Valkla, Eesti	6 505	2023	04.2022	4 990	4 350	-13%	1%
Tartu Südamekodu	Tartu, Eesti	4 118	2024	04.2022	6 813	6 651	-2%	2%
Nõmme Südamekodu			arendusjärgus	03.2025	4 314	4 314	0%	1%
Hooldekodud kokku		16 606			22 334	21 155	-5%	5%
Kokku		349 297			379 467	383 268	1%	95%

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

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab kontserni 50%-lise osalusega ühisettevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus seisuga 30.09.2025 oli 8 633 tuhat eurot (lisa 2).

2025. ja 2024. aasta 9 kuul on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvara-investeeringud	Valmis kinnisvara-investeeringud	Ettemaksed kinnisvara-investeeringute eest	Kinnisvara-investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2023	5 016	352 900	0	357 916
Soetused ja arendused	3 341	0	2 173	5 514
Kapitaliseeritud parendused	0	3 864	0	3 864
Ümberklassifitseerimised	-5 868	5 868	0	0
Müügid	0	-4 633	0	-4 633
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	-1 911	0	-1 911
Saldo seisuga 30.09.2024	2 489	356 088	2 173	360 750
Saldo seisuga 31.12.2024	6 372	367 443	0	373 815
Soetused ja arendused	6 057	1 288	0	7 345
Kapitaliseeritud parendused	0	1 562	0	1 562
Ümberklassifitseerimised	-6 457	6 457	0	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	546	0	546
Saldo seisuga 30.09.2025	5 972	377 296	0	383 268

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 3.

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

30. septembri seisuga või 9 kuu kohta	2025	2024
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	23 660	23 043
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-1 278	-1 232
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 16)	783	1 082
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 15)	381 610	356 235

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja kaks korda aastas – 30. juuni ja 31. detsembri seisuga. Seisuga 30.09.2025 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Seisuga 30.09.2025:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	90 515	Diskonteeritud rahavood	7 056	7,5%-9,95%	6,5%-8,5%	11,1
Logistika	126 758	Diskonteeritud rahavood	10 928	8,0%-10,55%	7,1%-8,5%	4,9
Kaubandus	137 160	Diskonteeritud rahavood	12 059	7,8%-10,05%	6,8%-8,5%	12,5
Riiklik	7 680	Diskonteeritud rahavood	838	9,4%	8,5%	11,1
Hooldekodud	21 155	Diskonteeritud rahavood	1 376	8,5%-9,5%	7,5%-8,5%	9,8
Kokku	383 268		32 257			

Seisuga 31.12.2024:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto-määr	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 üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid;
- Vakantsus: kinnisvarainvesteeringu tegelik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske;
- Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal;
- Väljumistootlikkus: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib 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	90 515	10 090	-10 040	-1 810	1 880	-4 000	4 650
Logistika	126 758	13 840	-13 810	-2 470	2 560	-5 330	6 100
Jaekaubandus	137 160	15 367	-15 453	-2 683	2 687	-5 693	6 377
Riiklik	7 680	990	-980	-140	160	-280	320
Hooldekodud	21 155	1 780	-1 790	-310	290	-700	770
KOKKU	383 268	42 067	-42 073	-7 413	7 577	-16 003	18 217

15 Laenukohustused

Seisuga 30.09.2025 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 30.09.25	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 30.09.25	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhas-väärtusest
SEB	Eesti	4 800	3 042	30.04.27	3,78%	hüpoteek - Premia Külkhoone	6 560	1,3%
Luminor	Eesti	2 633	1 189	25.12.26	4,32%	hüpoteek - Võru Rautakesko	2 710	0,5%
SEB	Eesti	2 714	1 929	13.06.26	3,83%	hüpoteek - Lauteri 5	5 093	0,8%
SEB	Eesti	9 429	5 834	25.01.27	3,83%	hüpoteek - Uku Keskus	13 721	2,5%
Swedbank	Eesti	3 711	3 377	25.10.25	3,70%	hüpoteek - Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	7 680	1,4%
Swedbank	Eesti	4 153	2 851	30.08.28	3,68%	hüpoteek - Pärnu mnt 105	6 357	1,2%
Swedbank	Eesti	8 508	6 785	30.08.26	3,63%	hüpoteek - Pärnu mnt 102	11 580	2,9%
SEB	Eesti	21 500	16 095	31.08.27	4,07%	hüpoteek - Mustika Keskus	38 972	6,9%
Swedbank	Eesti	15 622	11 473	31.05.28	3,50%	hüpoteek - Tammsaare tee Rautakesko; Kuuli 10	27 640	4,9%
SEB	Eesti	10 300	7 885	26.06.27	3,89%	hüpoteek - Betooni 1a; Betooni 6	19 126	3,4%
Swedbank	Leedu	4 078	2 824	07.12.25	4,45%	hüpoteek - Menulio 11	7 675	1,2%
SEB	Läti	5 561	4 128	16.04.27	3,80%	hüpoteek - RAF Centrs	10 297	1,8%
Swedbank	Läti	5 850	3 351	31.07.27	3,90%	hüpoteek - Terbata büroohoone	8 517	1,4%
SEB	Läti	14 560	11 080	08.08.29	3,97%	hüpoteek - Jurkalne Technology Park	24 194	4,7%
Swedbank	Leedu	17 116	12 800	13.08.28	4,33%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	39 105	5,5%
SEB	Leedu	5 500	3 561	28.06.26	3,82%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 420	1,5%
SEB	Läti	5 123	3 429	29.06.26	3,85%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 498	1,5%
SEB	Eesti	7 950	5 165	29.06.26	3,83%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 330	2,2%
SEB	Leedu	5 620	3 643	27.10.26	3,87%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 400	1,6%
SEB	Leedu	5 200	3 203	21.12.25	4,22%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	8 704	1,4%
SEB	Leedu	5 850	4 240	30.05.28	3,91%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 519	1,8%
Swedbank	Eesti	3 833	3 498	29.06.27	3,33%	Hüpoteek - Laagri Selver	8 110	1,5%
SEB	Eesti	1 860	1 100	05.07.27	4,03%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 617	0,5%
LHV	Eesti	1 800	1 488	25.02.29	5,08%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 090	0,6%
Swedbank	Läti	4 000	3 596	05.02.26	4,19%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 300	1,5%
Luminor	Läti	3 905	2 003	29.02.28	4,52%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	7 820	0,9%
Swedbank	Eesti	3 100	2 573	28.11.25	3,86%	Hüpoteek - Piritas Pansionaat	5 840	1,1%
Swedbank	Eesti	2 250	2 098	25.09.27	3,85%	Hüpoteek - Valkla Súdamekodu	4 350	0,9%
Swedbank	Eesti	3 400	2 910	21.12.28	3,85%	Hüpoteek - Tartu Súdamekodu; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	6 651	1,2%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	4 963	13.06.26	4,50%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 840	2,1%
SEB	Leedu	7 300	5 529	12.08.25	3,82%	Hüpoteek - Rutkauskos büroohoone	12 850	2,4%
Swedbank	Eesti	4 500	4 365	27.09.29	3,92%	Hüpoteek - Härgmäe logistikakeskus	8 880	1,9%
SEB	Eesti	3 000	2 698	27.10.29	3,77%	Hüpoteek - Paemurru logistikakeskus; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	5 850	1,2%
Swedbank	Eesti	3 250	0	30.04.30	4,04%	Hüpoteek - Hiiumäe 42; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	4 314	-
Kokku		213 976	154 705				381 610	66,2%

Lühiajalised laenukohustused	30.09.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ¹	46 289	30 358
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-52	-58
Lühiajalised laenukohustused kokku	46 237	30 300

¹ Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 30.09.2025 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõppeva üheteistkümne laenukohustuse jääki summas 41 406 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 37% - 59% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

Pikaajalised laenukohustused	30.09.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	154 585	149 420
sh. kohustuste lühiajaline osa	46 237	30 300
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	108 348	119 120
Pangalaenud	108 416	119 194
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-68	-74

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.09.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	46 289	30 358
2 - 5 aastat	108 416	119 194
Pangalaenude tagasimaksed kokku	154 705	149 552

Laenukohustuste rahavood	9 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	149 420	147 756
Saadud pangalaenud	10 153	5 819
Pangalaenude annuiteetmaksed	-5 000	-4 993
Pangalaenude tagasimaksed	0	-2 698
Diskonteeritud lepingutasude muutus	12	19
Saldo perioodi lõpus	154 585	145 903

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 17.

16 Võlad ja ettemaksed**Lühiajalised võlad ja ettemaksed**

	30.09.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 14)	783	1 065
Muud võlad tarnijatele	474	621
Võlad tarnijatele kokku	1 257	1 686
Muud võlad	57	74
Muud võlad kokku	57	74
Maksuvõlad		
Käibemaks	544	551
Ettevõtte tulumaks	167	1
Üksikisiku tulumaks	4	7
Sotsiaalmaks	6	13
Maamaks, kinnisvaramaks	43	88
Muud maksuvõlad	1	9
Maksuvõlad kokku	765	669
Võlad töövõtjatele	31	36
Intressivõlad	98	118
Üürnike tagatisrahad	342	452
Muud viitvõlad	161	208
Viitvõlad kokku	632	814
Muud ettemakstud tulud	9	2
Ettemaksed kokku	9	2
Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 17)	2 720	3 245

Pikaajalised võlad

	30.09.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	2 130	1 928
Muud pikaajalised võlad kokku	2 130	1 928

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 17.

17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	30.09.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	12	16 107	18 415
Lühiajalised hoiused		0	2 092
Nõuded ostjate vastu	13	913	1 173
Finantsvarad kokku		17 020	21 680
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	154 585	149 420
Võlad tarnijatele	16	1 257	1 686
Üürnike tagatisrahad	16	2 472	2 380
Intressivõlad	16	98	118
Viitvõlad	16	192	244
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		158 604	153 848
Finantskohustused õiglasest väärtuses			
Tuletisinstrumentid (intressivahetuslepingud)		69	0
Finantskohustused õiglasest väärtuses kokku		69	0
Finantskohustused kokku		158 673	153 848

¹ Lühiajalised hoiused seisuga 31.12.2024 olid sõlmitud tähtajaga 3 kuni 6 kuud ja kandsid intressi 2,8% - 3,7%.

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

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

Kontserni vara investeerimisel on aluseks kontserni investorite 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 finantsinstrumentid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriiviid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

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

Seisuga 30.09.2025 on kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 3,0% pluss 1 kuu, 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR). Kõikidele kontserni laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2025 seisuga 3,95% (31.12.2024: 4,89%).

Intressiriski maandamiseks sõlmisid kontserni kaks tütarettevõtet 2025. aasta juunis ja septembris intressimäärade vahetuslepingud, mille õiglane väärtus saadakse intressimäärade vahetuslepingu rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBORi turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades *zero-rate* määra. Kontsern kasutab intressimäärade vahetuslepingu õiglasest väärtuses kajastamiseks lepingupartneriks olevalt

krediidiastutusele saadud infot. Nimetatud tuletislepingu sõlmimise tulemusel kannab fondi konsolideeritud laenuportfelli 15% järgmise kolme jooksul fikseeritud intressimäära:

					Õiglane väärtus	
Asukohariik		Lepingu nominaalsumma	Lepingu tähtaeg	Fikseeritud intressimäär	30.09.2025	31.12.2024
€ tuhandetes						
SEB	Läti	11 040	08.08.2029	1-kuu EURIBOR tasemel 2,200%	-60	0
Swedbank	Eesti	11 599	25.05.2028	1-kuu EURIBOR tasemel 1,995%	-9	0
Kokku		22 639			-69	0

EURIBORI muutus omab olulist mõju kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäära muutuse mõju kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORI tasemete lõikes, arvestades laenude jääke seisuga 30.09.2025.

EURIBORI MÄÄR	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga	-5 365	
EURIBORI muutuse mõju:		
EURIBOR 1,0%	1 050	-19,6%
EURIBOR 1,5%	479	-8,9%
EURIBOR 2,5%	-663	12,4%
EURIBOR 3,0%	-1 234	23,0%

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 30.09.2025 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritud tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 41% (31.12.2024: 40%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,9 (31.12.2024: 1,7).

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

Seisuga 30.09.2025	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused (lisa 15)	3 925	10 023	32 341	108 416	0	154 705
Intressimaksud	508	1 465	3 392	6 568	0	11 933
Intressikohustused (lisa 16)	98	0	0	0	0	98
Võlad tarnijatele (lisa 16)	1 257	0	0	0	0	1 257
Üürnike tagatisrahad (lisa 16)	32	164	146	1 545	585	2 472
Viitvõlad (lisa 16)	192	0	0	0	0	192
Tuletisinstrumentid (intressivahetuslepingud)	69	0	0	0	0	69
Finantskohustused kokku	6 081	11 652	35 879	116 529	585	170 726

Käibekapitali aruanne

	30.09.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	16 107	18 415
Lühiajalised hoiused	0	2 092
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	1 204	2 055
Ettemakstud kulud	377	138
Käibevara kokku	17 688	22 700
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 15)	-46 237	-30 300
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 16)	-2 789	-3 245
Lühiajalised kohustused kokku	-49 026	-33 545
Käibekapital kokku	-31 338	-10 845

Kontserni käibekapital on seisuga 30.09.2025 negatiivne summas -31 338 tuhat eurot seoses kontserni üheteistkümne laenulepingu tähtaja saabumisega järgmise 12 kuu jooksul kogusummas 41 406 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute tagatiseks on stabiilse üürirahavooga kinnisvarainvesteeringud, mistõttu juhtkonna hinnangul ei teki nende laenulepingute pikendamisel takistusi.

Krediidirisk

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

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

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	30.09.2025	31.12.2024
Aegumata	657	1 005
Aegunud, s.h	439	304
Kuni 30 päeva	218	125
30-60 päeva	29	38
Üle 60 päeva	192	141
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-183	-136
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 13)	913	1 173

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.09.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	16 107	18 415
Lühiajalised hoiused	0	2 092
Nõuded ostjate vastu (lisa 13)	913	1 173
Maksimaalse krediidirisk kokku	17 020	21 680

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).

2025. aasta 9 kuuga on kontsern teeninud korrigeeritud rahavoogu (EBITDA miinus laenumaksed ja intressikulud) 9 533 tuhat eurot (2024.a. 9 kuud: 8 017 tuhat eurot). Kõiki laene teenindati tavapäraselt ning maksepuhkuseid fondi tütarettevõtteid ei võtnud.

Kapitalisatsiooni aruanne

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

	30.09.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 15)	46 289	30 358
Tagamata lühiajalised kohustused	2 737	3 187
Kokku lühiajalised kohustused	49 026	33 545
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 14)	108 416	119 194
Tagamata pikaajalised kohustused	12 234	12 951
Kokku pikaajalised kohustused	120 650	132 145
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 18)	204 709	204 709
Reservid	4 156	2 799
Jaotamata kasum (lisa 19)	24 952	25 565
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	233 817	233 073
Kokku kohustused ja omakapital	403 493	398 763

Netovõla aruanne

	30.09.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha (lisa 12)	16 107	18 415
Lühiajalised hoised	0	2 092
Likviidsed varad kokku	16 107	20 507
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 15)	46 289	30 358
Neto lühiajalised võlad	30 182	9 851
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 15)	108 416	119 194
Pikaajalised võlad kokku	108 416	119 194
Netovõlad kokku	138 598	129 045

Õiglane väärtus

Kontserni õiglases 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 30.09.2025 ega 31.12.2024 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 14). Kõik kontserni laenukohustused 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 krediidasutusest saadud infot.

18 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.09.2025 on 114 403 tuhat eurot (31.12.2024: 114 403 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 11 440 340 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 30.09.2025 reservkapitaliks 4 156 tuhat eurot (31.12.2024: 2 799 tuhat eurot).

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 30.09.2025	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altiuse KVI OÜ	1 565 503	13,68%
Hoiukonto OÜ	1 287 296	11,25%
REF Aktsiad OÜ	1 258 144	11,00%
LHV Pensionifond Ettevõtlik	1 198 848	10,48%

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

Ettevõtte	Seisuga 30.09.2025	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Nõukogu liikme Olav Miil'i olulise kontrolli all olev ettevõtte REF Aktsiad OÜ	1 258 144	11,00%
Nõukogu liikme Arti Arakase olulise kontrolli all olev ettevõtte Altiuse KVI OÜ	1 565 503	13,68%
EFTEN Capital AS, fondivalitseja	292 688	2,56%
EFTEN United Property Fund, fondivalitseja EFTEN Capital AS valitsetav fond	211 559	1,85%
Nõukogu liikme Siive Penu olulise kontrolli all olev ettevõtte HTB Investeeringud OÜ	198 032	1,73%
Juhatusel liige Tõnu Uustalu	70 500	0,62%
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	1 322	0,01%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Martin Arakas	1 696	0,01%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Oskar Arakas	858	0,01%
Juhatusel liikme Viljar Arakas'e lähikondlane Laura Ly Oja	29	0,00%
Nõukogu liige Sander Rebane	2	0,00%
Nõukogu liikmele Sander Rebasele kuuluv Sannu Investeeringud OÜ	167	0,00%
Kokku	3 681 962	32,18%

19 Tingimuslikud kohustused

	30.09.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	24 952	25 565
Potentsiaalne tulumaksukohustus	5 489	5 624
Dividendidena on võimalik välja maksta	19 463	19 941

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.09.2025 ning 31.12.2024.

20 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund AS loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Real Estate Fund AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund AS tütarettevõtete juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- Ühisettevõtte EFTEN SPV11 OÜ;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2025. aasta 9 kuuga valitsemisteenust summas 1 689 tuhat eurot (2024: 1 616 tuhat eurot) ja raamatupidamisteenust summas 177 tuhat eurot (2024: 152 tuhat eurot), (vt lisa 7). EFTEN Real Estate Fund AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele käesoleva ega 2024. aasta 9 kuu jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 30.09.2025 kokku 12 töötajat (30.09.2024: 13 töötajat), kellele arvestati 2025. aasta 9 kuuga koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 327 tuhande euro ulatuses (2024: 358 tuhande euro ulatuses), (vt lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2025. ega ka 2024. aasta 9 kuu jooksul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

21 Eraldised

Pooleliolevad kohtuasjad

EFTEN SPV2 OÜ hagi AS Tallinna Vesi vastu

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

Juhatus deklaratatsioon konsolideeritud 2025. aasta 9 kuu vahearuandele

Käesolevaga juhatus kinnitab, et EFTEN Real Estate Fund AS'i 2025. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuanne on koostatud juhatuse parima teadmise kohaselt ning annab vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele õige ja õiglase ülevaate EFTEN Real Estate Fund AS-i ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate EFTEN Real Estate Fund AS-i ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatus liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatus liige