

# Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2024

EfTEN Real Estate Fund AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2024

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2024

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

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

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



**EFTEN  
REAL  
ESTATE  
FUND**

**Konsolideeritud aastaaruanne 01.01.2024 – 31.12.2024**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 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                     | <a href="mailto:info@eften.ee">info@eften.ee</a>                   |
| Põhitegevusala             | Investeeringud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse Balti riikides |
| Majandusaasta              | 1. jaanuar – 31. detsember   |
| Fondivalitseja             | EFTEN Capital AS   |
| Juhatus                    | Viljar Arakas<br>Tõnu Uustalu                                      |
| Nõukogu                    | Arti Arakas<br>Sander Rebane<br>Siive Penu<br>Olav Miil            |
| Aktsiad                    | Noteeritud Nasdaq Tallinna börsil                                  |
| Audiitor                   | AS PricewaterhouseCoopers  |

## Sisukord

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TEGEVUSARUANNE</b> .....  | <b>2</b>  |
| <b>TASUSTAMISARUANNE</b> .....   | <b>19</b> |
| <b>KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b> .....   | <b>20</b> |
| KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....   | 20        |
| KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....  | 21        |
| KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....  | 22        |
| KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....   | 23        |
| <b>LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE</b> .....                                 | <b>24</b> |
| 1 <i>Konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamisalused</i> ..... | 24        |
| 1.1 <i>Üldine informatsioon</i> .....  | 24        |
| 1.2 <i>Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest</i> .....                                      | 25        |
| 2 <i>Tütar- ja ühissettevõtted</i> .....   | 30        |
| 3 <i>Segmentiaruandlus</i> .....   | 32        |
| 4 <i>Müügitulu</i> .....   | 33        |
| 5 <i>Müüdud teenuste kulud</i> .....   | 33        |
| 6 <i>Turustuskulud</i> .....   | 33        |
| 7 <i>Üldhalduskulud</i> .....  | 34        |
| 8 <i>Muud finantstulud ja -kulud</i> .....   | 34        |
| 9 <i>Tulumaks</i> .....  | 34        |
| 10 <i>Kasum aktsia kohta</i> .....   | 35        |
| 11 <i>Raha ja raha ekvivalendid</i> .....  | 35        |
| 12 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i> .....   | 35        |
| 13 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i> .....   | 36        |
| 14 <i>Laenukohustused</i> .....  | 39        |
| 15 <i>Võlad ja ettemaksud</i> .....  | 42        |
| 16 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i> .....  | 43        |
| 17 <i>Aktsiakapital ja reservkapital</i> .....   | 48        |
| 18 <i>Tingimuslikud kohustused</i> .....   | 49        |
| 19 <i>Tehingud seotud osapooltega</i> .....  | 49        |
| 20 <i>Eraldised</i> .....  | 49        |
| 21 <i>Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded</i> .....  | 50        |
| 22 <i>Bilansipäevajärgsed sündmused</i> .....  | 53        |
| <i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2024. aasta majandusaasta aruandele</i> .....                | 54        |
| <i>Sõltumatu vandeaudiitori aruanne</i> .....  | 55        |
| <i>Nõukogu liikmete allkirjad aastaaruandele</i> .....   | 64        |
| <i>Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile</i> .....                 | 65        |

## TEGEVUSARUANNE

### Fondijuhi kommentaar 2024. aasta majandustulemuste kohta

Vaatamata väljakutseid pakkuvale majanduskeskkonnale, õnnestus EFTEN Real Estate Fund AS-il 2024. aastal suurendada nii kogu konsolideeritud üüritulu kui ka portfelli EBITDA'd. Fondi portfelli täienes neljandas kvartalis kahe uue logistikahoone võrra ning planeerime laienemist ka hooldekodude segmendis. EFTEN Real Estate Fund AS on eelkõige dividendiaksia. EFTEN Real Estate Fund AS teenis 2024. aastal vaba rahavoogu 11,1 miljonit eurot, millest vastavalt fondi dividendipoliitikale saaks maksta brutodividende 8,89 miljonit eurot. Arvestades fondi konservatiivset finantseerimispoliitikat ning laenu- ja intressimaksude, saavad fondi tütarettevõtte oma dividendivõimekust suurendada, refinantseerides laene, mille LTV (Loan-to-Value) on langenud alla fondi kapitalijuhtimise põhimõtete ning mille äritegevuse rahavood ületavad laenu- ja intressimaksude enam kui kaks korda. Arvestades laenu- ja intressimaksude refinantseerimisest saadavaid lisavahendeid, teeb fondi juhatuse nõukogule ning üldkoosolekule ettepaneku maksta 2025. aasta kevadel jaotamata kasumist netodividende kokku 12,7 miljonit eurot (1,11 eurot aktsia kohta).

Esmakordselt peale 2023. aasta kevadet on fondi pangalaenude kaalutud keskmine intressimäär langenud aasta lõpu seisuga alla 5% taseme. Seoses oodatava EURIBOR'i edasise langusega, jätkub fondi laenu- ja intressimäära vähenemine ka 2025. aastal.

2025. aasta prioriteediks on vakantsuste juhtimine. Aasta lõpu seisuga oli portfelli kogu vakantsus 2,6%, kuid büroosegmendis 11,3%. Peasjalikult on büroosegmendi vakantsus tingitud Vilniuses Menulio 11 büroohoone ümberehitustöödest, mistõttu moodustab selle hoone vakantsus kogu büroosegmendi vakantsusest 47%. Menulio 11 bürooos on ehitatakse turuootustest tulenevalt üüripinnad väiksemateks ning antakse üürnikele üle eeldatavalt selle aasta esimese poolaasta jooksul.

2024. aasta novembris ja detsembris viis fond läbi täiendava aktsiate avaliku emissiooni. Emissiooni käigus kaasati kokku 11,8 miljonit eurot kapitali hinnaga 19 eurot aktsia kohta.

## Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund AS'i konsolideeritud 2024. aasta müügitulu oli 32,238 miljonit eurot, kasvades eelmise aastaga võrreldes 421 tuhande euro võrra (1%). Kontserni neto üüritulu (NOI) oli 2024. aastal kokku 29,977 miljonit eurot (2023: 29,608 miljonit eurot), kasvades sarnaselt müügitulule 1% võrra. Kontserni 2024. aasta puhaskasum oli 13,564 miljonit eurot (2023: 1,0 miljonit eurot).

|  | 2024          | 2023          | Muutus     |
|--|---------------|---------------|------------|
| € miljonites   |               |               |            |
| Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud   | 32,238        | 31,817        | 1%         |
| Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud   | -2,261        | -2,209        | 2%         |
| <b>Neto üüritulu</b>   | <b>29,977</b> | <b>29,608</b> | <b>1%</b>  |
| <i>Neto üüritulu marginaal</i>   | 93%           | 93%           | 0%         |
| Intressikulud ja intressitulud   | -8,418        | -7,786        | 8%         |
| <b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>   | <b>21,559</b> | <b>21,822</b> | <b>-1%</b> |
| Valitsemistasud  | -2,159        | -2,148        | 1%         |
| Muud tulud ja -kulud   | -1,419        | -1,377        | 6%         |
| <b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, ühisettevõtte kasumeid ja kahjumeid ning tulumaksukulu</b> | <b>17,981</b> | <b>18,297</b> | <b>-2%</b> |

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

Kontserni varade maht 31.12.2024 seisuga oli 398,763 miljonit eurot (31.12.2023: 380,944 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse moodustas varade mahust 94% (31.12.2023: sama).



|  | 31.12.24 | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|----------|------------|------------|------------|------------|
| <i>€ miljonites</i>  |          |            |            |            |            |
| Kinnisvarainvesteeringud   | 373,815  | 357,916    | 168,875    | 161,961    | 144,235    |
| Osalus ühissettevõttes   | 1,960    | 2,078      | 0,000      | 0,000      | 0,000      |
| Muud pikaajalised varad  | 0,288    | 0,372      | 0,179      | 0,147      | 0,123      |
| Käibevara, v.a raha ja raha ekvivalendid ning hoiused              | 2,193    | 2,466      | 1,571      | 1,219      | 2,146      |
| Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenu) | -129,045 | -129,796   | -56,730    | -58,103    | -67,335    |
| Puhasväärtus (NAV) <sup>1</sup>                                    | 233,073  | 218,698    | 104,264    | 96,914     | 71,483     |
| EPRA puhasväärtus (EPRA NRV)                                       | 242,779  | 226,807    | 111,123    | 102,708    | 76,112     |
| Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes <sup>1</sup>              | 20,37    | 20,21      | 20,55      | 19,11      | 16,93      |
| EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) aktsia kohta, eurodes                 | 21,22    | 20,96      | 21,91      | 20,25      | 18,03      |

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

#### Kinnisvarainvesteeringud segmentide kaupa

| Segment                               | 31.12.24       | 31.12.2023     | 31.12.2022     | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <i>€ miljonites</i>                   |                |                |                |                |                |
| Logistika                             | 124,297        | 109,860        | 51,300         | 50,590         | 39,047         |
| Kaubandus                             | 136,140        | 138,542        | 56,820         | 55,270         | 51,520         |
| Büroo                                 | 90,560         | 90,460         | 51,801         | 49,831         | 47,751         |
| Hooldekodud                           | 15,618         | 11,834         | 8,954          | 6,270          | 5,917          |
| Riiklik                               | 7,200          | 7,220          | 0,000          | 0,000          | 0,000          |
| <b>Kokku kinnisvarainvesteeringud</b> | <b>373,815</b> | <b>357,916</b> | <b>168,875</b> | <b>161,961</b> | <b>144,235</b> |

#### Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

| 12 kuu kohta  | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|------------|
| ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100   | 6,0        | 0,6        | 11,3       |
| ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100   | 3,5        | 0,4        | 6,4        |
| ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100   | 6,8        | 0,8        | 17,0       |
| Müügitulu, € tuhandetes   | 32 238     | 31 817     | 14 299     |
| Üüritulu, € tuhandetes  | 31 076     | 30 606     | 13 489     |
| EBITDA (ärikasum miinus kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus miinus põhivara kulum ja müügi kasum), € tuhandetes | 26 454     | 26 152     | 11 819     |
| EBITDA marginaal (EBITDA / müügitulu), %  | 82%        | 82%        | 83%        |
| EBIT (ärikasum), € tuhandetes   | 25 319     | 12 142     | 14 891     |
| EPRA kasum (vt. EPRA tulemuslikkuse näitajad), € tuhandetes   | 16 458     | 16 700     | 9 354      |
| Makstud netodividend, €   | 1,00       | 1,15       | 0,80       |
| Netodividend puhaskasumi kohta (netodividend / puhaskasum)  | 80%        | 1247%      | 36%        |
| Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)   | 0,7        | 1,0        | 0,5        |
| DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)  | 1,7        | 1,8        | 2,2        |

# Kinnisvaraportfell

## Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

| Kinnisvarainvesteering, seisuga 31.12.2024     | Asukoht    | Kontserni osalus | Soetusmaksumus, € tuhandetes <sup>2</sup> | Õiglane väärtus, € tuhandetes | Üüri netopind  | Proгноositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes | Tegelik neto üüritulu 12 kuu kohta | Otsene tootlus <sup>3</sup> | Esmase puhastootlus <sup>4</sup> | Täituvus, %  | Keskmine üürilepingute pikkus | Üürnike arv |
|--|------------|------------------|---|-------------------------------|----------------|--|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------|-------------------------------|-------------|
| Premia Külmhoone                               | Tallinn    | 100              | 6 840                                     | 6 550                         | 7 258          | 517  | 550                                | 7,6%                        | 7,9%                             | 100,0        | 2,5                           | 1           |
| Kuuli 10                                       | Tallinn    | 100              | 11 564                                    | 11 590                        | 15 197         | 833  | 860                                | 7,2%                        | 7,2%                             | 100,0        | 7,4                           | 1           |
| Betooni 1a                                     | Tallinn    | 100              | 9 198                                     | 9 140                         | 10 678         | 662  | 692                                | 7,2%                        | 7,2%                             | 100,0        | 2,3                           | 1           |
| Betooni 6                                      | Tallinn    | 100              | 10 249                                    | 9 820                         | 17 220         | 773  | 896                                | 7,5%                        | 7,9%                             | 97,0         | 1,8                           | 21          |
| Jurkaine Technology Park                       | Riia       | 100              | 25 180                                    | 24 160                        | 44 579         | 2 129  | 2 211                              | 8,5%                        | 8,8%                             | 97,1         | 7,8                           | 63          |
| DSV logistikakeskus                            | Vilnius    | 100              | 8 566                                     | 9 410                         | 11 751         | 746  | 748                                | 8,7%                        | 7,9%                             | 100,0        | 1,8                           | 1           |
| DSV logistikakeskus                            | Tallinn    | 100              | 12 368                                    | 13 340                        | 16 014         | 1 037  | 1 084                              | 8,4%                        | 7,8%                             | 100,0        | 1,8                           | 1           |
| DSV logistikakeskus                            | Riia       | 100              | 9 060                                     | 8 430                         | 12 149         | 765  | 760                                | 8,4%                        | 9,1%                             | 100,0        | 4,9                           | 1           |
| Piepilsētas logistikakeskus                    | Kekava     | 100              | 8 848                                     | 8 300                         | 13 392         | 674  | 686                                | 7,6%                        | 8,1%                             | 100,0        | 2,7                           | 10          |
| Ramygalos logistikakeskus                      | Panevėžys  | 100              | 10 024                                    | 10 840                        | 20 126         | 852  | 859                                | 8,5%                        | 7,9%                             | 100,0        | 12,3                          | 1           |
| Härgmäe  | Tallinn    | 100              | 8 829                                     | 8 790                         | 9 838          | 659  | 672                                | 7,5%                        | 7,5%                             | 100,0        | 9,8                           | 1           |
| Paemurru                                       | Harku vald | 100              | 3 927                                     | 3 927                         |                |  |                                    | arendus                     |                                  |              |                               |             |
| <b>Logistika kokku</b>                         |            |                  | <b>124 653</b>                            | <b>124 297</b>                | <b>178 202</b> | <b>9 647</b>                                     | <b>10 018</b>                      | <b>7,7%</b>                 | <b>7,8%</b>                      | <b>99,0</b>  | <b>5,4</b>                    | <b>102</b>  |
| Võru Rautakesko                                | Võru       | 100              | 2 890                                     | 2 760                         | 3 120          | 249  | 264                                | 8,6%                        | 9,0%                             | 100,0        | 3,2                           | 1           |
| Uku Keskus                                     | Viljandi   | 100              | 13 620                                    | 13 670                        | 8 940          | 1 089  | 1 137                              | 8,0%                        | 8,0%                             | 100,0        | 4,9                           | 46          |
| Mustika Keskus                                 | Tallinn    | 100              | 37 145                                    | 38 340                        | 27 614         | 2 876  | 3 185                              | 7,7%                        | 7,5%                             | 99,5         | 3,1                           | 67          |
| RAF Centrs                                     | Jelgava    | 100              | 9 288                                     | 9 993                         | 6 225          | 738  | 904                                | 7,9%                        | 7,4%                             | 100,0        | 3,7                           | 40          |
| Tammsaare tee Rautakesko                       | Tallinn    | 100              | 15 700                                    | 15 860                        | 9 120          | 1 255  | 1 285                              | 8,0%                        | 7,9%                             | 100,0        | 7,2                           | 1           |
| Jelgava arendusprojekt                         | Jelgava    | 100              | 2 342                                     | 1 657                         |                |  |                                    | arendus                     |                                  |              |                               |             |
| Saules Miestas kaubanduskeskus                 | Šiauliai   | 100              | 31 902                                    | 39 180                        | 20 347         | 3 133  | 3 989                              | 9,8%                        | 8,0%                             | 98,4         | 4,2                           | 120         |
| Laagri Selver                                  | Tallinn    | 100              | 6 303                                     | 8 110                         | 3 059          | 549  | 558                                | 8,7%                        | 6,8%                             | 100,0        | 5,3                           | 13          |
| Hortes aianduskeskus                           | Laagri     | 100              | 3 138                                     | 3 470                         | 3 470          | 208  | 275                                | 6,6%                        | 6,0%                             | 100,0        | 7,4                           | 1           |
| ABC Motors Autokeskus                          | Tallinn    | 100              | 3 482                                     | 3 100                         | 2 149          | 283  | 297                                | 8,1%                        | 9,1%                             | 100,0        | 4,1                           | 1           |
| <b>Kaubandus kokku</b>                         |            |                  | <b>125 810</b>                            | <b>136 140</b>                | <b>84 044</b>  | <b>10 380</b>                                    | <b>11 894</b>                      | <b>8,3%</b>                 | <b>7,6%</b>                      | <b>99,5</b>  | <b>4,3</b>                    | <b>290</b>  |
| Lauteri 5                                      | Tallinn    | 100              | 5 976                                     | 5 060                         | 3 825          | 309  | 303                                | 5,2%                        | 6,1%                             | 75,8         | 2,1                           | 16          |
| Pärnu mnt 105                                  | Tallinn    | 100              | 8 346                                     | 6 460                         | 4 712          | 555  | 543                                | 6,6%                        | 8,6%                             | 95,4         | 1,0                           | 33          |
| Pärnu mnt 102                                  | Tallinn    | 100              | 16 750                                    | 12 000                        | 8 933          | 835  | 980                                | 5,0%                        | 7,0%                             | 91,3         | 0,8                           | 35          |
| Terbata  | Riia       | 100              | 9 255                                     | 8 330                         | 6 036          | 565  | 626                                | 6,1%                        | 6,8%                             | 100,0        | 1,9                           | 14          |
| Menulio 11                                     | Vilnius    | 100              | 8 332                                     | 7 490                         | 5 617          | 371  | 345                                | 4,5%                        | 5,0%                             | 43,7         | 1,4                           | 13          |
| Ulonu  | Vilnius    | 100              | 8 440                                     | 8 700                         | 5 290          | 742  | 845                                | 8,8%                        | 8,5%                             | 100,0        | 2,1                           | 13          |
| L3   | Vilnius    | 100              | 8 880                                     | 10 610                        | 6 150          | 777  | 878                                | 8,8%                        | 7,3%                             | 87,6         | 2,9                           | 30          |
| Evolution                                      | Vilnius    | 100              | 10 423                                    | 11 360                        | 6 614          | 701  | 831                                | 6,7%                        | 6,2%                             | 85,5         | 2,7                           | 27          |
| airBaltic                                      | Riia       | 100              | 7 777                                     | 7 750                         | 6 217          | 616  | 597                                | 7,9%                        | 7,9%                             | 100,0        | 4,0                           | 1           |
| Rutkauskos                                     | Vilnius    | 100              | 11 819                                    | 12 800                        | 6 812          | 865  | 1009                               | 7,3%                        | 6,8%                             | 100,0        | 5,7                           | 4           |
| <b>Büroo kokku</b>                             |            |                  | <b>95 998</b>                             | <b>90 560</b>                 | <b>60 206</b>  | <b>6 336</b>                                     | <b>6 957</b>                       | <b>6,6%</b>                 | <b>7,0%</b>                      | <b>88,7</b>  | <b>2,5</b>                    | <b>186</b>  |
| Pirita Pansionaat                              | Tallinn    | 100              | 6 217                                     | 5 830                         | 5 983          | 442  | 428                                | 7,1%                        | 7,6%                             | 100,0        | 5,9                           | 1           |
| Valkla Südamekodu                              | Valkla     | 100              | 4 647                                     | 4 148                         | 4 423          | 285  | 298                                | 6,1%                        | 6,9%                             | 100,0        | 7,3                           | 1           |
| Tartu Südamekodu                               | Tartu      | 100              | 5 868                                     | 5 640                         | 4 118          | 338  | 356                                | 5,8%                        | 6,0%                             | 100,0        | 9,6                           | 1           |
| <b>Hooldekodud kokku</b>                       |            |                  | <b>16 732</b>                             | <b>15 618</b>                 | <b>14 524</b>  | <b>1 065</b>                                     | <b>1 082</b>                       | <b>6,4%</b>                 | <b>6,8%</b>                      | <b>100,0</b> | <b>5,6</b>                    | <b>3</b>    |
| Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik) | Rakvere    | 100              | 7 368                                     | 7 200                         | 5 775          | 665  | 678                                | 9,0%                        | 9,2%                             | 100,0        | 0,8                           | 1           |
| Hotell Palace (hotellid) <sup>1</sup>          | Tallinn    | 50               | 11 180                                    | 8 630                         | 4 874          | 526  | 479                                | 4,7%                        | 6,1%                             | 100,0        | 5,7                           | 1           |
| <b>Kinnisvaraportfell kokku</b>                |            |                  | <b>381 741</b>                            | <b>382 445</b>                | <b>347 625</b> | <b>28 619</b>                                    | <b>31 108</b>                      | <b>7,5%</b>                 | <b>7,5%</b>                      | <b>97,4</b>  | <b>4,1</b>                    | <b>583</b>  |

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

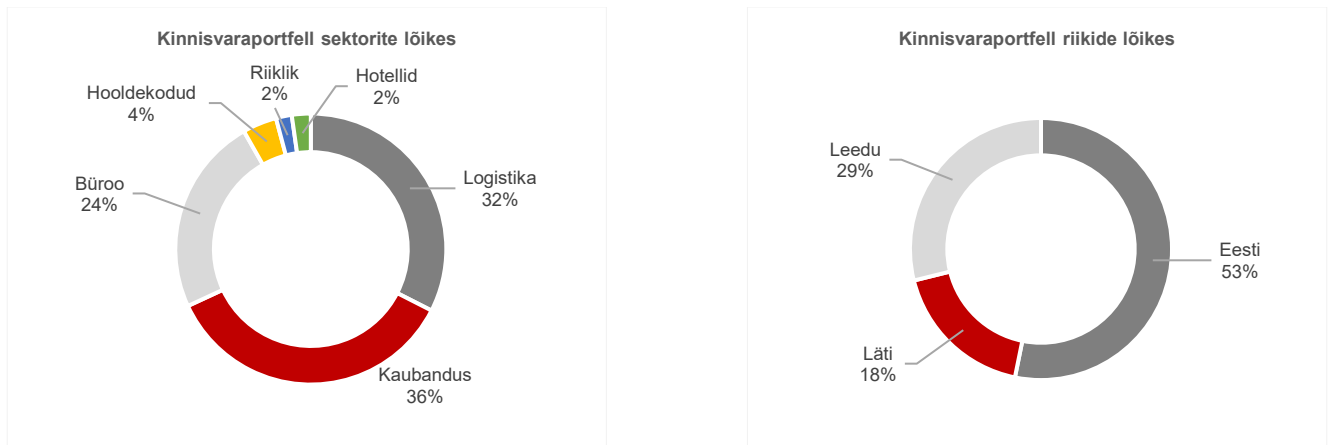
<sup>2</sup> Soetusmaksumus sisaldab kinnisvarainvesteeringu algse soetusega seotud kulutusi, millele on lisandunud hiljem tehtud kapitalikulud.

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

<sup>4</sup> Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu (NOI) kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

2024. aasta lõpu seisuga on kontsernil 36 (31.12.2023: 35) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 373,815 miljonit eurot (31.12.2023: 357,916 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 370,561 miljonit eurot (31.12.2023: 354,408 miljonit eurot). Lisaks fondi tütarettevõtetele kuuluvatele kinnisvarainvesteeringutele kuulub kontserni 50%-osalusega ühissetvõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglase väärtus 31.12.2024 seisuga oli 8,630 miljonit eurot (31.12.2023: 9,0 miljonit eurot).

Kontserni kinnisvaraportfell on hästi hajutatud nii ärisegmentide kui ka riikide lõikes.



### Investeeringud 2024. aastal

Kontsern tegi 2024. aastal investeeringuid nii uutesse kinnistutesse kui ka olemasolevasse portfelli kokku 21,6 miljoni euro ulatuses, s.h soetas kontserni tütarettevõtte EFTEN Härgmäe OÜ 2024. aasta sügisel logistikakeskuse Tallinnas, Härgmäe 8, makstes kinnistu eest kokku 8,8 miljonit eurot ja kontserni tütarettevõtte EFTEN Paemurru OÜ soetas arendusjärgus oleva logistikakeskuse Tallinnas, Paemurru tee 3, makstes kinnistu eest 1,2 miljonit eurot. Lisaks tasus kontserni tütarettevõtte Paemurru logistikakeskuse arendustööde eest 2024. aastal kokku 2,76 miljonit eurot. Paemurru logistikakeskuse kogu investeeringu maht on 5,75 miljonit eurot ning keskus valmib 2025. aasta esimeses pooles.

2024. aastal lõpetas kontsern I etapi arendustööd Tartus Ermi hooldekodus, kuhu aruandeaastal investeeriti kokku 3,19 miljonit eurot. Lisaks alustati Valkla hooldekodu C-korpuse ehitusöid, mille investeeringud ulatusid 2024. aastal 788 tuhande euroni.

Suuremad investeeringud olemasolevatesse hoonetesse tehti 2024. aastal Saules Miestase kaubanduskeskuses, kus üldpindade värskendamiseks kulus 1,8 miljonit eurot ning AirBaltic büroohoones Riias, kus seoses hoone soojustustöödega investeeriti 665 tuhat eurot. Ülejäänud investeeringutest kulus 2,4 miljonit eurot erinevate hoonete üüripindade ümberehitustesse ja kaasajastamistesse.

### Müügid 2024. aastal

2024. aasta septembris müüs kontsern Tähesaju Hortese kinnistu hinnaga 4,675 miljonit eurot. Hoolimata Tähesaju kinnistu üürniku makseraskustest teenis kontsern investeeringust kuue aasta jooksul ligi 300 tuhat eurot netorahavoogu. Tähesaju kinnistu müügist saadud vahendid investeeris kontsern 2024. aastal Härgmäe logistikakeskuse soetusse.

### Üüritulu

2024. aastal teenis kontsern kokku 31,076 miljonit eurot üüritulu, mis on 2% rohkem kui 2023. aastal. Üüritulu kasvas enim kaubanduskeskustes. Büroode segmendis üüritulu langes peamiselt Viinias asuva Menulio 11 büroohoone ankurüürnikuga sõlmitud üürilepingu lõppemise ning vakantsuse tõttu. 2024. aastal alustati Menulio 11 büroohoones vakantseks jäänud üüripindade renoveerimistöödega, mis plaanitakse lõpetada 2025. aasta jooksul.

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

| € tuhandetes                                       | Õiglase väärtus 31.12.2024 | Üüritulu 2024 | Üüritulu 2023 | Muutus     | Muutus, % |
|--|----------------------------|---------------|---------------|------------|-----------|
| Büroo  | 90 560                     | 7 477         | 7 679         | -202       | -3%       |
| Logistika  | 111 580                    | 9 547         | 9 334         | 213        | 2%        |
| Kaubandus  | 134 483                    | 12 050        | 11 696        | 354        | 3%        |
| Riiklik  | 7 200                      | 838           | 819           | 19         | 2%        |
| Hooldekodud  | 5 830                      | 435           | 425           | 10         | 2%        |
| <b>Võrreldavad varad ja üüritulu kokku</b>         | <b>349 653</b>             | <b>30 347</b> | <b>29 953</b> | <b>394</b> | <b>1%</b> |
| Mittevõrreldavad varad ja üüritulu                 | 24 162                     | 729           | 653           | 76         |           |
| <b>Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku</b> | <b>373 815</b>             | <b>31 076</b> | <b>30 606</b> | <b>470</b> | <b>2%</b> |



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

| € tuhandetes                                       | Õiglane väärtus 31.12.2024 | Üüritulu 2024 | Üüritulu 2023 | Muutus     | Muutus, % |
|--|----------------------------|---------------|---------------|------------|-----------|
| Eesti  | 172 300                    | 14 585        | 14 200        | 385        | 3%        |
| Läti   | 66 963                     | 6 232         | 6 069         | 163        | 3%        |
| Leedu  | 110 390                    | 9 530         | 9 684         | -154       | -2%       |
| <b>Võrreldavad varad ja üüritulu kokku</b>         | <b>349 653</b>             | <b>30 347</b> | <b>29 953</b> | <b>394</b> | <b>1%</b> |
| Mittevõrreldavad varad ja müügitulu                | 24 162                     | 729           | 653           | 76         |           |
| <b>Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku</b> | <b>373 815</b>             | <b>31 076</b> | <b>30 606</b> | <b>470</b> | <b>2%</b> |

2024. aastal ei teinud kontserni tütarettevõtted üürnikele olulistes summades üüri allahindluseid. Allahindluste konsolideeritud kulu oli kokku 14 tuhat eurot (0,05% konsolideeritud üüritulust).

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute vakantsus portfelli kohta oli 31.12.2024 seisuga madal - 2,6%. Suurem on vakantsus büroohoone segmentis (11,3%), kus vakantsete üüripindade täitmine on võtnud varasemast rohkem aega. Büroosegmenti vakantsusest 47% moodustab Vilniuses Menulio 11 asuv büroohoone, kus ehitatakse turuootustest tulenevalt üüripinnad väiksemateks ning antakse üürnikele üle eeldatavalt 2025. aasta esimese poolaasta jooksul.

**Kontserni kinnisvarainvesteeringute suurimad üürnikud seisuga 31.12.2024**

| Üürnik                                | Osakaal kogu üüritulust |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Kesko Senukai Estonia AS              | 5,6%                    |
| Livonia Print SIA                     | 5,3%                    |
| Prisma Peremarket AS                  | 5,0%                    |
| DSV Estonia AS                        | 3,5%                    |
| Logistika Pluss OÜ                    | 2,9%                    |
| Adax UAB                              | 2,8%                    |
| Riigi Kinnisvara Aktsiaselts          | 2,7%                    |
| DHL Logistics Estonia OÜ              | 2,5%                    |
| DSV Latvia SIA                        | 2,5%                    |
| DSV Lithuania, UAB                    | 2,4%                    |
| Atea, UAB                             | 2,3%                    |
| ELP Logistics OÜ                      | 2,2%                    |
| Air Baltic Corporation AS             | 2,1%                    |
| Premia Tallinna Külmuhoone AS         | 1,8%                    |
| Rimi Lietuva, UAB                     | 1,8%                    |
| Südamekodud AS                        | 1,5%                    |
| Checkout Technology LTD Eesti Filiaal | 1,4%                    |
| Selver AS                             | 1,2%                    |
| Ülejäänud                             | 50,4%                   |



## Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

EFTEN Real Estate Fund AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – 30. juuni ja 31. detsembri seisuga. Colliers International poolt 2024. aastal läbi viidud kinnisvarainvesteeringute hindamiste tulemusel langes kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus aasta peale kokku 0,3% ning fond sai kinnisvarainvesteeringute allahindlusest 1,0 miljonit eurot kahjumit. Enim langes kinnisvarainvesteeringute väärtus 2024. aastal büroohoonete segmendis, kus ürnike leidmine vakantsetele pindadele võtab varasemast rohkem aega. Lisaks on Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute juures võetud arvesse maamaksu kallinemist, mis avaldab fondi tütarettevõtete rahavoogudele samuti negatiivset mõju.

### Muutused hindamiste eeldustes

| Muutus, võrreldes 31.12.2023                   |           |                 |               |                                      |  |   |   |                               |
|--|-----------|-----------------|---------------|--------------------------------------|--|---|---|-------------------------------|
| 31.12.2024 või aasta kohta                     | Asukoht   | Õiglane väärtus | CAPEX 2024    | Õiglase väärtuse muutus <sup>1</sup> | %  | Annualiseeritud puhas üüritulu 1. aastal, % | Kapitalisatsiooni määr, protsendipunkti | Diskontomäär, protsendipunkti |
| <i>€ tuhandetes</i>                            |           |                 |               |                                      |  |   |   |                               |
| <b>Logistika</b>                               |           |                 |               |                                      |  |   |   |                               |
| Premia Külkhoone                               | Tallinn   | 6 550           | 0             | 20                                   | 0,3%   | 0,4%  | 0,00                                    | -0,10                         |
| Kuuli 10                                       | Tallinn   | 11 590          | 20            | 60                                   | 0,5%   | 1,1%  | 0,00                                    | -0,10                         |
| Betooni 1a                                     | Tallinn   | 9 140           | 8             | -8                                   | -0,1%  | -0,1%                                       | 0,00                                    | -0,10                         |
| Betooni 6                                      | Tallinn   | 9 820           | 6             | 194                                  | 2,0%   | 0,0%  | 0,00                                    | 0,00                          |
| Jurkalne Technology Park                       | Riia      | 24 160          | 329           | 391                                  | 1,6%   | 1,1%  | 0,00                                    | -0,15                         |
| DSV logistikakeskus                            | Vilnius   | 9 410           | 40            | 250                                  | 2,7%   | 3,0%  | 0,00                                    | -0,15                         |
| DSV logistikakeskus                            | Tallinn   | 13 340          | 3             | 37                                   | 0,3%   | 0,8%  | 0,00                                    | 0,00                          |
| DSV logistikakeskus                            | Riia      | 8 430           | 195           | -85                                  | -1,0%  | 2,0%  | 0,00                                    | -0,15                         |
| Piepilsetas logistikakeskus                    | Kekava    | 8 300           | 12            | -2                                   | 0,0%   | -2,9%                                       | 0,00                                    | 0,05                          |
| Ramygalos logistikakeskus                      | Panevezys | 10 840          | 0             | 250                                  | 2,4%   | 2,4%  | 0,00                                    | -0,15                         |
| Härgmäe 8                                      | Tallinn   | 8 790           | 8 829         | -39                                  | -0,4%  | <i>Võrdlusandmed puuduvad</i>               |   |                               |
| Paemurru tee 3                                 | Harku     | 3 927           | 3 927         |                                      |  | <i>arendus</i>                              |   |                               |
| <b>Logistika kokku</b>                         |           | <b>124 297</b>  | <b>13 369</b> | <b>1 068</b>                         | <b>0,9%</b>  |   |   |                               |
| <b>Kaubandus</b>                               |           |                 |               |                                      |  |   |   |                               |
| Võru Rautakesko                                | Võru      | 2 760           | 0             | 90                                   | 3,4%   | 1,5%  | -0,30                                   | -0,50                         |
| Uku Keskus                                     | Viljandi  | 13 670          | 22            | 28                                   | 0,2%   | 1,6%  | 0,00                                    | -0,20                         |
| Mustika Keskus                                 | Tallinn   | 38 340          | 135           | 1 395                                | 3,8%   | 4,2%  | 0,10                                    | -0,30                         |
| RAF Centrs                                     | Jelgava   | 9 993           | 8             | 625                                  | 6,7%   | 5,2%  | 0,00                                    | -0,05                         |
| Tammsaare tee Rautakesko                       | Tallinn   | 15 860          | 0             | 280                                  | 1,8%   | 0,8%  | 0,00                                    | -0,20                         |
| Jelgava arendusprojekt                         | Jelgava   | 1 657           | 0             | -685                                 | <i>sõltumatus hinnangus on kasutatud võrdleva hinna meetodit</i> |   |   |                               |
| Saules Miestas kaubanduskeskus                 | Šiauliai  | 39 180          | 1 792         | -1 032                               | -2,6%  | -2,9%                                       | -0,25                                   | -0,15                         |
| Laagri Selver                                  | Tallinn   | 8 110           | 24            | 386                                  | 5,0%   | 4,7%  | 0,00                                    | -0,30                         |
| Hortes aianduskeskus                           | Laagri    | 3 470           | 0             | -80                                  | -2,3%  | -3,8%                                       | 0,30                                    | 0,10                          |
| ABC Motors Autokeskus                          | Tallinn   | 3 100           | 0             | -50                                  | -1,6%  | 0,5%  | 0,00                                    | -0,30                         |
| <b>Kaubandus kokku</b>                         |           | <b>136 140</b>  | <b>1 981</b>  | <b>957</b>                           | <b>0,7%</b>  |   |   |                               |
| <b>Büroo</b>                                   |           |                 |               |                                      |  |   |   |                               |
| Lauteri 5                                      | Tallinn   | 5 060           | 94            | -134                                 | -2,6%  | -5,9%                                       | 0,00                                    | -0,80                         |
| Pärnu mnt 105                                  | Tallinn   | 6 460           | 275           | -595                                 | -8,4%  | -0,6%                                       | 0,40                                    | 0,10                          |
| Pärnu mnt 102                                  | Tallinn   | 12 000          | 378           | -1 568                               | -11,6%   | -12,1%                                      | 0,50                                    | 0,10                          |
| Terbata  | Riia      | 8 330           | 127           | 13                                   | 0,2%   | -16,6%                                      | 0,00                                    | 0,00                          |
| Menulio 11                                     | Vilnius   | 7 490           | 204           | -204                                 | -2,7%  | -30,2%                                      | 0,00                                    | -0,15                         |
| Ulonu  | Vilnius   | 8 700           | 96            | -96                                  | -1,1%  | -5,6%                                       | 0,00                                    | -0,15                         |
| L3   | Vilnius   | 10 610          | 32            | 208                                  | 2,0%   | 2,5%  | -0,25                                   | -0,15                         |
| Evolution                                      | Vilnius   | 11 360          | 401           | -171                                 | -1,5%  | -18,8%                                      | 0,00                                    | -0,15                         |
| airBaltic                                      | Riia      | 7 750           | 665           | 195                                  | 2,6%   | 8,9%  | 0,00                                    | 0,00                          |
| Rutkausk                                       | Vilnius   | 12 800          | 0             | 180                                  | 1,4%   | -7,9%                                       | 0,00                                    | -0,15                         |
| <b>Büroo kokku</b>                             |           | <b>90 560</b>   | <b>2 272</b>  | <b>-2 172</b>                        | <b>-2,3%</b>   |   |   |                               |
| <b>Hooldekodud</b>                             |           |                 |               |                                      |  |   |   |                               |
| Pirita Pansionaat                              | Tallinn   | 5 830           | 0             | 10                                   | 0,2%   | -24,0%                                      | 0,00                                    | -0,25                         |
| Valkla Súdamekodu                              | Valkla    | 4 148           | 788           | 20                                   | 0,5%   | 1,7%  | 0,00                                    | 0,00                          |
| Tartu Súdamekodu                               | Tartu     | 5 640           | 3 194         | -228                                 | -3,9%  | <i>Võrdlusandmed puuduvad</i>               |   |                               |
| <b>Hooldekodud kokku</b>                       |           | <b>15 618</b>   | <b>3 982</b>  | <b>-198</b>                          | <b>-1,3%</b>   |   |   |                               |
| Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik) | Rakvere   | 7 200           | 8             | -28                                  | -0,4%  | -6,3%                                       | 0,00                                    | -0,10                         |
| Hotell Palace (hotellid)                       | Tallinn   | 8 630           | 23            | -433                                 | -4,8%  | -1,7%                                       | 0,20                                    | 0,00                          |
| <b>Kinnisvarareportfell kokku</b>              |           | <b>382 445</b>  | <b>21 635</b> | <b>-806</b>                          | <b>-0,2%</b>   |   |   |                               |

<sup>1</sup> Õiglase väärtuse muutus ei sisalda 2024. aastal müüdud Tähesaju Hortese õiglase väärtuse muutust.

## Kontserni keskkonnaalase jätkusuutlikkuse tagamine

EFTEN Real Estate Fund AS asutamisel ei olnud jätkusuutlikkusega seotud initsiatiivid ja regulatsioonid päevakajalised, mistõttu ei hõlma fondi investimisstrateegia endas jätkusuutlikkusega seotud kriteeriume. Seetõttu on EFTEN Real Estate Fund AS Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määruse (EL) 2019/2088, mis käsitleb jätkusuutlikkust käsitleva teabe avalikustamist finantsteenuste sektoris (tuntud ka kui SFDR) alusel klassifitseeritud Artikkel 6 fondiks. See tähendab, et fondil ei ole kohustust arvestada oma tegevuses keskkonnamõjudega edendada keskkonnaalaseid või sotsiaalseid omadusi.

Sellel põhjal on jätkusuutlikkus EFTEN Real Estate Fund AS-i ning tema tütarettevõtete juhtimise ja pikaajalise strateegia oluline osa. Usume, et jätkusuutlikud praktikad mitte ainult ei toeta keskkonna ja ühiskonna heaolu, vaid aitavad kaasa ka kontserni väärtuse kasvule ning pikaajalise edu saavutamisele. Fondi jätkusuutlikkuse strateegia kujundamine on pidev protsess, mis nõuab pühendumist ja koostööd ekspertide ja huvigruppidega. Strateegia kujundamisel seame endale ambitsioonikad, kuid realistlikud eesmärgid, et tagada fondi jätkusuutlik areng ja pikaajaline edu.

Fondi juhtkonna lähenemine jätkusuutlikkusega seotud teemade osas on praktiline ja pragmaatiline. Eelistame kiirustamata kaardistada kontserni kinnisvarainvesteeringute hetkeolukorra, koguda asjakohaseid tarbimisandmeid ning analüüsida iga investeeringu seisukorda ja lähituleviku jätkusuutlikkusega seotud võimalikke tegevusi. Meie eesmärk on leida tasakaal investeeringute tootluse ja kinnisvarainvesteeringute parendamise vahel, arvestades, et investeeringute kliimamõju vähendamine ja kliimaga kohandamine on vajalik, kuid ka kapitalintensiivne.

Alustasime 2023. aastal kõigi kontserni kinnisvarainvesteeringute tarbimisandmete süsteemset kogumist ja andmete kättesaadavuse parendamist. Koondame andmeid elektri- ja kütteenergia, gaasi ning vee tarbimise kohta ning analüüsime tekitatud jäätmete hulka ja koostist. Samuti ajakohastame hoonete energiamärgiseid, kus see on otstarbekas ja asjakohane, ning hindame võimalusi minna üle rohetariifidega energialepingutele, kui see on majanduslikult mõistlik. Kogutud andmete abil saame täpsemini hinnata iga kinnisvarainvesteeringu keskkonnamõju ning teha teadlikke otsuseid selle vähendamiseks.

Arvestame Euroopa Liidu eesmärki saavutada 2050. aastaks süsinikuneutraalsus ning töötame järjekindlalt selle eesmärgi saavutamise nimel. Kontserni juhtkond on pühendunud jätkusuutlikkuse põhimõtetele arvestamisele investimistegevuses ning eelkirjeldatud analüütilise lähenemise tulemusena kaalume tulevikus ametliku jätkusuutlikkusprogrammi väljatöötamist ja avalikustamist. Meie eesmärk on kujundada tugev ja tõhus jätkusuutlikkuse strateegia, mis toetab fondi eesmärke ja väärtuse loomist, pakkudes samal ajal positiivset mõju keskkonnale ja ühiskonnale.

### Portfelli peamised tarbimisandmed

Kontsernil on 2024. aasta osas olemas täielik tarbimisinfo energiatarbimise ja veetarbimise kohta kõikide kinnisvarainvesteeringute osas.

Andmete katvuse ja kvaliteedi parandamiseks jätkame sihipärast tööd, rakendades tõhusat ja süsteemset lähenemisviisi andmete kogumisele ja monitoorimisele. Selleks suurendame järk-järgult rohelise üürilepingu tingimuste (*Green Lease*) rakendamist, et parandada tarbimisandmete kättesaadavust.

Suurimaks väljakutseks on jäätmeandmete koondamine ja analüüs, kuna erinevad teenusepakkujad esitlevad andmeid varieeruvates mõõtühikutes ja erineva detailsusastmega. Töötame aktiivselt lahenduste leidmiseks, et tagada ühtlasem ja võrreldavam andmestik kogu portfelli ulatuses.

Järgnevalt on toodud välja peamised tarbimisandmed Kontserni kinnisvaraportfelli kohta riigiti ja segmentide lõikes.

| Tarbimisandmed riikide lõikes | Neto üüripind, m <sup>2</sup> | Osakaal neto üüripinnas | Energiatarbimine <sup>1</sup> |                      | Osakaal kogu energiatarbimisest | Veetarbimine   |                  | Osakaal kogu veetarbimisest |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|
|                               |                               |                         | MWh                           | kWh / m <sup>2</sup> |                                 | m <sup>3</sup> | l/m <sup>2</sup> |                             |
| 2024. aasta kohta             |                               |                         |                               |                      |                                 |                |                  |                             |
| Eesti                         | 158 895                       | 48%                     | 32 185                        | 203                  | 45%                             | 54 481         | 343              | 46%                         |
| Läti                          | 88 598                        | 27%                     | 22 984                        | 259                  | 33%                             | 29 104         | 328              | 25%                         |
| Leedu                         | 82 706                        | 25%                     | 15 691                        | 190                  | 22%                             | 33 518         | 405              | 29%                         |
| <b>Kokku</b>                  | <b>330 200</b>                | <b>100%</b>             | <b>70 860</b>                 | <b>215</b>           | <b>100%</b>                     | <b>117 103</b> | <b>355</b>       | <b>100%</b>                 |

| Tarbimisandmed segmentide lõikes | Neto üüripind, m <sup>2</sup> | Osakaal neto üüripinnas | Energiatarbimine <sup>1</sup> |                      | Osakaal kogu energiatarbimisest | Veetarbimine   |                  | Osakaal kogu veetarbimisest |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|
|                                  |                               |                         | MWh                           | kWh / m <sup>2</sup> |                                 | m <sup>3</sup> | l/m <sup>2</sup> |                             |
| 2024. aasta kohta                |                               |                         |                               |                      |                                 |                |                  |                             |
| Logistika                        | 168 363                       | 51%                     | 29 907                        | 178                  | 42%                             | 33 029         | 196              | 28%                         |
| Kaubandus                        | 80 575                        | 25%                     | 23 248                        | 289                  | 33%                             | 38 425         | 477              | 33%                         |
| Büroo                            | 60 206                        | 18%                     | 13 084                        | 217                  | 18%                             | 25 219         | 419              | 21%                         |
| Hooldekodud                      | 10 406                        | 3%                      | 1 783                         | 171                  | 3%                              | 12 553         | 1 206            | 11%                         |
| Riiklik                          | 5 775                         | 2%                      | 1 319                         | 228                  | 2%                              | 1 308          | 226              | 1%                          |
| Hotell <sup>2</sup>              | 4 874                         | 1%                      | 1 519                         | 312                  | 2%                              | 6 569          | 1 348            | 6%                          |
| <b>Kokku</b>                     | <b>330 200</b>                | <b>100%</b>             | <b>70 860</b>                 | <b>215</b>           | <b>100%</b>                     | <b>117 103</b> | <b>355</b>       | <b>100%</b>                 |

<sup>1</sup>Energiatarbimine sisaldab elektrit (sh päikeseenergia), gaasi ja kaugkütet.

<sup>2</sup>Hotell Palace kuulub kontserni ühisettevõttele EFTEN SPV11 OÜ.

Kontserni kinnisvarainvesteeringute energiatarbimisest tulenev kasvuhoonegaaside (KHG) koguheide oli 2024. aastal 19 929 tonni CO<sub>2</sub>-ekvivalenti. Heitekoguste arvutamisel lähtume The International Energy Agency (IEA) heiteteguritest.

Kontserni kasvuhoonegaaside heidet aitas vähendada taastuvenergia kasutamine – nii oma päikeseparkides toodetud kui ka elektrienergia müüjatelt soetatud roheenergia, mis moodustas 2024. aastal kokku 7,8% kogu energiatarbimisest.

| Kasvuhoonegaaside heitekogused riikide lõikes | KHG heitekogused   |                    |
|---|--------------------|--------------------|
|   | tCO <sub>2</sub> e | Osakaal kogumahust |
| 2024. aasta kohta                             |                    |                    |
| Eesti   | 15 352             | 77%                |
| Läti  | 2 589              | 13%                |
| Leedu   | 1 988              | 10%                |
| <b>Kokku</b>                                  | <b>19 929</b>      | <b>100%</b>        |

| Kasvuhoonegaaside heitekogused segmentide lõikes | KHG heitekogused   |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | tCO <sub>2</sub> e | Osakaal kogumahust |
| 2024. aasta kohta                                |                    |                    |
| Logistika  | 7 014              | 36%                |
| Kaubandus  | 7 632              | 38%                |
| Büroo  | 3 335              | 17%                |
| Hooldekodud                                      | 718                | 4%                 |
| Riiklik  | 502                | 3%                 |
| Hotell   | 728                | 4%                 |
| <b>Kokku</b>                                     | <b>19 929</b>      | <b>100%</b>        |

## 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, renditulu 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 arvatud puhaskasum. Selliselt korrigeeritud puhaskasum põhineb EPRA parimate praktikate soovitusel, kus erinevalt IFRS kohaselt arvatud puhaskasumist ei sisalda EPRA kasum selliseid mitterahalisi ja hinnangulisi muutuseid, nagu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus, kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksudohustuse muutus ning tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus.

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

### EPRA tulemuslikkuse näitajad

| Bilansipäeva seisuga või aasta kohta                   | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Muutus |
|--|------------|------------|--------|
| EPRA kasum, € tuhandetes                               | 16 458     | 16 700     | -1%    |
| EPRA kasum aktsia kohta, eurodes                       | 1,52       | 1,54       | -2%    |
| EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes        | 242 779    | 226 807    | 7%     |
| EPRA NRV aktsia kohta, eurodes                         | 21,22      | 20,96      | 1%     |
| EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes      | 233 073    | 218 698    | 7%     |
| EPRA NDV aktsia kohta, eurodes                         | 20,37      | 20,21      | 1%     |
| EPRA NIY (esmane puhastootlus)                         | 7,5%       | 7,6%       | -1%    |
| EPRA Topped-up NIY (korrigeeritud esmane puhastootlus) | 7,5%       | 7,7%       | -2%    |
| EPRA LTV   | 35,4%      | 37,2%      | -5%    |
| EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud   | 15%        | 15%        | 3%     |
| EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud   | 14%        | 14%        | -1%    |
| EPRA vakantsuse määr                                   | 3,0%       | 2,5%       | 20%    |

EPRA soovituslike tulemusliikkuse 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.   |
|   | 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, finantsinstrumendi 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. | Näitajate eesmärk on pakkuda huvigruppidele vara puhasväärtuse näitajaid erinevate stsenaariumite korral. Näitaja arvutamiseks korrigeeritakse IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtust.                                   |
| Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus (EPRA "Topped-up" NIY) | EPRA esmane puhastootlus, mida on korrigeeritud rendivabade perioodide lõppemise või muude rendistiimulite (näiteks allahindlused, muutused renditasus) lõppemisega.  | Kinnisvaraportfelli väliste hindamiste võrdlusmöödik. Möödik peaks aitama investoritel hinnata erinevate kinnisvaraportfellide hinnanguid.  |
| EPRA vakantsuse määr  | Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu jagatuna kogu kinnisvaraportfelli hinnangulise üürituluga.   | Hinnangulise üüritulu 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 muutuseid.   |
| EPRA LTV  | Võla osakaal kinnisvarainvesteeringute väärtusest   | Võtmenäitaja, mis aitab mõõta ettevõtte võlakooormust   |

## EPRA näitajate arvutused

### EPRA puhasväärtuse näitajad

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          | -              |
| <b>EPRA vara puhasväärtus</b>   | <b>242 779</b> | <b>242 779</b> | <b>233 073</b> |
| Täielikult lahustatud aktsiate arv  | 11 440 340     | 11 440 340     | 11 440 340     |
| <b>EPRA vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes</b>  | <b>21,22</b>   | <b>21,22</b>   | <b>20,37</b>   |

seisuga 31.12.2023

| € tuhandetes  | EPRA NRV       | EPRA NTA       | EPRA NDV       |
|---|----------------|----------------|----------------|
| IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus  | 218 698        | 218 698        | 218 698        |
| Korrigeerimised:  |                |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus | 8 109          | 8 109          | -              |
| <b>EPRA vara puhasväärtus</b>   | <b>226 807</b> | <b>226 807</b> | <b>218 698</b> |
| Täielikult lahustatud aktsiate arv  | 10 819 796     | 10 819 796     | 10 819 796     |
| <b>EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta, eurodes</b>   | <b>20,96</b>   | <b>20,96</b>   | <b>20,21</b>   |

### EPRA kasum

| € tuhandetes  | 2024          | 2023          |
|---|---------------|---------------|
| Puhaskasum (IFRS)   | 13 564        | 1 000         |
| Korrigeerimised:  |               |               |
| Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus                                 | 1 080         | 13 941        |
| Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju kasumile ühisettevõtetest | 217           | 561           |
| EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu                         | 1 597         | 1 198         |
| <b>EPRA kasum</b>   | <b>16 458</b> | <b>16 700</b> |
| Perioodi kaalutud keskmine osakute arv  | 10 833 397    | 10 819 796    |
| <b>EPRA kasum aktsia kohta, eurodes</b>   | <b>1,52</b>   | <b>1,54</b>   |

**EPRA puhastootlus**

| € tuhandetes  | 2024           | 2023           |
|---|----------------|----------------|
| Kinnisvarainvesteeringud  | 373 815        | 357 916        |
| Miinus arendused  | -6 372         | -5 016         |
| <b>Valmis kinnisvarainvesteeringud</b>                              | <b>367 443</b> | <b>352 900</b> |
| Aruandekuupäeval kehtivate üürilepingute annualiseeritud renditulu  | 31 156         | 30 051         |
| Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikud ei kata    | -3 165         | -2 883         |
| <b>Annualiseeritud puhas renditulu</b>                              | <b>27 991</b>  | <b>27 168</b>  |
| Rendivabastuste või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju | 23             | 277            |
| <b>Korrigeeritud annualiseeritud puhas renditulu</b>                | <b>28 014</b>  | <b>27 445</b>  |
| <b>EPRA esmane puhastootlus (NIY)</b>                               | <b>7,5%</b>    | <b>7,6%</b>    |
| <b>EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)</b>       | <b>7,5%</b>    | <b>7,7%</b>    |

**EPRA vakantsuse määr**

| € tuhandetes                                   | 2024        | 2023        |
|--|-------------|-------------|
| Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu       | 957         | 766         |
| Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu | 32 113      | 30 817      |
| <b>EPRA vakantsuse määr</b>                    | <b>3,0%</b> | <b>2,5%</b> |

**EPRA kulusuhted**

| € tuhandetes  | 2024          | 2023          |
|---|---------------|---------------|
| Müügikulud  | -1 569        | -1 626        |
| Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks      | 1 162         | 1 211         |
| Turustuskulud   | -692          | -583          |
| Üldhalduskulud  | -3 666        | -3 546        |
| <b>Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud</b>   | <b>-4 765</b> | <b>-4 544</b> |
| Otsesed vakantsusega seotud kulud                           | -371          | -180          |
| <b>Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud</b>   | <b>-4 394</b> | <b>-4 364</b> |
| Üüritulu (bruto)  | 31 076        | 30 606        |
| <b>EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud</b> | <b>15%</b>    | <b>15%</b>    |
| <b>EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud</b> | <b>14%</b>    | <b>14%</b>    |

**EPRA LTV**

| € tuhandetes                                  | 2024           | 2023           |
|---|----------------|----------------|
| Pangalaenu kokku                              | 149 552        | 147 908        |
| Kohustised kokku                              | 3 245          | 3 417          |
| Miinus raha ja raha ekvivalendid              | 18 415         | 14 712         |
| Miinus lühiajalised hoiused                   | 2 092          | 3 400          |
| <b>Netovõlg kokku</b>                         | <b>132 290</b> | <b>133 213</b> |
| Valmis kinnisvarainvesteeringud               | 367 443        | 352 900        |
| Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud ja maa | 6 372          | 5 016          |
| <b>Vara väärtus kokku</b>                     | <b>373 815</b> | <b>357 916</b> |
| <b>EPRA LTV</b>                               | <b>35,4%</b>   | <b>37,2%</b>   |

## Finantseerimine

EFTEN Real Estate Fund AS tütarettevõtete pangalaenude jääk oli 31.12.2024 seisuga 149 552 tuhat eurot (31.12.2023: 147 908 tuhat eurot). Pangalaenude tagatiseks olevate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31.12.2024 oli 372 158 tuhat eurot (31.12.2023: 352 900 tuhat eurot), s.t pangalaenude LTV (*Loan-to-value*) oli 31.12.2024 seisuga 40% (31.12.2023: 42%).

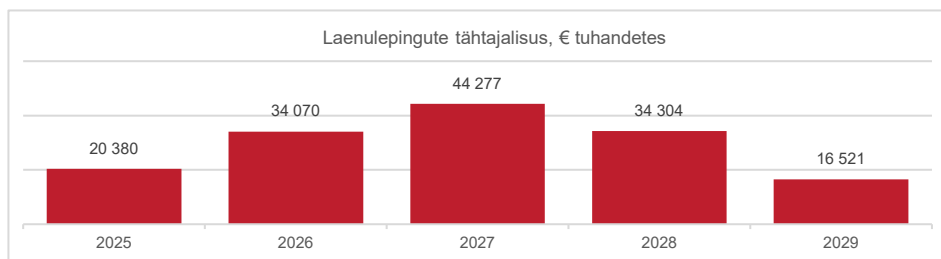
Fondi juhtkond viib regulaarselt läbi kontserni laenukohustuste ülevaatus ja jälgib nende vastavust kehtestatud finantseerimispoliitikale ning kapitalijuhtimise põhimõtetele. Kontserni laenukoormus väheneb järk-järgult, kuna kontserni tütarettevõtete pangalaenude tagasimakseid tehakse valdavalt igakuiste 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 2024. aastal 3,0. Seoses EURIBORI kasvuga 2024. aasta esimeses pooles ning laenukohustuste suurenemisega jäi intresside kattekordaja 2023. aastaga võrreldes 10% madalamaks.

| ICR (Intresside kattekordaja) | 2024       | 2023       |
|-------------------------------|------------|------------|
| EBITDA                        | 26 454     | 26 152     |
| Intressikulud                 | -8 696     | -7 970     |
| <b>ICR</b>                    | <b>3,0</b> | <b>3,3</b> |

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2024 seisuga 4,89% (31.12.2023: 5,91%). Kõik fondi tütarettevõtete laenulepingud olid 2024. aastal seotud ujuva intressimääraga.

2024. aastal sõlmisid fondi kaks uut tütarettevõtet, EFTEN Härgmäe OÜ ja EFTEN Paemurru OÜ laenulepingud kinnistute soetamiseks ja arenduseks. 2024. aastal pikendasid fondi tütarettevõtted EFTEN Autokeskus OÜ ja EFTEN Jurkalne SIA järgmiseks viieks aastaks pangaga sõlmitud laenulepinguid. Lepingud pikendati samadel tingimustel, mis kehtisid varem. Järgmise 12 kuu jooksul lõpevad kontserni kuue tütarettevõtte laenulepingud, mille jääk seisuga 31.12.2024 oli kokku 20 380 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 27% - 48% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.



## Aktsiainfo

2024. aasta lõpus viis fond läbi aktsiaemissiooni, mille käigus märgiti 620 544 uut aktsiat hinnaga 19 eurot, mille nimiväärtus oli 10 eurot ja ülekurss 9 eurot. Emissiooni käigus kaasati kokku 11 790 tuhat eurot, s.h fondi aktsiakapital suurenes 6 205 tuhande euro ja ülekurss 5 585 tuhande euro võrra. Emissiooniga otseselt seotud kulutusi oli 159 tuhat eurot. Fondil oli 31.12.2024 seisuga 11 440 340 aktsiat.

EFTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2024 on 114 403 tuhat eurot (31.12.2023: 108 198 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 11 440 340 aktsiast (31.12.2023: 10 819 796) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2023: sama).

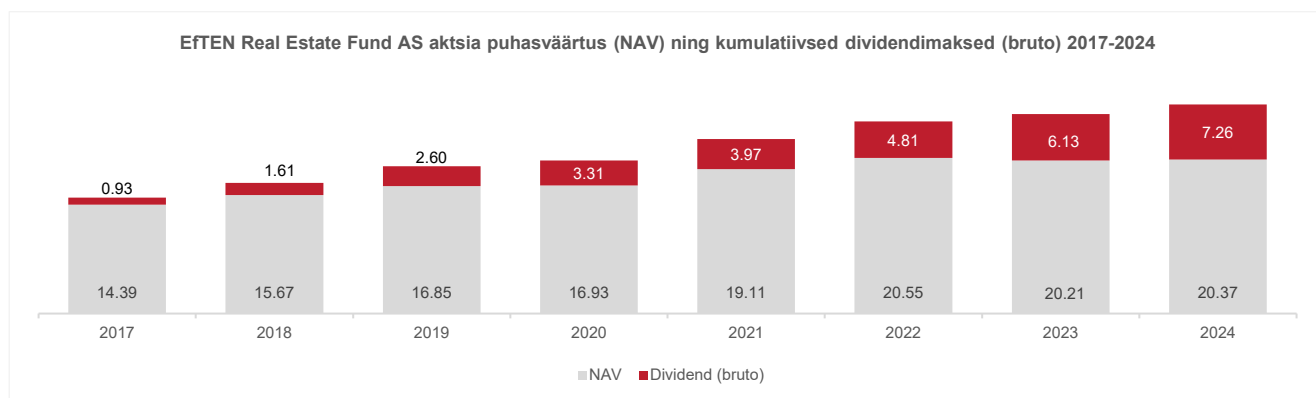
EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus (NAV) seisuga 31.12.2024 oli 20,37 eurot (31.12.2023: 20,21 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus suurenes 2024. aastal 0,8%. Fond maksis 2024. aastal netodividende kogusummas 10 820 tuhat eurot (2023 12 472 tuhat eurot). Ilma kasumit jaotamata oleks EFTEN Real Estate AS aktsia puhasväärtus 2024. aastal suurenenud 4,9%.

2024. aasta jooksul on kontsern teeninud vaba rahavoogu 11,109 miljonit eurot (2023: 11,314 miljonit eurot), millest vastavalt fondi dividendipoliitikale oleks võimalik brutodividendideks arvestada 8,887 miljonit eurot (77,68 eurosentit aktsia kohta). Fondi juhtkond plaanib 2025. 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 1,1 euroni aktsia kohta (neto).

## Potentsiaalse dividendimakse arvutuskäik

|  | 2024          | 2023          |
|--|---------------|---------------|
| € tuhandetes   |               |               |
| <b>Ärikasum</b>  | <b>25 319</b> | <b>12 142</b> |
| Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga  | 1 038         | 13 941        |
| Korrigeerimine põhivara amortisatsiooni ja allahindlusega        | 56            | 69            |
| Korrigeerimine põhivara müügi kasumiga                           | 41            | 0             |
| <b>EBITDA</b>  | <b>26 454</b> | <b>26 152</b> |
| Intressikulud  | -8 696        | -7 970        |
| Pangalaenu graafikujärgsed tagasimaksud                          | -6 617        | -6 720        |
| Tulumaksukulu kasumilt (Leedu)                                   | -32           | -148          |
| <b>Vaba rahavoog</b>   | <b>11 109</b> | <b>11 314</b> |
| 80% vabast rahavoost   | 8 887         | 9 051         |
| Brutodividendi korrigeerimine                                    | 0             | 1 050         |
| Dividendide tulumaksukulu  | -1 320        | -1 174        |
| <b>Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale</b> | <b>7 567</b>  | <b>8 927</b>  |
| Potentsiaalne lisanduv rahavoog <sup>1</sup>                     | 6 300         | 2 166         |
| Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost                  | -1 310        | -273          |
| <b>Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga</b>       | <b>12 557</b> | <b>10 820</b> |
| Aktsiate arv perioodi lõpus                                      | 11 440 340    | 10 819 796    |
| <b>Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes</b>          | <b>1,10</b>   | <b>1,00</b>   |

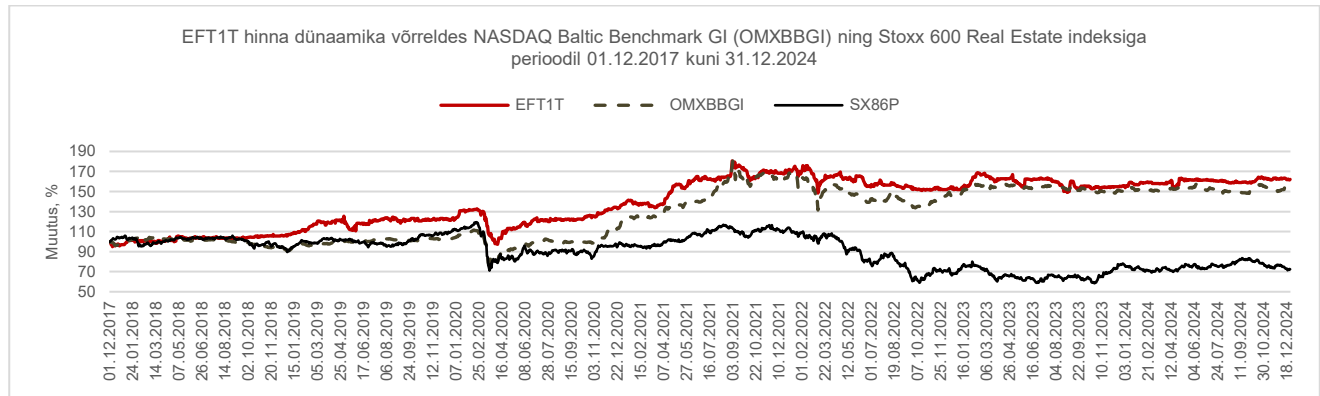
<sup>1</sup> Potentsiaalne lisanduv rahavoog sisaldab 2025. aastal pangalaenu refinantseerimisest lisanduvaid vabu rahalisi vahendeid.



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

| EFT1T aktsia statistika   | 2024    | 2023    |
|---|---------|---------|
| Avamishind  | 18,90   | 19,75   |
| Sulgemishind  | 18,95   | 18,90   |
| Aktsia hind, madalaim   | 18,25   | 17,90   |
| Aktsia hind, kõrgeim  | 19,90   | 22,10   |
| Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes                                  | 161,782 | 376,047 |
| Käive, EUR miljonites   | 3,07    | 7,33    |
| Turukapitalisatsioon seisuga 31.12, EUR miljonites              | 216,79  | 204,49  |
| Kasum aktsia kohta, eurodes                                     | 1,25    | 0,09    |
| Aktsia raamatupidamislik puhasväärtus                           | 20,37   | 20,21   |
| Aktsia EPRA puhasväärtus (vt.'EPRA tulemuslikkuse näitajad')    | 21,22   | 20,96   |
| P/B (aktsia sulgemishind / puhasväärtus aktsia kohta)           | 0,93    | 0,94    |
| P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA puhasväärtus aktsia kohta) | 0,89    | 0,90    |





#### Aktsionäride statistika

|  | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|------------|------------|
| Aktsionäride arv                             | 7 058      | 6 794      |
| Esindatud riikide arv                        | 25         | 13         |
| Eesti residentide osakaal aktsiakapitalis    | 96,33%     | 96,35%     |
| Juriidiliste isikute osakaal aktsiakapitalis | 79,27%     | 86,13%     |
| Eraisikute osakaal aktsiakapitalis           | 20,73%     | 13,87%     |

Seisuga 31.12.2024 kuulus fondi nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nendega seotud isikutele 28,09% aktsiatest.

#### Aktsionäride geograafiline jaotus

| Osakaal              | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------|------------|------------|
| Eesti                | 96,33%     | 96,35%     |
| Leedu                | 2,03%      | 2,05%      |
| Šveits               | 1,30%      | 1,35%      |
| Ameerika Ühendriigid | 0,17%      | 0,19%      |
| Läti                 | 0,13%      | 0,04%      |
| Muu                  | 0,04%      | 0,02%      |

#### Suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2023

|                             | Aktsiate arv | Osalus |
|-----------------------------|--------------|--------|
| Hoiukonto OÜ                | 1 287 296    | 11,3%  |
| REF Aktsiad OÜ              | 1 258 144    | 11,0%  |
| LHV Pensionifond L          | 1 210 475    | 10,6%  |
| Altiuse KVI OÜ              | 1 092 845    | 9,6%   |
| Vello Kunman                | 632 148      | 5,5%   |
| Ivard OÜ                    | 472 658      | 4,1%   |
| EFTEN Capital AS            | 292 688      | 2,6%   |
| EFTEN United Property Fund  | 218 759      | 1,9%   |
| LHV Pensionifond XL         | 212 779      | 1,9%   |
| HTB Investeeringute OÜ      | 198 032      | 1,7%   |
| LHV Pensionifond M          | 187 978      | 1,6%   |
| Tiskreoja 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 31.12.2024. 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

### Aksionäride õiguste teostamine

Fond on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond, millel on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab aktsionäri üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aktsionäri 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 muutmise, 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 muutmise, fondi investeerimispoliitika muutmise 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 31.12.2024. a oli fondil kolm olulist (üle 10%) osalust omavat aktsionäri:

- (i) OÜ Hoiukonto – 11,25 %, mida omavad läbi valdusettevõtete Marcel Vichman (33,03%), Ants Ratas (32,46%), Olari Taal (21,46%) ja Hanno Murrand (13,65);
- (ii) (ii) REF Aktsiad OÜ – 11 %, mida omavad läbi valdusettevõtete Olav Miil (84%) Toomas Vaher (16%);
- (iii) (iii) LHV Pensionifond L – 10,58%.

Fondivalitseja EFTEN Capital AS omab 2,56 % 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 juhatus peab seda vajalikuks või kui seda nõuab fondi nõukogu, audiitor, fondivalitseja, Finantsinspeksioon või fondi deposiitorium. 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.

Aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 02.04.2024. a Radisson Collection hotelli konverentsikeskuses. Koosoleku kokkukutsumise teade avaldati börsiteatena 29.02.2024 ja fondi kodulehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee) ning 01.03.2024.a ajalehes „Postimees“. 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, 2023. majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine.

Aksionäride korralisel üldkoosolekul tehtud otsused on avalikustatud nii Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemis kui ka fondi veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee).

Lisaks toimus aruandeaastal üks erakorraline üldkoosolek, mille kokkukutsumise teade avaldati 24.09.2024. a börsiteatena, fondi kodulehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee) ning ajalehes „Õhtuleht“. Aksionäride erakorraline üldkoosolek toimus 16.10.2024. a Radisson Collection hotelli konverentsikeskuses. Fond võimaldas aksionäridel esitada küsimusi erakorralise üldkoosoleku 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 erakorralise üldkoosoleku toimumise päevani. Aksionäridel oli võimalus osaleda üldkoosolekul volitatud esindaja kaudu või hääletada otsuste eelnõusid enne üldkoosolekut elektrooniliselt. Aksionäride erakorralise üldkoosoleku päevakorras oli juhatuse ülevaade fondi majandustegevusest aruandeaastal ning fondi aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate noteerimine Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas. Aksionäride erakorralisel üldkoosolekul tehtud otsused on avalikustatud nii Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemis kui ka fondi veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee). Üldkoosoleku otsuse alusel aktsiakapitali suurendamine kanti äriregistrisse 23.12.2024. a ning uued aktsiad võeti kauplemisele (esimene kauplemispäev oli 30.12.2024).

#### **Aksionäride korralise üldkoosoleku läbiviimine**

02.04.2024. a korraline üldkoosolek toimus eesti keeles ning seda juhatas vandeadvokaat Raino Paron. Koosoleku juhataja tutvustas aksionäridele 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, Sander Rebane 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 aksionärid, kes omavad üle poole aktsiatega esindatud häälest. Üldkoosolekul olid esindatud aksionärid, kes moodustasid 70,46 % aktsiatega esindatud häälest. Neist osa, 0,08 % 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 a) majandusaasta aruanne 2023 koos tasustamise aruandega; ning b) otsustati kasumi jaotamine.

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.

#### **Aksionäride erakorralise üldkoosoleku läbiviimine**

16.10.2024. a erakorraline üldkoosolek toimus eesti keeles ning seda juhatas vandeadvokaat Gerii Kivisoo. Koosoleku juhataja tutvustas aksionäridele 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 liikmed Olav Miil, Sander Rebane ja Siive Penu. Aksionäride registreerimist ja hääletamist korraldas ARS Corporate Service OÜ. Hääletamistulemused arvestati elektrooniliselt. Põhikirja kohaselt võib üldkoosolek vastu võtta otsuseid, kui üldkoosolekul osalevad aksionärid, kes omavad üle poole aktsiatega esindatud häälest. Üldkoosolekul olid esindatud aksionärid, kes moodustasid 77,01 % aktsiatega esindatud häälest. Neist osa, 12,89 % kõigist aktsiatega määratud häälest, andsid oma hääled enne koosoleku toimumist elektrooniliselt vastavalt üldkoosoleku kokkukutsumise teates avaldatud korrale. Üldkoosolekul esitati ülevaade fondi majandustegevusest aruandeaastal, mis oli informatiivne päevakorrapunkt. Seejärel otsustati fondi aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate noteerimine Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas. Aksionäridele oli tagatud võimalus esitada küsimusi päevakorrapunktide kohta, teha ettepanekuid ning esitada küsimusi. Avaldusi ja eriarvamusi erakorralisel 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 depoolepingus 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. 2024. 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. Juhatus liikmed esitavad ja uuendavad vähemalt kord aastas oma majanduslike huvide deklaratsioone.

### Huvide konflikt

2024. 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. Juhatus liikmete kohustuste kõrval teistes ühingutes osalemine on toimunud nõukogu nõusolekul ning on avaldatud fondi prospektis, mis on kättesaadav fondi veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee). Juhatus liige Viljar Arakas on alates 14.04.2021. a Coop Pank AS-i, mille aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil, nõukogu liige. Juhatus liige Tõnu Uustalu ei osale samaaegselt ühegi teiste väärtpapieriturul avalikult noteeritud ettevõtte juhatuse ega nõukogu töös.

Seisuga 31.12.2024. a omab juhatuse liige Viljar Arakas läbi oma valdusettevõtte ja eraisikuna kokku 0,22 % fondi aktsiakapitalist ning 22,36 % fondivalitseja aktsiakapitalist. Juhatus liige Tõnu Uustalu omab 0,62 % fondi aktsiakapitalist ning 16,77 % fondivalitseja aktsiakapitalist.

Fondivalitseja omab 2,56% fondi aktsiakapitalist.

Juhatus 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.

2024. aastal ei ole juhatus ega juhatusele 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 juhatusele 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 tööd 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 otsusega 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). Aruandeaastal muudatusi nõukogu koosseisus ei toimunud, 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 koosolekul.

### 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 ärisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile. 2024. aastal ei ole fondile teadaolevalt nõukogu liikmed nimetatud põhimõtte vastu eksinud. Nõukogu liikmed uuendavad muhulgas vähemalt kord aastas oma majanduslike huvide deklaratsiooni.

2024. 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 väärtpapieriturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös. Nõukogu liikmete tegevus teistes ühingutes on avaldatud ka fondi prospektis, mis on kättesaadav fondi veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee).

Seisuga 31.12.2024. a omab nõukogu esimees Arti Arakas läbi valdusettevõtete 5,62 % fondi aktsiakapitalist ja 8,61% fondivalitseja aktsiakapitalist, Olav Miilile kuulub läbi valdusettevõtte 9,24 % ja eraisikuna 0,46 % fondi aktsiakapitalist ja 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 1,73 % fondi aktsiakapitalist ja 4,53 % fondivalitseja aktsiakapitalist. Nõukogu liikmele Sander Rebanele kuulub eraisikuna ja läbi valdusettevõtte 0,001% fondi aktsiast. Sander Rebane ei oma fondivalitseja aktsiaid.

Fondivalitseja omab 2,56% 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 siseselt. Seejuures osalevad juhatuse liikmed nõukogu otsuste vastuvõtmise arutelude juures nii nõukogu koosolekutel kui koosolekute väliseselt.

Hea koostöö nõukogu ja juhatuse vahel on jätkunud 2024. 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 2024. aastal ei ole juhatuse ega fondivalitseja fondi valitsemisel kaldunud kõrvale nõukogu poolt antud juhustest.

## TEABE AVALDAMINE

Fond teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdselt, kasutades selleks Tallinna börsi infosüsteemi kui fondi enda veebilehte. Fondi veebileht [www.eref.ee](http://www.eref.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 vahearuanetest 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](http://www.eften.ee).

Täiendavalt kvartaalsetele vahearuanetele ja aastaaruandele avaldab fond alates aktsiate börsil registreerimisest Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu igakuiselt ka fondi aktsia puhasväärtuse, 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 igal aktsionäril on võimalik esitada juhatuse ja nõukogu liikmetele küsimusi. Juhatus kohtub aktsionäridega ka väljaspool üldkoosolekuid, sh konverentsidel ja kohtumistel. Lisaks korraldati seoses fondi aktsiate avaliku pakumise seoses kaks veebiseminarit.

## 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 igal aastal konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul konsolideeritud kvartaalsed vahearuaned, 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.

2024. aastal ei osutanud Fondi lepinguline audiitor AS PricewaterhouseCoopers lisaks konsolideeritud majandusaasta aruande ja tütarettevõtete majandusaasta aruannete auditeerimisele muid teenuseid. 2024. aastal Kontserni lepingulise audiitori poolt osutatud auditeerimise teenuste eest makstud või tasumisele kuuluvate tasude kogusumma on 84 tuhat eurot, sealhulgas Fondi konsolideeritud majandusaasta aruande eest 34 tuhat eurot. Lisaks on PwC võrgustiku ettevõtted 2024. aastal osutanud muid teenuseid kokkulepitud protseduuride teostamiseks summas 30 tuhat eurot ning auditeerimise teenuseid Fondi tütarettevõtete auditeerimiseks summas 12 tuhat eurot.

2024. 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.

2024. aastal osales audiitor PricewaterhouseCoopers AS-i juhtivaudiitor Rando Rand aktsionäride korralisel üldkoosolekul, kus kinnitati eelneva majandusaasta aruanne.

## RISKIPROFIIL JA RISKIJUHTIMINE

Fond on Eesti Vabariigi 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 ei ole 2024. 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](http://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](http://www.eref.ee).

Fond ja fondivalitseja käsitlevad riskijuhtimist kui riskide määratlemise, 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 investeringuga seotud riske kui fondi juhtimise ja fondivalitseja enda operatsiooni- ja muude riskide juhtimist. Riskijuhtimise protsessi ja meetmete hindamisse 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 igal tasandil riskijuhtimise protsessi raames. Juhatus 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 2024. majandusaastal juhtidele makstud tasudest. Käesolevas tasustamise aruandes käsitletakse juhtidena vastavalt väärtpaperituru seadusele aktsiaemitendi juhataste liikmeid.

EFTEN Real Estate Fund AS-i tasustamise põhiprintsiibid määratleti fondi asutamisel 2015. aastal, mille kohaselt fondi juhtorganite liikmetele, sh juhataste 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 lähtuvad erisusest, millest tulenevalt EFTEN Real Estate Fund AS ei ole pelgalt aktsiaemitent vaid aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond, mille juhataste liikmed on fondi valitseva fondivalitseja tegevjuhtkonna liikmed. Fond maksab vastavalt fondi põhikirjas avaldatud põhimõtetele ja valitsemislepingule fondivalitsejale valitsemistasu. EFTEN Real Estate Fund AS-i juhataste liige Viljar Arakas on fondivalitseja juhataste liige ning EFTEN Real Estate Fund AS-i juhataste liige Tõnu Uustalu on fondivalitseja investeerimisosakonna juht.

2024. 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 maksamise põhimõtted, mis lähtuvad üldisest printsiibist tagada juhataste 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 juhataste liikmetele ja töötajatele maksab fondivalitseja igakuist põhitasu. Vältimaks huvide konflikte, siis fondivalitseja juhataste 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 põhimõtted 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. 2023. aastal ei tehtud ka juhtide tasustamise põhimõtetest erandeid.

Seisuga 31.12.2024 omab juhataste liige Viljar Arakas läbi oma valdusettevõtte ja eraisikuna kokku 24 606 fondi aktsiat ehk 0,22% fondi aktsiakapitalist ning 22,36% fondivalitseja aktsiakapitalist. Juhataste liige Tõnu Uustalu omab 70 500 aktsiat ehk 0,62% fondi aktsiakapitalist ning 16,77% fondivalitseja aktsiakapitalist. Fondivalitseja omab 292 688 aktsiat ehk 2,56% fondi aktsiakapitalist. Aktsiaoptsoone 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 põhimõtted on avaldatud ka fondi prospektis, mis on kättesaadav EFTEN Real Estate Fund AS-i kodulehel [www.eref.ee](http://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

|  | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| € tuhandetes                             |        |        |        |        |        |
| Fondi töötajatele arvestatud tasud kokku | 482    | 469    | 267    | 245    | 260    |
| Töötajate arv                            | 13     | 12     | 10     | 11     | 12     |
| Müügitulu                                | 32 238 | 31 817 | 14 299 | 12 921 | 10 731 |
| Puhaskasum                               | 13 564 | 1 000  | 11 408 | 13 099 | 3 317  |

## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

|   | Lisad    | 2024          | 2023          |
|---|----------|---------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i>   |          |               |               |
| Müügitulu   | 3,4      | 32 238        | 31 817        |
| Müüdüd teenuste kulu  | 5        | -1 569        | -1 626        |
| <b>Brutokasum</b>   |          | <b>30 669</b> | <b>30 191</b> |
| Turustuskulud   | 6        | -692          | -583          |
| Üldhalduskulud  | 7        | -3 666        | -3 546        |
| Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 13       | -1 080        | -13 941       |
| Muud äritulud ja -kulud   |          | 88            | 21            |
| <b>Ärikasum</b>   | <b>3</b> | <b>25 319</b> | <b>12 142</b> |
| Kahjum ühisettevõtetest   | 2        | -118          | -499          |
| Intressitulud   |          | 278           | 184           |
| Muud finantstulud ja -kulud   | 8        | -8 696        | -7 970        |
| <b>Kasum enne tulumaksu</b>   |          | <b>16 783</b> | <b>3 857</b>  |
| Tulumaksukulu   | 9        | -3 219        | -2 857        |
| <b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>                                   | <b>3</b> | <b>13 564</b> | <b>1 000</b>  |
| <b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>                             |          | <b>13 564</b> | <b>1 000</b>  |
| Kasum aktsia kohta  | 10       |               |               |
| - tava  |          | 1,25          | 0,09          |
| - lahustatud  |          | 1,25          | 0,09          |

Lisad lehekülgedel 24-53 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad



## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

|                                       | Lisad | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|---------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                   |       |                |                |
| <b>VARAD</b>                          |       |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid             | 11    | 18 415         | 14 712         |
| Lühiajalised hoised                   | 16    | 2 092          | 3 400          |
| Nõuded ja viitlaekumised              | 12    | 2 055          | 2 360          |
| Ettemakstud kulud                     |       | 138            | 106            |
| <b>Käibevara kokku</b>                |       | <b>22 700</b>  | <b>20 578</b>  |
| Pikaajalised nõuded                   | 12    | 154            | 214            |
| Ühissetevõtete osad                   | 2     | 1 960          | 2 078          |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 3,13  | 373 815        | 357 916        |
| Materiaalne põhivara                  |       | 134            | 158            |
| <b>Põhivara kokku</b>                 |       | <b>376 063</b> | <b>360 366</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |       | <b>398 763</b> | <b>380 944</b> |
| <b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL</b>       |       |                |                |
| Laenukohustised                       | 14    | 30 300         | 16 907         |
| Võlad ja ettemaksed                   | 15    | 3 245          | 3 417          |
| <b>Lühiajalised kohustised kokku</b>  |       | <b>33 545</b>  | <b>20 324</b>  |
| Laenukohustised                       | 14    | 119 120        | 130 849        |
| Muud pikaajalised võlad               | 15    | 1 928          | 1 790          |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus       | 9     | 11 097         | 9 283          |
| <b>Pikaajalised kohustised kokku</b>  |       | <b>132 145</b> | <b>141 922</b> |
| <b>KOHUSTISED KOKKU</b>               |       | <b>165 690</b> | <b>162 246</b> |
| Aktsiakapital                         | 17    | 114 403        | 108 198        |
| Ülekurss                              | 17    | 90 306         | 84 721         |
| Kohustuslik reservkapital             |       | 2 799          | 2 749          |
| Jaotamata kasum                       | 18    | 25 565         | 23 030         |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               |       | <b>233 073</b> | <b>218 698</b> |
| <b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |       | <b>398 763</b> | <b>380 944</b> |

Lisad lehekülgedel 24-53 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

|  | Lisad     | 2024           | 2023           |
|--|-----------|----------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i>  |           |                |                |
| <b>Äritegevuse rahavood</b>                                |           |                |                |
| Puhaskasum   |           | 13 564         | 1 000          |
| Puhaskasumi korrigeerimised:                               |           |                |                |
| Kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil           | 2         | 118            | 499            |
| Intressitulud  |           | -278           | -184           |
| Finantstulud ja -kulud                                     | 8         | 8 696          | 7 970          |
| Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / kahjum     | 13        | 1 080          | 13 941         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                          | 5,7       | 55             | 69             |
| Tulumaksukulu  | 9         | 3 219          | 2 857          |
| <b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>      |           | <b>12 890</b>  | <b>25 152</b>  |
| <b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b> |           | <b>26 454</b>  | <b>26 152</b>  |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus          |           | 344            | -462           |
| Äritegevusega seotud võlgade ja ettemaksete muutus         |           | -73            | 86             |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>                        |           | <b>26 725</b>  | <b>25 776</b>  |
| <b>Investeermistegevuse rahavood</b>                       |           |                |                |
| Materiaalse põhivara soetus                                |           | -33            | -46            |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                           | 13        | -21 448        | -6 055         |
| Kinnisvarainvesteeringute müük                             | 13        | 4 633          | 0              |
| Muutus lühiajalistes hoiustes                              | 16        | 1 308          | -3 400         |
| Ühinemisest saadud raha                                    |           | 0              | 11 621         |
| Saadud intressid   |           | 258            | 177            |
| <b>Rahavood investeermistegevusest kokku</b>               |           | <b>-15 282</b> | <b>2 297</b>   |
| <b>Finantseermistegevuse rahavood</b>                      |           |                |                |
| Saadud laenud  | 14        | 14 260         | 4 080          |
| Laenude tagasimaksud                                       | 14        | -12 615        | -6 720         |
| Makstud intressid  |           | -8 822         | -7 800         |
| Aktsiate emiteerimine                                      | 17        | 11 630         | 0              |
| Makstud dividendid   | 16        | -10 820        | -12 472        |
| Makstud dividendide tulumaks                               |           | -1 373         | -1 780         |
| <b>Rahavood finantseermistegevusest kokku</b>              |           | <b>-7 740</b>  | <b>-24 692</b> |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                      |           | <b>3 703</b>   | <b>3 381</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>          | <b>11</b> | <b>14 712</b>  | <b>11 331</b>  |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                          |           | 3 703          | 3 381          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>            | <b>11</b> | <b>18 415</b>  | <b>14 712</b>  |

Lisad lehekülgedel 24-53 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

|                                      | Aktsiakapital  | Ülekurs       | Kohustuslik reservkapital | Jaotamata kasum | Kokku          |
|--------------------------------------|----------------|---------------|---------------------------|-----------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                  |                |               |                           |                 |                |
| <b>Saldo 31.12.2022</b>              | <b>50 725</b>  | <b>16 288</b> | <b>2 149</b>              | <b>35 102</b>   | <b>104 264</b> |
| Aktsiate emiteerimine (lisa 17)      | 57 473         | 68 433        | 0                         | 0               | 125 906        |
| Makstud dividendid                   | 0              | 0             | 0                         | -12 472         | -12 472        |
| Eraldised reservkapitali             | 0              | 0             | 600                       | -600            | 0              |
| <b>Tehingud omanikega kokku</b>      | <b>57 473</b>  | <b>68 433</b> | <b>600</b>                | <b>-13 072</b>  | <b>113 434</b> |
| Aruandeaasta puhaskasum              | 0              | 0             | 0                         | 1 000           | 1 000          |
| <b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>                  | <b>1 000</b>    | <b>1 000</b>   |
| <b>Saldo 31.12.2023</b>              | <b>108 198</b> | <b>84 721</b> | <b>2 749</b>              | <b>23 030</b>   | <b>218 698</b> |
| Aktsiate emiteerimine (lisa 17)      | 6 205          | 5 585         | 0                         | -159            | 11 631         |
| Makstud dividendid (lisa 16)         | 0              | 0             | 0                         | -10 820         | -10 820        |
| Eraldised reservkapitali             | 0              | 0             | 50                        | -50             | 0              |
| <b>Tehingud omanikega kokku</b>      | <b>6 205</b>   | <b>5 585</b>  | <b>50</b>                 | <b>-11 029</b>  | <b>811</b>     |
| Aruandeaasta puhaskasum              | 0              | 0             | 0                         | 13 564          | 13 564         |
| <b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>                  | <b>13 564</b>   | <b>13 564</b>  |
| <b>Saldo 31.12.2024</b>              | <b>114 403</b> | <b>90 306</b> | <b>2 799</b>              | <b>25 565</b>   | <b>233 073</b> |

Omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 17.

Lisad lehekülgedel 24-53 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

# LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

## 1 Konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamisalused

### 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 juhindub investeerimistegevusest väärtust lisavast ja oportunistlikust strateegiast. Fond on suunatud peamiselt jaeinvestoritele. EFTEN Real Estate Fund AS teostab ärikinnisvara investeringuid Balti riikides.

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2024 on järgmine (vt ka lisa 2):

| EFTEN REAL ESTATE FUND AS |   |   |   |  |   |
|---------------------------|---|---|---|--|---|
|                           | BÜROO   | LOGISTIKA   | KAUBANDUS   | HOOLDEKODUD  | MUU   |
| EESTI                     | EFTEN SPV2 OÜ<br><i>Lauteri 5, Tallinn</i>                    | EFTEN SPV15 OÜ<br><i>Premia Külmhoone, Tallinn</i>                    | EFTEN SPV14 OÜ<br><i>Võru Rautakesko</i>                              | EFTEN Pirta OÜ<br><i>Pirta Pansionaat, Tallinn</i> | EFTEN SPV4 OÜ<br><i>Rakvere Politsei ja pääste ühishoone</i>      |
|                           | EFTEN SPV5 OÜ<br><i>Pärnu mnt 105, Tallinn</i>                | EFTEN SPV17 OÜ<br><i>Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn</i>               | EFTEN SPV3 OÜ<br><i>Uku Keskus, Viljandi</i>                          | EFTEN Valkla OÜ<br><i>Valkla Südamekodu</i>        | EFTEN SPV11 OÜ (ühisettevõtte 50%)<br><i>Hotell Palace</i>        |
|                           | EFTEN SPV6 OÜ<br><i>Pärnu mnt 102, Tallinn</i>                | EFTEN SPV12 OÜ<br><i>Kuuli 10, Tallinn</i>                            | EFTEN SPV7 OÜ, EFTEN SPV8 OÜ<br><i>Mustika Keskus, Tallinn</i>        | EFTEN Ermi OÜ<br><i>Tartu Südamekodu</i>           |   |
|                           |   | EFTEN Tänavsilma OÜ<br><i>DSV logistikakeskus, Tallinn</i>            | EFTEN SPV12 OÜ<br><i>Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn</i>            |  |   |
|                           |   | EFTEN Härgmäe OÜ<br><i>Härgmäe tn 8, Tallinn</i>                      | EFTEN Laagri OÜ<br><i>Laagri Selver, Tallinn</i>                      |  |   |
|                           |   | EFTEN Paemurru OÜ<br><i>Paemurru tee 3, Harku vald (ehitusjärgus)</i> | EFTEN Seljaku OÜ<br><i>Hortes aianduskeskus, Laagri</i>               |  |   |
|                           |   |   | EFTEN Autokeskus OÜ<br><i>ABC Motors Autokeskus, Tallinn</i>          |  |   |
|                           |   |   | EFTEN Tähesaju tee OÜ   |  |   |
|                           |   |   |   |  |   |
|                           |   |   |   |  |   |
| LÄTI                      | EFTEN Terbata SIA<br><i>Terbata büroohoone, Riia</i>          | EFTEN Jurkalne SIA<br><i>Jurkalne Technology Park, Riia</i>           | EFTEN Jelgava SIA<br><i>RAF Centrs, Jelgava</i>                       |  | EFTEN ABC SIA   |
|                           | EFTEN Riga Airport SIA<br><i>airBaltic peakontor, Riia</i>    | EFTEN Krustpils SIA<br><i>DSV logistikakeskus, Riia</i>               |   |  | Auras Centrs SIA<br><i>Jelgava arendusprojekt (arendusjärgus)</i> |
|                           |   | EFTEN Piepilsetas SIA<br><i>Piepilsetas logistikakeskus, Kekava</i>   |   |  |   |
| LEEDU                     | Verkių projektas UAB<br><i>Ulonu büroohoone, Vilnius</i>      | EFTEN Stasytu UAB<br><i>DSV logistikakeskus, Vilnius</i>              | Saulės Miestas UAB<br><i>Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai</i> |  |   |
|                           | EFTEN Menulio UAB<br><i>Menulio 11, Vilnius</i>               | EFTEN Ramygalos UAB<br><i>Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys</i>    |   |  |   |
|                           | EFTEN Laisves UAB<br><i>L3 büroohoone, Vilnius</i>            |   |   |  |   |
|                           | EFTEN Evolution UAB<br><i>Evolution büroohoone, Vilnius</i>   |   |   |  |   |
|                           | EFTEN Rutkauskos UAB<br><i>Rutkauskos büroohoone, Vilnius</i> |   |   |  |   |

EFTEN Real Estate Fund AS (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutssev äriühing.

EFTEN Real Estate Fund AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 27. veebruaril 2025. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse 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 juhatuse 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 investimeerimisfondide seaduses, raamatupidamise seaduses 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

Kontsernile muutusi alates 1. jaanuarist 2024 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused:

#### „Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral“ – IFRS 16 muudatused

Muudatused puudutavad müügi-tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Kontserni finantsaruannetele.

#### „Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine“ - IAS 1 muudatused

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimisnõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumenti eraldi komponendina.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Kontserni finantsaruannetele.

#### Muudatused standardis IAS 7 Rahavoogude aruanne ja IFRS 7 Finantsinstrumentid: Avalikustatav teave: Tarnija finantskokkulepped

Vastuseks finantsaruannete kasutajate murele rahastamiskokkulepete ebapiisava või eksitava avalikustamise pärast andis IASB 2023. aasta mais välja IAS 7 ja IFRS 7 muudatused, et nõuda avalikustamist ettevõtte tarnijate finantskokkulepete (supplier finance arrangement) kohta. Need muudatused nõuavad ettevõtete tarnijate finantskokkulepete avalikustamist, mis võimaldaks finantsaruannete kasutajatel hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustustele ja rahavoogudele ning ettevõtte likviidsusrisikile. Täiendavate avalikustamisnõuete eesmärk on suurendada tarnijate finantskokkulepete läbipaistvust. Muudatused ei mõjuta kajastamise ega mõõtmise põhimõtteid, vaid ainult avalikustamisnõudeid. Uued avalikustamisnõuded jõustuvad 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatel aruandeperioodidel.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Kontserni finantsaruannetele.

#### Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid ning veel vastuvõtmata standardid

(rakenduvad 1. jaanuaril 2025 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 IASB välja IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused, et:

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

#### **IFRS 18 Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes**

2024. aasta aprillis andis 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 avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

#### **IFRS 19 Avaliku aruandekohustusega tüürettevõtteid: Avalikustamine**

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

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

#### **“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 üleandmist. 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 tüürettevõtte omad.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

### **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 hinnangud 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) üüritulo, 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. Seoses EURIBORI tõusu peatumise ja langustrendi pöördumisega ning kinnisvaratehingute turuolukorra stabiliseerumisega on 2024. aastal veidi langenud ka kinnisvaraportfelli hindamises kasutatud diskontomäärad ja väljumistootlikkused. Diskontomäärad on 2024. aasta lõpus sõltuvalt kinnisvarainvesteeringust vahemikus 7,5%-10,55% (2023: 8,1% kuni

10,7%) ja väljumistootlikkused vahemikus 6,5%-8,5%, (2023: 6,5% kuni 8,8%). 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 kinnisvaraobjektidel on üksikud üürnikud, 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 ühissetevõtetes 50%-line osalus ning ühissetevõtete juhatuse liikmed kattuvad samuti kontserni emaettevõtete juhatuse liikmetega. Kõik otsused ühissetevõtetes võetakse vastavalt kokkulepetele vastu mõlema osaniku nõusolekul, mistõttu on kontsernil ühissetevõtete üle ühine kontroll.

### Investeeringuettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringuettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Real Estate Fund AS ei vasta investeeringuettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Real Estate Fund AS investori 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 investeeringuühing 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 üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

## 1.2.3 Ülejäänud arvestuspõhimõtete kokkuvõte

### Segmendiaruandlus

Kontsern allokeerib kaasatud kapitali ning vabu vahendeid investeeringutele vastavalt kontserni investeeringupõhimõtetele, analüüsides mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektorite lõikes.

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimisühendustest. Iseseisvateks äriühendusteks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üürivate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritulo m<sup>2</sup> kohta, ühe m<sup>2</sup> hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

Kontsernil on viis äriühendust (büroo, logistika, kaubandus, hooldekodud, hotellid) ning kolm geograafilist segmenti (Eesti, Läti, Leedu). Kontserni kinnisvaraportfelli jagunemine segmentide lõikes seisuga 31.12.2024 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, Panevežys     |
|             | 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               |                                     |  |
|             | Hortes aianduskeskus, Laagri         |                                     |  |
|             | ABC Motors Autokeskus, Tallinn       |                                     |  |
| Hooldekodud | Pirita Pansionaat, Tallinn           |                                     |  |
|             | Valkla Südamekodu, Valkla            |                                     |  |
|             | Tartu Südamekodu, Tartu              |                                     |  |
| 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 ühissettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

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

## Tulu kajastamine

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

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

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 krediitriiskumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediitriisk 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 krediitriiskumina nõuete esmasel kajastamisel.

Seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud kategoorias:

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

## Kinnisvarainvesteeringud

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

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 õiglases 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 üüritulused (sh rent 1 m<sup>2</sup> kohta ning üüripindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt üürilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdiseväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär 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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest 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 kasumialdiseid (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 dividendimaksule, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Maksustamisüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustis ettevõtte investeringutelt tütar-, sidus- ja ühissetevõtetesse 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 ettevõttel 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, kantä 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

### Leedu tütarettevõtted

Leedus on ettevõtte puhaskasum 15% tulumaksumääraga maksustatav (alates 01.01.2025 on Leedu ettevõtete puhaskasum maksustatav 16%-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 tulumaksukohustis tekib nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse.

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis investeringutelt 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, investeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga 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, mõeldetakse 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 31.12.2024 kuuluvad EFTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütarettevõtted ja ühisettevõtte (vt. lisa 1):

| Ettevõtte nimi                               | Asukoha-<br>maa | Kinnisvarainvesteering   | Omakapital, €<br>tuhandetes |            | Kontserni osalus, % |            |
|--|-----------------|--|-----------------------------|------------|---------------------|------------|
|  |                 |  | 31.12.2024                  | 31.12.2023 | 31.12.2024          | 31.12.2023 |
| <b>Emaettevõtte</b>                          |                 |  |                             |            |                     |            |
| EFTEN Real Estate Fund AS                    | Eesti           |  |                             |            |                     |            |
| <b>Tütarettevõtted</b>                       |                 |  |                             |            |                     |            |
| Saules Miestas UAB                           | Leedu           | Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai                         | 24 079                      | 23 888     | 100                 | 100        |
| Verkiu Projektas UAB                         | Leedu           | Ulonu büroohoone, Vilnius  | 4 364                       | 4 147      | 100                 | 100        |
| EFTEN Stasyly UAB                            | Leedu           | DSV logistikakeskus, Vilnius                                     | 5 252                       | 4 960      | 100                 | 100        |
| EFTEN Tänašilma OÜ                           | Eesti           | DSV logistikakeskus, Tallinn                                     | 8 514                       | 8 164      | 100                 | 100        |
| EFTEN Krustpils SIA                          | Läti            | DSV logistikakeskus, Riia  | 3 077                       | 3 060      | 100                 | 100        |
| EFTEN Laisves UAB                            | Leedu           | L3 büroohoone, Vilnius   | 6 076                       | 5 727      | 100                 | 100        |
| EFTEN Laagri OÜ                              | Eesti           | Laagri Selver, Tallinn   | 4 723                       | 4 204      | 100                 | 100        |
| EFTEN Seljaku OÜ                             | Eesti           | Hortes aianduskeskus, Laagri                                     | 2 482                       | 2 437      | 100                 | 100        |
| EFTEN Evolution UAB                          | Leedu           | Evolution büroohoone, Vilnius                                    | 5 728                       | 6 023      | 100                 | 100        |
| EFTEN Tähesaju tee OÜ                        | Eesti           | (Tähesaju Hortese ainaduskeskus – müüdüd 2024. aasta septembris) | 63                          | 2 504      | 100                 | 100        |
| EFTEN Autokeskus OÜ                          | Eesti           | ABC Motors Autokeskus, Tallinn                                   | 1 828                       | 1 808      | 100                 | 100        |
| EFTEN Riga Airport SIA                       | Läti            | airBaltic peakontor, Riia  | 5 238                       | 4 929      | 100                 | 100        |
| EFTEN Piepilsetas SIA                        | Läti            | Piepilsetas logistikakeskus, Kekava                              | 3 811                       | 3 788      | 100                 | 100        |
| EFTEN Rutkausko UAB                          | Leedu           | Rutkausko büroohoone, Vilnius                                    | 6 667                       | 6 286      | 100                 | 100        |
| EFTEN Pirita OÜ                              | Eesti           | Pirita Pansionaat, Tallinn                                       | 3 560                       | 3 388      | 100                 | 100        |
| EFTEN Ramygalos UAB                          | Leedu           | Ramygalos logistikakeskus, Panevežys                             | 5 573                       | 5 190      | 100                 | 100        |
| EFTEN Valkla OÜ                              | Eesti           | Valkla Südamekodu, Valkla  | 1 822                       | 1 659      | 100                 | 100        |
| EFTEN Ermi OÜ                                | Eesti           | Tartu Südamekodu, Tartu  | -183                        | 219        | 100                 | 100        |
| EFTEN ABC SIA                                | Läti            | -  | 3                           | 3          | 100                 | 100        |
| EFTEN SPV2 OÜ                                | Eesti           | Lauteri 5, Tallinn   | 3 295                       | 2 915      | 100                 | 100        |
| EFTEN SPV3 OÜ                                | Eesti           | Uku Keskus, Viljandi   | 7 948                       | 7 401      | 100                 | 100        |
| EFTEN SPV4 OÜ                                | Eesti           | Rakvere Politsei ja pääste ühishoone                             | 4 127                       | 3 707      | 100                 | 100        |
| EFTEN SPV5 OÜ                                | Eesti           | Pärnu mnt 105, Tallinn   | 2 843                       | 3 168      | 100                 | 100        |
| EFTEN SPV6 OÜ                                | Eesti           | Pärnu mnt 102, Tallinn   | 5 305                       | 5 590      | 100                 | 100        |
| EFTEN SPV7 OÜ                                | Eesti           | Mustika Keskus, Tallinn  | 25 144                      | 22 343     | 100                 | 100        |
| EFTEN SPV8 OÜ (EFTEN SPV7 OÜ tütarettevõtte) | Eesti           | Mustika Keskus, Tallinn  | 10 596                      | 8 867      | 100                 | 100        |
| EFTEN SPV12 OÜ                               | Eesti           | Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn             | 17 553                      | 15 846     | 100                 | 100        |
| EFTEN SPV14 OÜ                               | Eesti           | Võru Rautakesko  | 1 619                       | 1 866      | 100                 | 100        |
| EFTEN SPV15 OÜ                               | Eesti           | Premia Külmoone, Tallinn   | 3 690                       | 3 488      | 100                 | 100        |
| EFTEN SPV17 OÜ                               | Eesti           | Betooni 1a, Tallinn, Betooni 6, Tallinn                          | 11 494                      | 10 558     | 100                 | 100        |
| EFTEN Jelgava SIA                            | Läti            | RAF Centrs, Jelgava  | 5 844                       | 5 105      | 100                 | 100        |
| EFTEN Jurkalne SIA                           | Läti            | Jurkalne Technology Park, Riia                                   | 14 814                      | 14 707     | 100                 | 100        |
| EFTEN Terbata SIA                            | Läti            | Terbata büroohoone, Riia   | 4 757                       | 4 613      | 100                 | 100        |
| Auras Centrs SIA                             | Läti            | Jelgava arendusprojekt, Jelgava (arendusjärgus)                  | 822                         | 1 604      | 100                 | 100        |
| EFTEN Menulio UAB                            | Leedu           | Menulio 11, Vilnius  | 3 661                       | 3 519      | 100                 | 100        |
| EFTEN Härgmäe OÜ                             | Eesti           | Härgmäe tn 8, Tallinn  | 4 383                       | 0          | 100                 | 0          |
| EFTEN Paemurru OÜ                            | Eesti           | Paemurru tee 3, Harku vald (arendusjärgus)                       | 1 886                       | 0          | 100                 | 0          |
| <b>Ühisettevõtted</b>                        |                 |  |                             |            |                     |            |
| EFTEN SPV11 OÜ                               | Eesti           | Hotell Palace, Tallinn   | 1 960                       | 2 078      | 50                  | 50         |

2024. aasta septembris asutas kontsern kaks uut tütarettevõtet - EFTEN Härgmäe OÜ ja EFTEN Paemurru OÜ. EFTEN Härgmäe OÜ asutati kinnisvarainvesteeringu soetamiseks aadressil Härgmäe tn.8, Tallinn ja ettevõtte omakapitali on tehtud sissemaksid 4 333 tuhat eurot. EFTEN Paemurru OÜ asutati kinnisvarainvesteeringu soetamiseks aadressil Paemurru tee 3, Harku vald, Harjumaa ja ettevõtte omakapitali on tehtud sissemaksid 1 907 tuhat eurot.

(Bilansipäevaga 01.01.2023 ühines EFTEN Real Estate Fund AS EFTEN Kinnisvarafond AS-ga. Ühinemisel omandas EFTEN Real Estate Fund AS muuhulgas kõik EFTEN Kinnisvarafond AS tütarettevõtted ning osaluse ühissetevõttes. Ühinemise läbiviimiseks emiteeris EFTEN Real Estate Fund AS suunatult EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsionäridele 5 747 261 aktsiat, mille eest tasuti mitterahalise sissemaksena EFTEN Kinnisvarafond AS EPRA NRV väärtuse alusel summas 125 906 tuhat eurot. Aktsiakapitali suurendamise kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisa 17.)

Kõik kontserni ettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte ega ühissetevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

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

| EFTEN SPV11 OÜ                       | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| € tuhandetes                         |              |              |
| Raha ja raha ekvivalendid            | 49           | 55           |
| Muu käibevara                        | 48           | 34           |
| <b>Käibevara kokku</b>               | <b>97</b>    | <b>89</b>    |
| Kinnisvarainvesteeringud             | 8 630        | 9 040        |
| Sidusettevõtte osad                  | 190          | 133          |
| <b>Põhivara kokku</b>                | <b>8 820</b> | <b>9 173</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                   | <b>8 917</b> | <b>9 262</b> |
| Lühiajalised laenukohustised         | 4 970        | 5 077        |
| Muud lühiajalised kohustised         | 26           | 29           |
| <b>Lühiajalised kohustised kokku</b> | <b>4 996</b> | <b>5 106</b> |
| <b>KOHUSTISED KOKKU</b>              | <b>4 996</b> | <b>5 106</b> |
| <b>NETOVARA</b>                      | <b>3 921</b> | <b>4 156</b> |

|               | 2024        | 2023        |
|---------------|-------------|-------------|
| Müügitulu     | 498         | 437         |
| <b>Kahjum</b> | <b>-235</b> | <b>-998</b> |

2024. aastal on investeeringus ühissetevõttesse toimunud järgmised muudatused:

|  | 31.12.2024   | 31.12.2023  |
|--|--------------|-------------|
| <b>Bilansiline väärtus aruandeperioodi alguses</b> | <b>2 078</b> | <b>2577</b> |
| Kahjum ühissetevõtetest (lisa 3)                   | -118         | -499        |
| <b>Bilansiline väärtus aruandeperioodi lõpus</b>   | <b>1 960</b> | <b>2078</b> |

### 3 Segmentiaruandlus

#### SEGMENTI TULEM

|                                 | Büroo        |               | Logistika    |              | Kaubandus     |               | Hooldekodud |             | Riiklik    |            | Allokeerimata |             | Kokku         |               |
|---------------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|-------------|-------------|------------|------------|---------------|-------------|---------------|---------------|
|                                 | 2024         | 2023          | 2024         | 2023         | 2024          | 2023          | 2024        | 2023        | 2024       | 2023       | 2024          | 2023        | 2024          | 2023          |
| <i>€ tuhandetes</i>             |              |               |              |              |               |               |             |             |            |            |               |             |               |               |
| <b>Müügitulu (lisa 4), s.h</b>  | <b>7 503</b> | <b>7 742</b>  | <b>9 979</b> | <b>9 658</b> | <b>13 119</b> | <b>12 921</b> | <b>799</b>  | <b>677</b>  | <b>838</b> | <b>819</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>    | <b>32 238</b> | <b>31 817</b> |
| Eesti                           | 2 041        | 2 005         | 4 319        | 4 044        | 7 638         | 7 591         | 799         | 677         | 838        | 819        | 0             | 0           | 15 635        | 15 136        |
| Läti                            | 1 336        | 1 238         | 4 053        | 4 050        | 1 084         | 1 047         | 0           | 0           | 0          | 0          | 0             | 0           | 6 473         | 6 335         |
| Leedu                           | 4 126        | 4 499         | 1 607        | 1 564        | 4 397         | 4 283         | 0           | 0           | 0          | 0          | 0             | 0           | 10 130        | 10 346        |
| <b>Puhas üüritulu, s.h</b>      | <b>6 958</b> | <b>7 260</b>  | <b>9 476</b> | <b>9 153</b> | <b>12 082</b> | <b>11 845</b> | <b>792</b>  | <b>672</b>  | <b>679</b> | <b>685</b> | <b>-10</b>    | <b>-7</b>   | <b>29 977</b> | <b>29 608</b> |
| Eesti                           | 1 826        | 1 725         | 4 213        | 3 934        | 7 189         | 7 205         | 792         | 672         | 679        | 685        | 0             | 0           | 14 699        | 14 221        |
| Läti                            | 1 224        | 1 130         | 3 656        | 3 655        | 904           | 844           | 0           | 0           | 0          | 0          | -10           | 0           | 5 774         | 5 629         |
| Leedu                           | 3 908        | 4 405         | 1 607        | 1 564        | 3 989         | 3 796         | 0           | 0           | 0          | 0          | 0             | -7          | 9 504         | 9 758         |
| <b>Ärikasum, s.h</b>            | <b>3 982</b> | <b>-2 508</b> | <b>9 694</b> | <b>4 086</b> | <b>11 629</b> | <b>10 587</b> | <b>452</b>  | <b>-184</b> | <b>638</b> | <b>535</b> | <b>-1 076</b> | <b>-374</b> | <b>25 319</b> | <b>12 142</b> |
| Eesti                           | -642         | -3 682        | 4 194        | 2 316        | 7 754         | 5 174         | 452         | -184        | 638        | 535        | -328          | -374        | 12 068        | 3 785         |
| Läti                            | 1 234        | -45           | 3 548        | 809          | 1 419         | 821           | 0           | 0           | 0          | 0          | -748          | 0           | 5 453         | 1 585         |
| Leedu                           | 3 390        | 1 219         | 1 952        | 961          | 2 456         | 4 592         | 0           | 0           | 0          | 0          | 0             | 0           | 7 798         | 6 772         |
| <b>EBITDA, s.h</b>              | <b>6 163</b> | <b>6 466</b>  | <b>8 624</b> | <b>8 290</b> | <b>10 740</b> | <b>10 552</b> | <b>650</b>  | <b>543</b>  | <b>666</b> | <b>675</b> | <b>-389</b>   | <b>-374</b> | <b>26 454</b> | <b>26 152</b> |
| Eesti                           | 1 660        | 1 574         | 3 929        | 3 644        | 6 434         | 6 520         | 650         | 543         | 666        | 675        | -327          | -374        | 13 012        | 12 582        |
| Läti                            | 1 026        | 924           | 3 243        | 3 245        | 794           | 741           | 0           | 0           | 0          | 0          | -62           | 0           | 5 001         | 4 910         |
| Leedu                           | 3 477        | 3 968         | 1 452        | 1 401        | 3 512         | 3 291         | 0           | 0           | 0          | 0          | 0             | 0           | 8 441         | 8 660         |
| <b>Ärikasum</b>                 |              |               |              |              |               |               |             |             |            |            |               |             | <b>25 319</b> | <b>12 142</b> |
| Kahjum ühisettevõttest (lisa 2) |              |               |              |              |               |               |             |             |            |            |               |             | -118          | -499          |
| Neto finantskulu (lisa 8)       |              |               |              |              |               |               |             |             |            |            |               |             | -8 418        | -7 786        |
| <b>Kasum enne tulumaksukulu</b> |              |               |              |              |               |               |             |             |            |            |               |             | <b>16 783</b> | <b>3 857</b>  |
| Tulumaksukulu (lisa 9)          |              |               |              |              |               |               |             |             |            |            |               |             | -3 219        | -2 857        |
| <b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>  |              |               |              |              |               |               |             |             |            |            |               |             | <b>13 564</b> | <b>1 000</b>  |

#### SEGMENTI VARAD

| 31. detsembri seisuga                           | Büroo         |               | Logistika      |                | Kaubandus      |                | Hooldekodud   |               | Riiklik      |              | Kokku          |                |
|---|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
|   | 2024          | 2023          | 2024           | 2023           | 2024           | 2023           | 2024          | 2023          | 2024         | 2023         | 2024           | 2023           |
| <i>€ tuhandetes</i>                             |               |               |                |                |                |                |               |               |              |              |                |                |
| <b>Kinnisvarainvesteeringud</b>                 |               |               |                |                |                |                |               |               |              |              |                |                |
| Eesti   | 23 520        | 25 070        | 63 157         | 50 100         | 85 310         | 88 420         | 15 618        | 11 834        | 7 200        | 7 220        | 194 805        | 182 644        |
| Läti  | 16 080        | 15 080        | 40 890         | 40 050         | 11 650         | 11 702         | 0             | 0             | 0            | 0            | 68 620         | 66 832         |
| Leedu   | 50 960        | 50 310        | 20 250         | 19 710         | 39 180         | 38 420         | 0             | 0             | 0            | 0            | 110 390        | 108 440        |
| <b>Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 13)</b> | <b>90 560</b> | <b>90 460</b> | <b>124 297</b> | <b>109 860</b> | <b>136 140</b> | <b>138 542</b> | <b>15 618</b> | <b>11 834</b> | <b>7 200</b> | <b>7 220</b> | <b>373 815</b> | <b>357 916</b> |
| Ühisettevõtted (lisa 2)                         |               |               |                |                |                |                |               |               |              |              | 1 960          | 2 078          |
| Muud pikaajalised varad                         |               |               |                |                |                |                |               |               |              |              | 288            | 372            |
| Netovõlg (kohustused miinus raha)               |               |               |                |                |                |                |               |               |              |              | -147 275       | -147 534       |
| Muud lühiajalised varad                         |               |               |                |                |                |                |               |               |              |              | 4 285          | 5 866          |
| <b>NETOVARA</b>                                 |               |               |                |                |                |                |               |               |              |              | <b>233 073</b> | <b>218 698</b> |

2024. aastal soetas kontsern kaks kinnistut logistika segmentis Eestis – Härgmäe 8 Tallinnas ja Paemurru tee 3 Harkus. Aasta lõpuga on Paemurru tee 3 poolel olev arendusprojekt, mille õiglane väärtus seisuga 31.12.2024 oli 3 927 tuhat eurot. Logistikakeskus valmib 2025. aasta kevadel.

2024. aastal müüs kontsern ühe kinnisvarainvesteeringu kaubanduse segmentis Eestis - Tähesaju Hortese Tallinnas hinnaga 4 675 tuhat eurot.

2024. ja 2023. 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, omades vastavalt 5,6%, 5,3% ja 5,0% kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

## 4 Müügitulu

| Tegevusalad   | 2024          | 2023          |
|---|---------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                                 |               |               |
| Üüritulu büroopindadelt (lisa 13)                   | 7 477         | 7 679         |
| Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt (lisa 13)    | 838           | 819           |
| Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 13)               | 12 292        | 12 111        |
| Üüritulu logistikapindadelt (lisa 13)               | 9 687         | 9 334         |
| Üüritulu hooldekodudelt (lisa 13)                   | 782           | 663           |
| Muud müügitulud                                     | 1 162         | 1 211         |
| <b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)</b> | <b>32 238</b> | <b>31 817</b> |

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes                       | 2024          | 2023          |
|---|---------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i>   |               |               |
| Eesti   | 15 635        | 15 136        |
| Läti  | 6 473         | 6 335         |
| Leedu   | 10 130        | 10 346        |
| <b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)</b> | <b>32 238</b> | <b>31 817</b> |

## 5 Müüdnud teenuste kulud

| Müüdnud teenuste kulu                        | 2024          | 2023          |
|--|---------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                          |               |               |
| Üüripindade remont ja hooldus                | -719          | -792          |
| Vara kindlustus                              | -63           | -61           |
| Maamaks ja kinnisvaramaks                    | -208          | -198          |
| Muud haldustegevuse kulud                    | -104          | -96           |
| Vakantsete pindade kommunaalkulud            | -254          | -133          |
| Amortisatsioonikulud                         | -18           | -20           |
| Parenduskulud                                | -98           | -137          |
| Palgakulud, s.h maksud (lisa 19)             | -4            | -31           |
| Käibemaksu proportsioonikulud                | -20           | -44           |
| Muud müügikulud                              | -1            | 0             |
| Ebatähtselt laekuvate nõuete allahindlus     | -80           | -114          |
| <b>Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 13)</b> | <b>-1 569</b> | <b>-1 626</b> |

## 6 Turustuskulud

| Turustuskulud                         | 2024        | 2023        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                   |             |             |
| Üüripindade vahendustasud             | -117        | -47         |
| Reklaam, reklaamüritused <sup>1</sup> | -575        | -536        |
| <b>Turustuskulud kokku</b>            | <b>-692</b> | <b>-583</b> |

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

## 7 Üldhalduskulud

| Üldhalduskulud   | 2024          | 2023          |
|--|---------------|---------------|
| € tuhandetes   |               |               |
| Valitsemisteenus (lisa 19)   | -2 159        | -2 148        |
| Bürookulud   | -75           | -78           |
| Palgakulud, s.h maksud (lisa 19)                                     | -478          | -438          |
| Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus | -561          | -507          |
| Audit  | -143          | -126          |
| Regulaatori kulud  | -148          | -157          |
| Muud üldhalduskulud  | -64           | -43           |
| Amortisatsioonikulud   | -38           | -49           |
| <b>Üldhalduskulud kokku</b>  | <b>-3 666</b> | <b>-3 546</b> |

## 8 Muud finantstulud ja -kulud

| Muud finantstulud ja -kulud                           | 2024          | 2023          |
|---|---------------|---------------|
| € tuhandetes  |               |               |
| Intressikulud, s.h                                    | -8 696        | -7 970        |
| Intressikulud laenudelt                               | -8 696        | -7 970        |
| <b>Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisad 3,16)</b> | <b>-8 696</b> | <b>-7 970</b> |

## 9 Tulumaks

|  | 2024          | 2023          |
|--|---------------|---------------|
| € tuhandetes                                 |               |               |
| Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt    | -1 320        | -1 511        |
| Tulumaksukulu lisandunud dividendidelt       | -270          | 0             |
| Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu | -1 597        | -1 198        |
| Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt      | -32           | -148          |
| <b>Tulumaksukulu kokku (lisa 3)</b>          | <b>-3 219</b> | <b>-2 857</b> |

Muutused edasilükkunud tulumaksukohustuses 2024. ja 2023. aastal sisaldavad endas järgmiseid muutuseid:

|   | Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega | Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega | Kokku         |
|---|---|--|---------------|
| € tuhandetes  |   |  |               |
| <b>Saldo 31.12.2022</b>   | <b>6 912</b>  | <b>336</b>   | <b>7 248</b>  |
| Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2023. aastal | 1 198   | 1 511  | 2 709         |
| Tasutud tulumaks dividendidelt                                      | 0   | -1 780   | -1 780        |
| Edasilükkunud tulumaksukulu ühinemisest                             | 0   | 1 101  | 1 101         |
| Muud muutused   | -1  | 6  | 5             |
| <b>Saldo 31.12.2023</b>   | <b>8 109</b>  | <b>1 174</b>   | <b>9 283</b>  |
| Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2024. aastal | 1 597   | 1 320  | 2 917         |
| Lisandunud dividendide tulumaksukulu                                | 0   | 270  | 270           |
| Tasutud tulumaks dividendidelt                                      | 0   | -1 373   | -1 373        |
| <b>Saldo 31.12.2024</b>   | <b>9 706</b>  | <b>1 391</b>   | <b>11 097</b> |



## 10 Kasum aktsia kohta

| Aksiakasum                               | 2024        | 2023        |
|--|-------------|-------------|
| Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes | 13 564      | 1 000       |
| Dividendid aktsia kohta, eurodes         | 1,00        | 1,15        |
| Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk       | 10 833 397  | 10 819 796  |
| Kasum aktsia kohta, eurodes              | <b>1,25</b> | <b>0,09</b> |

## 11 Raha ja raha ekvivalendid

|  | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|--|---------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                              |               |               |
| Nõudmiseni hoised                                | 7 476         | 9 822         |
| Üleöödeposiidid                                  | 10 369        | 4 890         |
| Alla 3 kuu tähtajaga hoised                      | 570           | 0             |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 16)</b> | <b>18 415</b> | <b>14 712</b> |

Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 31.12.2024 oli intressimäär 1,412% ja 2,52% aastas (31.12.2024: 3,7% aastas). Tähtajalised hoised kannavad intressi 2,5% ja 3,5% aastas.

## 12 Nõuded ja viitlaekumised

|   | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|---|--------------|--------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                             |              |              |
| Nõuded ostjate vastu                            |              |              |
| Ostjate tasumata summad                         | 1 309        | 1 637        |
| Ebatõenäoliselt laekuvad summad                 | -136         | -120         |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 16)</b>     | <b>1 173</b> | <b>1 517</b> |
| Muud lühiajalised nõuded                        |              |              |
| Muud lühiajalised nõuded                        | 32           | 26           |
| <b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>           | <b>32</b>    | <b>26</b>    |
| Viitlaekumised                                  |              |              |
| Intressid                                       | 28           | 8            |
| Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded           | 325          | 179          |
| Muud viitlaekumised                             | 497          | 630          |
| <b>Viitlaekumised kokku</b>                     | <b>850</b>   | <b>817</b>   |
| <b>Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 16)</b> | <b>2 055</b> | <b>2 360</b> |

|  | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|------------|------------|
| <i>€ tuhandetes</i>  |            |            |
| Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed | 154        | 214        |
| <b>Pikaajalised nõuded kokku</b>                           | <b>154</b> | <b>214</b> |

Lisainformatsioon nõuete ja viitlaekumiste kohta on toodud lisa 16.

## 13 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2024 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

| Nimetus  | Asukoht          | Neto üüripind (m <sup>2</sup> ) | Ehitusaasta      | Omandamise aeg | Soetusmaksumus | Õiglane väärtus 31.12.2024 | Väärtuse kasv | Osakaal fondi aktive turuväärtusest |
|--|------------------|---------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------------------|---------------|-------------------------------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                            |                  |                                 |                  |                |                |                            |               |                                     |
| <b>Bürood</b>                                  |                  |                                 |                  |                |                |                            |               |                                     |
| Lauteri 5                                      | Tallinn, Eesti   | 3 825                           | 1958             | 01.2023        | 5 976          | 5 060                      | -15%          | 1%                                  |
| Pärnu mnt 105                                  | Tallinn, Eesti   | 4 712                           | 1998             | 01.2023        | 8 346          | 6 460                      | -23%          | 2%                                  |
| Pärnu mnt 102                                  | Tallinn, Eesti   | 8 933                           | 2005             | 01.2023        | 16 750         | 12 000                     | -28%          | 3%                                  |
| Terbata  | Riia, Läti       | 6 036                           | 2005             | 01.2023        | 9 255          | 8 330                      | -10%          | 2%                                  |
| Menulio 11                                     | Vilnius, Leedu   | 5 617                           | renov. 2011-2013 | 01.2023        | 8 332          | 7 490                      | -10%          | 2%                                  |
| Ulonu  | Vilnius, Leedu   | 5 290                           | 2012             | 12.2015        | 8 440          | 8 700                      | 3%            | 2%                                  |
| L3   | Vilnius, Leedu   | 6 150                           | 2004             | 10.2016        | 8 880          | 10 610                     | 19%           | 3%                                  |
| Evolution                                      | Vilnius, Leedu   | 6 614                           | 2009             | 05.2018        | 10 423         | 11 360                     | 9%            | 3%                                  |
| airBaltic                                      | Riia, Läti       | 6 217                           | renov. 2016      | 03.2020        | 7 777          | 7 750                      | 0%            | 2%                                  |
| Rutkausko                                      | Vilnius, Leedu   | 6 812                           | 2014             | 08.2020        | 11 819         | 12 800                     | 8%            | 3%                                  |
| <b>Bürood kokku</b>                            |                  | <b>60 206</b>                   |                  |                | <b>95 998</b>  | <b>90 560</b>              | <b>-6%</b>    | <b>23%</b>                          |
| <b>Logistika</b>                               |                  |                                 |                  |                |                |                            |               |                                     |
| Premia Külhoone                                | Tallinn, Eesti   | 7 258                           | 2002/2007        | 01.2023        | 6 840          | 6 550                      | -4%           | 2%                                  |
| Kuuli 10                                       | Tallinn, Eesti   | 15 197                          | 2006             | 01.2023        | 11 564         | 11 590                     | 0%            | 3%                                  |
| Betooni 1a                                     | Tallinn, Eesti   | 10 678                          | 2008             | 01.2023        | 9 198          | 9 140                      | -1%           | 2%                                  |
| Betooni 6                                      | Tallinn, Eesti   | 17 220                          | 1998             | 01.2023        | 10 249         | 9 820                      | -4%           | 2%                                  |
| Jurkalne Technology Park                       | Riia, Läti       | 44 579                          | 2002             | 01.2023        | 25 180         | 24 160                     | -4%           | 6%                                  |
| DSV logistikakeskus                            | Vilnius, Leedu   | 11 751                          | 2005             | 06.2016        | 8 566          | 9 410                      | 10%           | 2%                                  |
| DSV logistikakeskus                            | Tallinn, Eesti   | 16 014                          | 2003             | 07.2016        | 12 368         | 13 340                     | 8%            | 3%                                  |
| DSV logistikakeskus                            | Riia, Läti       | 12 149                          | 2000             | 07.2016        | 9 060          | 8 430                      | -7%           | 2%                                  |
| Piepilsetas logistikakeskus                    | Kekava, Läti     | 13 392                          | 2007             | 03.2020        | 8 848          | 8 300                      | -6%           | 2%                                  |
| Ramygalos logistikakeskus                      | Panevėžys, Leedu | 20 126                          | 2007             | 06.2021        | 10 024         | 10 840                     | 8%            | 3%                                  |
| Härgmäe logistikakeskus                        | Tallinn, Eesti   | 9 838                           | 2024             | 09.2024        | 8 829          | 8 790                      | 0%            | 2%                                  |
| Paemurru logistikakeskus                       | Tallinn, Eesti   |                                 | arendusjärgus    | 09.2024        | 3 927          | 3 927                      | 0%            | 1%                                  |
| <b>Logistika kokku</b>                         |                  | <b>178 202</b>                  |                  |                | <b>124 653</b> | <b>124 297</b>             | <b>0%</b>     | <b>31%</b>                          |
| <b>Kaubandus</b>                               |                  |                                 |                  |                |                |                            |               |                                     |
| Võru Rautakesko                                | Võru, Eesti      | 3 120                           | 2008             | 01.2023        | 2 890          | 2 760                      | -4%           | 1%                                  |
| Uku Keskus                                     | Viljandi, Eesti  | 8 940                           | 2012/2018        | 01.2023        | 13 620         | 13 670                     | 0%            | 3%                                  |
| Mustika Keskus                                 | Tallinn, Eesti   | 27 614                          | 1998/2002        | 01.2023        | 37 145         | 38 340                     | 3%            | 10%                                 |
| RAF Centrs                                     | Jelgava, Läti    | 6 225                           | 2014/2017        | 01.2023        | 9 288          | 9 993                      | 8%            | 3%                                  |
| Tammsaare tee Rautakesko                       | Tallinn, Eesti   | 9 120                           | 2007             | 01.2023        | 15 700         | 15 860                     | 1%            | 4%                                  |
| Jelgava arendusprojekt                         | Jelgava, Läti    |                                 | arendusjärgus    | 01.2023        | 2 342          | 1 657                      | -29%          | 0%                                  |
| Saules Miestas kaubanduskeskus                 | Šiauliai, Leedu  | 20 347                          | 2007             | 08.2015        | 31 902         | 39 180                     | 23%           | 10%                                 |
| Laagri Selver                                  | Tallinn, Eesti   | 3 059                           | 2017             | 05.2017        | 6 303          | 8 110                      | 29%           | 2%                                  |
| Hortes aianduskeskus                           | Laagri, Eesti    | 3 470                           | 2006             | 05.2017        | 3 138          | 3 470                      | 11%           | 1%                                  |
| ABC Motors Autokeskus                          | Tallinn, Eesti   | 2 149                           | 2002             | 02.2019        | 3 482          | 3 100                      | -11%          | 1%                                  |
| <b>Kaubandus kokku</b>                         |                  | <b>84 044</b>                   |                  |                | <b>125 810</b> | <b>136 140</b>             | <b>8%</b>     | <b>34%</b>                          |
| <b>Riiklik</b>                                 |                  |                                 |                  |                |                |                            |               |                                     |
| Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik) | Rakvere, Eesti   | 5 775                           | 2010             | 01.2023        | 7 368          | 7 200                      | -2%           | 2%                                  |
| <b>Hooldekodud</b>                             |                  |                                 |                  |                |                |                            |               |                                     |
| Pirita Pansionaat                              | Tallinn, Eesti   | 5 983                           | 2020             | 12.2020        | 6 217          | 5 830                      | -6%           | 1%                                  |
| Valkla Südamekodu                              | Valkla, Eesti    | 4 423                           | 2023             | 04.2022        | 4 647          | 4 148                      | -11%          | 1%                                  |
| Tartu Südamekodu                               | Tartu, Eesti     | 4 118                           | 2024             | 04.2022        | 5 868          | 5 640                      | -4%           | 1%                                  |
| <b>Hooldekodud kokku</b>                       |                  | <b>14 524</b>                   |                  |                | <b>16 732</b>  | <b>15 618</b>              | <b>-7%</b>    | <b>4%</b>                           |
| <b>Kokku</b>                                   |                  | <b>342 751</b>                  |                  |                | <b>370 561</b> | <b>373 815</b>             | <b>1%</b>     | <b>94%</b>                          |

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 3 'Segmendiaruandlus'.

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

Aruandeaastal soetas kontsern valmis kinnisvarainvesteeringu aadressil Härgmäe tn. 8, Tallinn hinnaga 8 800 tuhat eurot ja arendusjärgus kinnisvarainvesteeringu aadressil Paemurru tee 3, Harku vald hinnaga 1 154 tuhat eurot. Paemurru tee 3 logistikakeskuse arendustööde eest on aasta lõpu seisuga tasutud lisaks 2 773 tuhat eurot. Logistikakeskus valmib 2025. aasta kevadel.

Aruandeaastal müüs kontsern kinnisvarainvesteeringu aadressil Tähesaju tee 5, Tallinn sõltumatule osapoolle hinnaga 4 675 tuhat eurot. Tehinguga kaasnevaid kulutusi oli kokku 42 tuhat eurot.

2024. ja 2023. aastal on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

|   | Arendusjärgus<br>kinnisvara-<br>investeeringud | Valmis kinnisvara-<br>investeeringud | Kinnisvara-<br>investeeringud<br>kokku |
|---|--|--------------------------------------|--|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2022</b>         | <b>2 634</b>                                   | <b>166 241</b>                       | <b>168 875</b>                         |
| Soetused ja arendused                   | 3 607  | 0                                    | 3 607                                  |
| Ühinemisest saadud varad                | 2 342  | 193 950                              | 196 292                                |
| Kapitaliseeritud parendused             | 0  | 3 083                                | 3 083                                  |
| Ümberklassifitseerimised                | -3 567   | 3 567                                | 0                                      |
| Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest | 0  | -13 941                              | -13 941                                |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>         | <b>5 016</b>                                   | <b>352 900</b>                       | <b>357 916</b>                         |
| 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                                 |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2024</b>         | <b>6 372</b>                                   | <b>367 443</b>                       | <b>373 815</b>                         |

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

| 31. detsembri seisuga või aasta kohta  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)                                   | 31 076         | 30 606         |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)                  | -1 569         | -1 626         |
| Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 15) <sup>1</sup>               | 1 065          | 904            |
| <b>Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus</b> | <b>372 158</b> | <b>355 574</b> |

<sup>1</sup> Seisuga 31.12.2024 oli kontsernil kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata hankijatele Paemurru tee 3 ostuhinnast 300 tuhat eurot ja ehitustööde eest 406 tuhat eurot, DSV Riia logistikakeskuse ehitustööde eest 16 tuhat eurot, Valkla Südamekodu ehitustööde eest 269 tuhat eurot, Pärnu mnt. 102 büroohoone ehitustööde eest 42 tuhat eurot ning Mustika keskuse ehitustööde eest 32 tuhat eurot.

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

| Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed | 31.12.2024     | 31.12.2023    |
|--|----------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                                      |                |               |
| kuni 1 aasta   | 27 140         | 27 483        |
| 2 - 5 aastat   | 50 156         | 48 075        |
| Üle 5 aasta  | 23 315         | 23 183        |
| <b>Kokku</b>   | <b>100 611</b> | <b>98 741</b> |

## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

### Seisuga 31.12.2024:

| Sektor              | Õiglase väärtus | Hindamise meetod        | Eeldatav üüritulu aastas | Diskontomäär | Väljumistootlikkus | Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup> |
|---------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------|--------------|--------------------|------------------------------------|
| <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                                |
| <b>Kokku</b>        | <b>373 815</b>  |                         | <b>31 259</b>            |              |                    |                                    |

### Seisuga 31.12.2023:

| Sektor              | Õiglase väärtus | Hindamise meetod        | Eeldatav üüritulu aastas | Diskontomäär | Väljumistootlikkus | Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup> |
|---------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------|--------------|--------------------|------------------------------------|
| <i>€ tuhandetes</i> |                 |                         |                          |              |                    |                                    |
| Büroo               | 90 460          | Diskonteeritud rahavood | 7 611                    | 8,3%-9,7%    | 6,5%-8,25%         | 11,1                               |
| Logistika           | 109 860         | Diskonteeritud rahavood | 9 762                    | 8,1%-10,7%   | 7,1%-8,5%          | 4,7                                |
| Kaubandus           | 138 542         | Diskonteeritud rahavood | 11 768                   | 8,1%-10,5%   | 6,8%-8,8%          | 12,0                               |
| Riiklik             | 7 220           | Diskonteeritud rahavood | 856                      | 9,5%         | 8,5%               | 11,3                               |
| Hooldekodud         | 11 834          | Diskonteeritud rahavood | 907                      | 9,0%-9,5%    | 7,5%-8,5%          | 8,6                                |
| <b>Kokku</b>        | <b>357 916</b>  |                         | <b>30 904</b>            |              |                    |                                    |

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

## Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2024 kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

| Sektor              | Õiglase väärtus | Sensitiivsus juhtkonna hinnangule |                | Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus |                    |                          |                          |
|---------------------|-----------------|-----------------------------------|----------------|------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
|                     |                 | Müügitulu +10%                    | Müügitulu -10% | Diskontomäär +50bp                 | Diskontomäär -50bp | Väljumistootlikkus +50bp | Väljumistootlikkus -50bp |
| <i>€ tuhandetes</i> |                 |                                   |                |                                    |                    |                          |                          |
| 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                      |
| <b>KOKKU</b>        | <b>373 815</b>  | <b>40 107</b>                     | <b>-40 203</b> | <b>-7 283</b>                      | <b>7 377</b>       | <b>-15 473</b>           | <b>17 527</b>            |

## Seisuga 31.12.2023

| Sektor       | Õiglase väärtus | Sensitiivsus juhtkonna hinnangule |                | Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus |                    |                          |                          |
|--------------|-----------------|-----------------------------------|----------------|------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
|              |                 | Müügitulu +10%                    | Müügitulu -10% | Diskontomäär +50bp                 | Diskontomäär -50bp | Väljumistootlikkus +50bp | Väljumistootlikkus -50bp |
| € tuhandetes |                 |                                   |                |                                    |                    |                          |                          |
| Büroo        | 90 460          | 9 920                             | -9 930         | -1 800                             | 1 840              | -4 030                   | 4 630                    |
| Logistika    | 109 860         | 12 650                            | -11 820        | -2 230                             | 2 300              | -4 400                   | 5 880                    |
| Jaekaubandus | 138 542         | 14 990                            | -14 950        | -2 580                             | 2 670              | -5 460                   | 6 250                    |
| Riiklik      | 7 220           | 900                               | -900           | -140                               | 140                | -270                     | 290                      |
| Hooldekodud  | 11 834          | 980                               | -960           | -150                               | 180                | -380                     | 440                      |
| <b>KOKKU</b> | <b>357 916</b>  | <b>39 440</b>                     | <b>-38 560</b> | <b>-6 900</b>                      | <b>7 130</b>       | <b>-14 540</b>           | <b>17 490</b>            |

Kõikide kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid (lisa 16).

## 14 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2024 olid 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 puhaskväärtusest |
|----------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|---|---|------------------|--------------------------------|
| SEB            | Eesti                    | 4 800                   | 3 135                       | 30.04.27        | 4,76%                                       | hüpoteek - Premia Külmoone  | 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 - Piriata Pansionaat, emattevõtte garantii                     | 5 830            | 1,1%                           |
| Swedbank       | Eesti                    | 2 250                   | 1 570                       | 25.09.27        | 4,81%                                       | Hüpoteek - Valkla Súdamekodu  | 4 148            | 0,7%                           |
| Swedbank       | Eesti                    | 3 100                   | 2 750                       | 21.12.28        | 4,81%                                       | Hüpoteek -Tartu Súdamekodu; 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 - Rutkausko 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%                           |
| <b>Kokku</b>   |                          | <b>205 426</b>          | <b>149 552</b>              |                 |   |   | <b>372 158</b>   | <b>64,2%</b>                   |

Seisuga 31.12.2023 on kontsernil järgmised laenukohustused:

| Laenu andja    | Laenu-andja päritoluriik | Lepinguline laenu-summa | Laenu jääk seisuga 31.12.23 | Lepingu tähtaeg | Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.23 | Laenu tagatis   | Tagatise väärtus | Osakaal fondi puhasväärtusest |
|----------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|---|---|------------------|-------------------------------|
| SEB            | Eesti                    | 4 800                   | 3 258                       | 30.04.27        | 5,71%                                       | hüpoteek - Premia Külmhoone   | 6 530            | 1,5%                          |
| Luminor        | Eesti                    | 2 633                   | 950                         | 25.12.26        | 6,28%                                       | hüpoteek - Võru Rautakesko  | 2 670            | 0,4%                          |
| SEB            | Eesti                    | 2 514                   | 1 929                       | 13.06.26        | 5,76%                                       | hüpoteek - Lauteri 5  | 5 100            | 0,9%                          |
| SEB            | Eesti                    | 8 429                   | 5 303                       | 25.01.27        | 5,77%                                       | hüpoteek - Uku Keskus   | 13 620           | 2,4%                          |
| Swedbank       | Eesti                    | 3 711                   | 3 571                       | 25.10.25        | 5,67%                                       | hüpoteek - Rakvere Politsei ja pääste ühishoone                                     | 7 220            | 1,6%                          |
| Swedbank       | Eesti                    | 4 153                   | 3 072                       | 30.08.28        | 5,60%                                       | hüpoteek - Pärnu mnt 105  | 6 780            | 1,4%                          |
| Swedbank       | Eesti                    | 8 508                   | 7 168                       | 30.08.26        | 5,55%                                       | hüpoteek - Pärnu mnt 102  | 13 190           | 3,3%                          |
| SEB            | Eesti                    | 20 000                  | 15 240                      | 31.08.27        | 6,08%                                       | hüpoteek - Mustika Keskus   | 36 810           | 7,0%                          |
| Swedbank       | Eesti                    | 15 622                  | 12 358                      | 31.05.28        | 5,47%                                       | hüpoteek - Tammsaare tee Rautakesko; Kuuli 10                                       | 27 090           | 5,7%                          |
| SEB            | Eesti                    | 10 300                  | 8 425                       | 26.06.27        | 5,85%                                       | hüpoteek - Betooni 1a; Betooni 6  | 18 760           | 3,9%                          |
| Swedbank       | Leedu                    | 4 078                   | 3 295                       | 07.12.25        | 6,37%                                       | hüpoteek - Menulio 11   | 7 490            | 1,5%                          |
| SEB            | Läti                     | 4 561                   | 3 411                       | 16.04.27        | 5,72%                                       | hüpoteek - RAF Centrs   | 9 360            | 1,6%                          |
| Swedbank       | Läti                     | 5 850                   | 3 619                       | 31.07.27        | 5,87%                                       | hüpoteek - Terbata büroohoone   | 8 190            | 1,7%                          |
| SEB            | Läti                     | 12 060                  | 9 332                       | 08.08.24        | 6,02%                                       | hüpoteek - Jurkalne Technology Park   | 23 440           | 4,3%                          |
| Swedbank       | Leedu                    | 15 257                  | 11 750                      | 13.08.28        | 6,30%                                       | Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus   | 38 420           | 5,4%                          |
| SEB            | Leedu                    | 5 500                   | 3 876                       | 28.06.26        | 5,76%                                       | Hüpoteek - DSV logistikakeskus  | 9 120            | 1,8%                          |
| SEB            | Läti                     | 5 123                   | 3 719                       | 29.06.26        | 5,77%                                       | Hüpoteek - DSV logistikakeskus  | 8 320            | 1,7%                          |
| SEB            | Eesti                    | 7 950                   | 5 600                       | 29.06.26        | 5,78%                                       | Hüpoteek - DSV logistikakeskus  | 13 300           | 2,6%                          |
| SEB            | Leedu                    | 5 620                   | 3 995                       | 27.10.26        | 5,81%                                       | Hüpoteek - L3 büroohoone  | 10 370           | 1,8%                          |
| SEB            | Leedu                    | 5 200                   | 3 522                       | 21.12.25        | 6,16%                                       | Hüpoteek - Olonu büroohoone   | 8 700            | 1,6%                          |
| SEB            | Leedu                    | 5 850                   | 4 478                       | 30.05.28        | 5,85%                                       | Hüpoteek - Evolution büroohoone   | 11 130           | 2,0%                          |
| Swedbank       | Eesti                    | 3 833                   | 3 699                       | 29.06.27        | 5,25%                                       | Hüpoteek - Laagri Selver  | 7 700            | 1,7%                          |
| SEB            | Eesti                    | 1 860                   | 1 263                       | 05.07.27        | 5,91%                                       | Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri  | 3 550            | 0,6%                          |
| Swedbank       | Eesti                    | 3 290                   | 2 797                       | 11.01.27        | 5,81%                                       | Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju  | 5 340            | 1,3%                          |
| LHV            | Eesti                    | 1 800                   | 1 493                       | 25.02.24        | 6,90%                                       | Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus  | 3 150            | 0,7%                          |
| Swedbank       | Läti                     | 4 000                   | 2 501                       | 05.02.26        | 6,17%                                       | Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus  | 8 290            | 1,1%                          |
| Luminor        | Läti                     | 3 905                   | 2 283                       | 04.02.25        | 6,72%                                       | Hüpoteek - airBaltic peakontor  | 6 890            | 1,0%                          |
| Swedbank       | Eesti                    | 3 100                   | 2 790                       | 28.11.25        | 5,82%                                       | Hüpoteek - Piriita Pansionaat, emattevõtte garantii                                 | 5 820            | 1,3%                          |
| Swedbank       | Eesti                    | 2 250                   | 1 636                       | 25.09.27        | 5,82%                                       | Hüpoteek - Valkla Sūdamekodu  | 3 340            | 0,7%                          |
| Šiaulių bankas | Leedu                    | 6 000                   | 5 403                       | 13.06.26        | 6,43%                                       | Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus  | 10 590           | 2,5%                          |
| SEB            | Leedu                    | 7 300                   | 6 172                       | 12.08.25        | 6,09%                                       | Hüpoteek - Rutkausko büroohoone   | 12 620           | 2,8%                          |
| Swedbank       | Eesti                    | 3 100                   | 0                           | 21.12.28        | 5,81%                                       | Hüpoteek -Tartu Sūdamekodu; EFTEN Real Estate Fund AS ehitusperioodi aegne garantii | 2 674            | 0,0%                          |
| <b>Kokku</b>   |                          | <b>198 157</b>          | <b>147 908</b>              |                 |   |   | <b>355 574</b>   | <b>67,6%</b>                  |

| Lühiajalised laenukohustused  | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|---|---------------|---------------|
| € tuhandetes  |               |               |
| Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil <sup>1</sup> (lisa 16) | 30 358        | 16 966        |
| Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud  | -58           | -59           |
| <b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>   | <b>30 300</b> | <b>16 907</b> |

<sup>1</sup>Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2024 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõppeva kuue laenukohustuse jääki summas 20 380 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 27% - 48% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks. Lisaks on lühiajalisena kajastatud kaks laenukohustust, mille laenulepingu järgsed finantssuhtarvude eritingimused seisuga 31.12.2024 ei vastanud nõuetele: laen summas 1 929 tuhat eurot (intressiteeninduse kattekordaja ISCR on 2,4, lepingus nõutud minimaalne väärtus 2,5) ja laen summas 2 750 tuhat eurot (tütarettevõtte omakapitali osakaal aktivatest oli väiksem kui lepingus nõutud 20%). 1 929 tuhande euro suuruse laenukohustuse eritingimuste ajutise rikkumise osas on fondi tütarettevõtte saanud pangalt bilansipäevajärgselt kinnituse, kus pank nõustub ümberpaigutamise ajaks langetama intressiteeninduse kattekordaja 2,0 tasemele ning 2 750 tuhande euro suuruse laenu osas on pank bilansipäevajärgselt andnud kooskõlastuse ajutise omakapitali nõuetele mittevastamise kohta. Fond viis tütarettevõtte omakapitali vastavusse lepingus toodud nõuetega 2025. aasta veebruaris, konverteerides omaniklaenu ümber tütarettevõtte omakapitali koosseisu.

Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2023 sisaldasid 2024. aastal lõppenud kahe laenukohustuse jääki kogusummas 10 825 tuhat eurot. 2024. aastal lõppenud laenu pikendati nende tähtaja saabumisel.

| <b>Pikaajalised laenukohustused</b>       | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                       |                   |                   |
| Pikaajalised laenukohustused kokku        | 149 420           | 147 756           |
| sh. kohustuste lühiajaline osa            | 30 300            | 16 907            |
| sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h       | 119 120           | 130 849           |
| - Pangalaenuid (lisa 16)                  | 119 194           | 130 942           |
| Pangalaenuide diskonteeritud lepingutasud | -74               | -93               |

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

| <b>Pangalaenuide tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi</b> | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>€ tuhandetes</i>   |                   |                   |
| Alla 1 aasta  | 30 358            | 16 966            |
| 2 - 5 aastat  | 119 194           | 130 942           |
| <b>Pangalaenuide tagasimaksed kokku</b>                           | <b>149 552</b>    | <b>147 908</b>    |

| <b>Laenukohustiste rahavood</b>     | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                 |                |                |
| <b>Saldo perioodi alguses</b>       | <b>147 756</b> | <b>67 975</b>  |
| Saadud pangalaenuid ühinemisel      | 0              | 82 403         |
| Saadud pangalaenuid                 | 14 260         | 4 080          |
| Pangalaenuide annuiteetmaksed       | -6 617         | -6 720         |
| Pangalaenuide tagasimaksed          | -5 998         | 0              |
| Diskonteeritud lepingutasude muutus | 19             | 18             |
| <b>Saldo perioodi lõpus</b>         | <b>149 420</b> | <b>147 756</b> |

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 16.

## 15 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

|   | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|---|--------------|--------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                             |              |              |
| Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 13) | 1 065        | 904          |
| Muud võlad tarnijatele                          | 621          | 827          |
| <b>Võlad tarnijatele kokku</b>                  | <b>1 686</b> | <b>1 731</b> |
| Muud võlad                                      | 74           | 91           |
| <b>Muud võlad kokku</b>                         | <b>74</b>    | <b>91</b>    |
| Maksuvõlad                                      |              |              |
| Käibemaks                                       | 551          | 476          |
| Ettevõtte tulumaks                              | 1            | 14           |
| Üksikisiku tulumaks                             | 7            | 6            |
| Sotsiaalmaks                                    | 13           | 13           |
| Maamaks, kinnisvaramaks                         | 88           | 84           |
| Muud maksuvõlad                                 | 9            | 10           |
| <b>Maksuvõlad kokku</b>                         | <b>669</b>   | <b>603</b>   |
| Võlad töövõtjatele                              | 36           | 44           |
| Intressivõlad                                   | 118          | 264          |
| Üürnike tagatisrahad                            | 452          | 363          |
| Muud viitvõlad                                  | 208          | 320          |
| <b>Viitvõlad kokku</b>                          | <b>814</b>   | <b>991</b>   |
| Muud ettemakstud tulud                          | 2            | 1            |
| <b>Ettemaksed kokku</b>                         | <b>2</b>     | <b>1</b>     |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 16)</b>      | <b>3 245</b> | <b>3 417</b> |

### Pikaajalised võlad

|                                      | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                  |              |              |
| Üürnike tagatisrahad                 | 1 928        | 1 790        |
| <b>Muud pikaajalised võlad kokku</b> | <b>1 928</b> | <b>1 790</b> |

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 16.



## 16 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

### Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

|   | Lisad | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|---|-------|----------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i>   |       |                |                |
| <b>Finantsvarad - laenu ja nõuded</b>                         |       |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid                                     | 11    | 18 415         | 14 712         |
| Lühiajalised hoised <sup>1</sup>                              |       | 2 092          | 3 400          |
| Nõuded ostjate vastu  | 12    | 1 173          | 1 517          |
| <b>Finantsvarad kokku</b>                                     |       | <b>21 680</b>  | <b>19 629</b>  |
| <b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>       |       |                |                |
| Laenukohustused   | 14    | 149 420        | 147 756        |
| Võlad tarnijatele   | 15    | 1 686          | 1 731          |
| Üürnike tagatisrahad  | 15    | 2 380          | 2 153          |
| Intressivõlad   | 15    | 118            | 264            |
| Viitvõlad   | 15    | 244            | 364            |
| <b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b> |       | <b>153 848</b> | <b>152 268</b> |
| <b>Finantskohustused kokku</b>                                |       | <b>153 848</b> | <b>152 268</b> |

<sup>1</sup> Lühiajalised hoised on sõlmitud tähtajaga 3 kuni 6 kuud ja kannavad intressi 2,8% - 3,7% aastas (seisuga 31.12.2023: lühiajalised hoised on sõlmitud tähtajaga 4 kuu kuni 6 kuud ning kannavad intressi 2,3% – 4,5% aastas).

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

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

Kontserni vara investeerimisel on aluseks kontserni investorite 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.

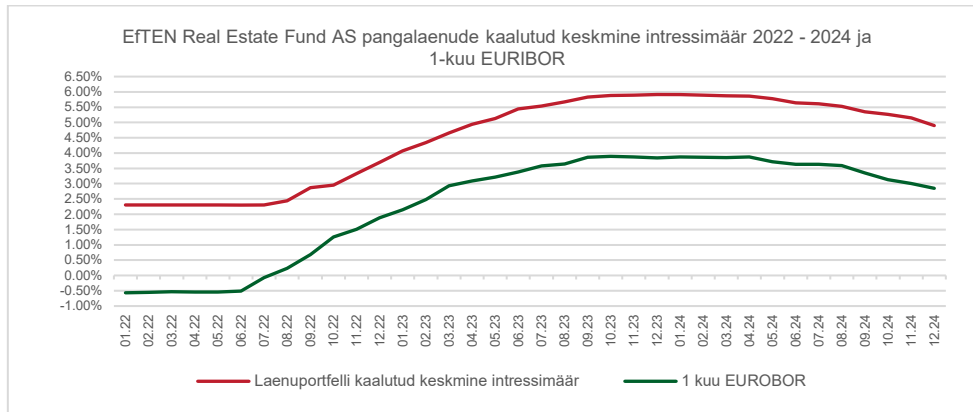
### Tururisk

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. 2024. aastal on laenu intressimäärad järk-järgult alanenud.



Seisuga 31.12.2024 on kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,4% 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 laenuude kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2024 seisuga 4,9% (31.12.2023: 5,9%).

Tulenevalt ebakindlast olukorrast intressiturul ei ole kontserni tütarettevõtetele seisuga 31.12.2024 kehtivaid intressimäära vahetuslepinguid. Kontserni juhtkond hindab käesoleva aruande koostamise seisuga intressimäärade edasist agressiivsest tõusu ebatõenäoliseks ning kaalub intressikulude lae fikseerimiseks tuletistehinguid kuni 50% ulatuses kogu laenuportfelli intressituru stabiliseerumisel.

EURIBORi muutus omab olulist mõju kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäärade muutuse mõju kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORi tasemete 2,0%-4,5,0%, arvestades laenuude jääke seisuga 31.12.2024.

| EURIBORI MÄÄR   | Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas | Intressikulu muutus, % |
|---|--|------------------------|
| € tuhandetes  |  |                        |
| <b>Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga</b> | <b>-7 047</b>  |                        |
| <b>EURIBORi muutuse mõju:</b>                                 |  |                        |
| EURIBOR 2,0%  | 1 295  | -18,4%                 |
| EURIBOR 2,5%  | 576  | -8,2%                  |
| EURIBOR 4,0%  | -1 580   | 22,4%                  |
| EURIBOR 4,5%  | -2 299   | 32,6%                  |

## Likviidsusrisk

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

- üüritulo vähenemine või volatiilsus, mis vähendab kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- vakantsus üüripindadel;
- varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste aktiivate turukõlblikkus;
- kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2024 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulo tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 40 (31.12.2023: 42%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,7 (2023: 1,8).

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

| Seisuga 31.12.2024                       | Alla 1 kuu         | 2-4 kuud     | 5 kuni 12 kuud | 2 kuni 5 aastat | üle 5 aasta | Kokku          |
|--|--------------------|--------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                      |                    |              |                |                 |             |                |
| Intressikandvad võlakohustused (lisa 14) | 5 221 <sup>1</sup> | 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            |
| <b>Finantskohustused kokku</b>           | <b>7 922</b>       | <b>5 652</b> | <b>26 331</b>  | <b>131 229</b>  | <b>504</b>  | <b>171 638</b> |

<sup>1</sup> Alla 1 kuu tähtsajalisusega võlakohustused sisaldavad kahte laenukohustust, mille laenulepingu järgsed eritingimused seisuga 31.12.2024 ei vastanud nõuetele (lisa 14): laen summas 1 929 tuhat eurot lepingujärgse tagastustähtajaga 2026.a. ja laen summas 2 750 lepingujärgse tagastustähtajaga 2028.a. Eritingimuste mittevastavused on pankade poolt kooskõlastanud bilansipäeva järgselt, veebruaris 2025.

| Seisuga 31.12.2023                       | Alla 1 kuu   | 2-4 kuud     | 5 kuni 12 kuud | 2 kuni 5 aastat | üle 5 aasta | Kokku          |
|--|--------------|--------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                      |              |              |                |                 |             |                |
| Intressikandvad võlakohustused (lisa 14) | 622          | 3 088        | 13 257         | 130 941         | 0           | 147 908        |
| Intressimaksud                           | 862          | 2 176        | 5 481          | 16 262          | 0           | 24 781         |
| Intressikohustused (lisa 15)             | 264          | 0            | 0              | 0               | 0           | 264            |
| Võlad tarnijatele (lisa 15)              | 1 731        | 0            | 0              | 0               | 0           | 1 731          |
| Üürnike tagatisrahad (lisa 15)           | 7            | 99           | 258            | 1 245           | 545         | 2 153          |
| Viitvõlad (lisa 15)                      | 364          | 0            | 0              | 0               | 0           | 364            |
| <b>Finantskohustused kokku</b>           | <b>3 850</b> | <b>5 363</b> | <b>18 996</b>  | <b>148 448</b>  | <b>545</b>  | <b>177 201</b> |

#### Käibekapitali aruanne

|   | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|---|----------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                               |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)               | 18 415         | 14 712         |
| Lühiajalised hoiused                              | 2 092          | 3 400          |
| Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)                | 2 055          | 2 360          |
| Ettemakstud kulud                                 | 138            | 106            |
| <b>Käibevara kokku</b>                            | <b>22 700</b>  | <b>20 578</b>  |
| Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 14) | -30 300        | -16 907        |
| Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 15)        | -3 245         | -3 417         |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>              | <b>-33 545</b> | <b>-20 324</b> |
| <b>Käibekapital kokku</b>                         | <b>-10 845</b> | <b>254</b>     |

Kontserni käibekapital on 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. Lõppevate laenulepingute tagatiseks on tugeva 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 depositide kaudu.

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

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

|   | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|---|--------------|--------------|
| Aegumata                                    | 1 005        | 1 303        |
| <b>Aegunud, s.h</b>                         | <b>304</b>   | <b>333</b>   |
| Kuni 30 päeva                               | 125          | 193          |
| 30-60 päeva                                 | 38           | 70           |
| Üle 60 päeva                                | 141          | 70           |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved              | -136         | -119         |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)</b> | <b>1 173</b> | <b>1 517</b> |

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

|                                       | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                   |               |               |
| Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)   | 18 415        | 14 712        |
| Lühiajalised hoiused                  | 2 092         | 3 400         |
| Nõuded ostjate vastu (lisa 12)        | 1 173         | 1 517         |
| <b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b> | <b>21 680</b> | <b>19 629</b> |

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

| Reiting             | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|---------------------|---------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i> |               |               |
| Aa3                 | 19 935        | 17 107        |
| A2                  | 190           | 680           |
| A3                  | 294           | 325           |
| Baa1                | 88            | 0             |
| <b>Kokku</b>        | <b>20 507</b> | <b>18 112</b> |

## Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

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

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab kontserni vaba rahavoog maksta investoritele brutodividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2024. aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 11 109 tuhat eurot (2023: 11 314 tuhat eurot), millest vastavalt fondi dividendipoliitikale oleks võimalik brutodividendideks arvestada 8 887 tuhat eurot (2023: 9 051 tuhat eurot). Fondi juhtkond plaanib 2025. 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 1,1 euronni aktsia kohta (neto). 2024. aastal maksis fond aktsionäridele dividende 10 820 tuhat eurot (1 euro aktsia kohta).

**Kapitalisatsiooni aruanne**

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

|   | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|---|----------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                                   |                |                |
| Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 14) | 30 358         | 16 966         |
| Tagamata lühiajalised kohustused                      | 3 187          | 3 358          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>                  | <b>33 545</b>  | <b>20 324</b>  |
| Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 14) | 119 194        | 130 942        |
| Tagamata pikaajalised kohustused                      | 12 951         | 10 980         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>                  | <b>132 145</b> | <b>141 922</b> |
| Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 17)                    | 204 709        | 192 919        |
| Reservid  | 2 799          | 2 749          |
| Jaotamata kasum (lisa 18)                             | 25 565         | 23 030         |
| <b>Aksionäridele kuuluv omakapital kokku</b>          | <b>233 073</b> | <b>218 698</b> |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>                 | <b>398 763</b> | <b>380 944</b> |

**Netovõla aruanne**

|  | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|--|----------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                                  |                |                |
| Raha (lisa 11)                                       | 18 415         | 14 712         |
| Lühiajalised hoised                                  | 2 092          | 3 400          |
| <b>Likviidsed varad kokku</b>                        | <b>20 507</b>  | <b>18 112</b>  |
| Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 14)  | 30 358         | 16 966         |
| <b>Neto lühiajalised võlad</b>                       | <b>9 851</b>   | <b>-1 146</b>  |
| Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 14) | 119 194        | 130 942        |
| <b>Pikaajalised võlad kokku</b>                      | <b>119 194</b> | <b>130 942</b> |
| <b>Netovõlad kokku</b>                               | <b>129 045</b> | <b>129 796</b> |

**Õiglane väärtus**

Kontserni õiglasel 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 31.12.2024 ega 31.12.2023 õiglasel väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 13). kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

## 17 Aktsiakapital ja reservkapital

EFTEN Real Estate Fund AS'i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2024 on 114 403 tuhat eurot (31.12.2023: 108 198 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 11 440 340 aktsiast (31.12.2023: 10 819 796 aktsiat) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2023: sama). EFTEN Real Estate Fund AS on jaotamata kasumist eraldanud seisuga 31.12.2024 reservkapitaliks 2 799 tuhat eurot (31.12.2023: 2 749 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2024 on ülekursi suuruseks 90 306 tuhat eurot.

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.

28.02.2023 ühines EFTEN Real Estate Fund AS (endise nimega EFTEN Real Estate Fund III AS) EFTEN Kinnisvarafond AS-ga. Ühinemise bilansipäev oli ühinemislepingu kohaselt 01.01.2023. Ühinemise läbiviimiseks suurendati EFTEN Real Estate Fund AS aktsiakapitali 57 472 tuhande euro võrra ning emiteeriti 5 747 261 uut aktsiat nimiväärtusega 10 eurot. Aktsiakapitali suurendamisel tasuti aktsiate eest täies ulatuses mitterahalise sissemaksega EFTEN Real Estate Fund AS-le üleantava EFTEN Kinnisvarafond AS-i kogu vara arvel, mille väärtuseks oli EFTEN Kinnisvarafond AS-i EPRA vara puhasväärtus seisuga 31.12.2022 (125 905 tuhat eurot). Uued aktsiad emiteeriti EFTEN Kinnisvarafond AS-i kui ühendatava fondi aktsionäridele, kes olid kantud aktsionäride nimekirja seisuga 31.01.2023.

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

| Ettevõtte        | Seisuga 31.12.2024 |           |
|------------------|--------------------|-----------|
|                  | Aktsiate arv       | Osalus, % |
| Hoiukonto OÜ     | 1 287 296          | 11,25%    |
| REF Aktsiad OÜ   | 1 258 144          | 11,00%    |
| LHV Pensionifond | 1 210 475          | 10,58%    |

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

| Ettevõtte  | Seisuga 31.12.2024 |               |
|--|--------------------|---------------|
|  | 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      | 1 092 845          | 9,55%         |
| EFTEN Capital AS, fondivalitseja   | 292 688            | 2,56%         |
| EFTEN United Property Fund, fondivalitseja EFTEN Capital AS valitsetav fond          | 218 759            | 1,91%         |
| Nõukogu liikme Siive Penu olulise kontrolli all olev ettevõtte HTB Investeeringud OÜ | 198 032            | 1,73%         |
| Juhatus liige Tõnu Uustalu   | 70 500             | 0,62%         |
| Nõukogu liige Olav Miil  | 52 649             | 0,46%         |
| Juhatus liige Viljar Arakas  | 2 000              | 0,02%         |
| Juhatus liikmele Viljar Arakasele kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ                 | 22 606             | 0,20%         |
| Juhatus 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                                | 515                | 0,005%        |
| Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Martin Arakas                              | 853                | 0,007%        |
| Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Lisandra Nirgi                             | 140                | 0,001%        |
| Juhatus liikme Viljar Arakas'e lähikondlane Laura Ly Oja                             | 19                 | 0,000%        |
| Nõukogu liige Sander Rebane  | 2                  | 0,000%        |
| Nõukogu liikmele Sander Rebasele kuuluv Sannu Investeeringud OÜ                      | 167                | 0,001%        |
| <b>Kokku</b>   | <b>3 214 126</b>   | <b>28,09%</b> |

## 18 Tingimuslikud kohustused

|   | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|---|---------------|---------------|
| € tuhandetes                                  |               |               |
| Ettevõtte jaotamata kasum                     | 25 565        | 23 030        |
| Potentsiaalne tulumaksukohustus               | 5 624         | 4 606         |
| <b>Dividendidena on võimalik välja maksta</b> | <b>19 941</b> | <b>18 424</b> |

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2024 ning 31.12.2023.

## 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 2024. aasta jooksul valitsemisteenust summas 2 159 tuhat eurot (2023: 2 148 tuhat eurot), (vt lisa 7).

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

Kontsernil oli seisuga 31.12.2024 kokku 13 töötajat, kellele arvestati 2024. aastal koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 482 tuhande euro ulatuses (2023: 12 töötajat, tasud kokku 469 tuhat eurot), (vt lisa 5,7). Kontserni emaeettevõtte juhatuse ega nõukogu liikmetele 2024. ega ka 2023. aasta jooksul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni emaeettevõtte juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka. Kontserni tütarettevõtete juhatuse liikmetele arvestati 2024. aastal koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 66 tuhande euro ulatuses (2023: 60 tuhande euro ulatuses).

## 20 Eraldised

### Poolleiolevad kohtuasjad

#### EFTEN SPV2 OÜ hagi Tallinna Vesi AS vastu

Kontserni tütarettevõtte EFTEN SPV2 OÜ esitas AS Tallinna Vesi vastu 31.10.2020 nõude, mis põhineb asjaolul, et AS Tallinna Vesi on 2011. kuni 2019. aastal osutanud EFTEN SPV2 OÜ-le veeteenuseid ülemäära kõrgete (+15 %) hindadega, omamata seejuures Konkurentsiameti kooskõlastust, millega on oluliselt rikkunud ÜVVKs §14 jj nõudeid. AS Tallinna Vesi hagi ei tunnista. Harju Maakohutu 10.04.2024 otsusega jäeti hagi rahuldamata. Maakohus kvalifitseeris pooltevahelise õigussuhte alusetu rikastumise nõudena, mis on vale. Sellisel seisukohal on EFTEN SPV2 OÜ tulenevalt asjaolust, et paralleelselt toimunud samasuguses kohtuvaidluses (25.06.2024 kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-22-10417) selgitas Riigikohus, et tegemist ei ole alusetu rikastumise nõudega, vaid lepingulise nõudega. EFTEN SPV2 OÜ on Harju Maakohutu otsuse ka vaidlustanud ja apellatsioonkaebus on Tallinna Ringkonnakohtu poolt menetlusse võetud. Ringkonnakohtu lahendab apellatsiooni kirjalikus menetluses, kus osapooled on oma seisukohad esitanud. Eeldatavalt võib otsust oodata 2025. aasta aprillis. EFTEN SPV2 OÜ on jätkuvalt seisukohal, et monopoolses seisundis tegutsev AS Tallinna Vesi on ajavahemikul 2011 – 2019 nõudnud õigusvastaselt põhjendamatult kõrget veeteenuste hinda, millega tekitatud kahju on AS Tallinna Vesi kohustatud hüvitama. EFTEN SPV2 OÜ nõude suuruseks on 91 tuhat eurot. Kontsern ei ole nimetatud nõuet tulenevalt ebamäärasusest 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

|  | 2024          | 2023        |
|--|---------------|-------------|
| € tuhandetes                               |               |             |
| Üldhalduskulud                             | -327          | -316        |
| <b>Ärikahjum</b>                           | <b>-327</b>   | <b>-316</b> |
| Fondivalitseja edukustasu kohustuse muutus | -5 804        | 0           |
| Kasum tütarettevõtetest                    | 19 540        | 1 498       |
| Kahjum ühisettevõtetest                    | -118          | -499        |
| Finantstulud                               | 518           | 310         |
| Finantskulud                               | -61           | 0           |
| <b>Kasum enne tulumaksu</b>                | <b>13 748</b> | <b>993</b>  |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>             | <b>13 748</b> | <b>993</b>  |

### Emaettevõtte finantsseisundi aruanne

|                                       | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| € tuhandetes                          |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid             | 6 058          | 1 899          |
| Nõuded ja viitlaekumised              | 2 300          | 1 913          |
| <b>Käibevara kokku</b>                | <b>8 358</b>   | <b>3 812</b>   |
| Tütarettevõtete aktsiad ja osad       | 212 045        | 198 811        |
| Ühisettevõtete aktsiad ja osad        | 1 960          | 2 078          |
| Pikaajalised nõuded                   | 11 835         | 14 938         |
| <b>Põhivara kokku</b>                 | <b>225 840</b> | <b>215 827</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    | <b>234 198</b> | <b>219 639</b> |
| Võlad                                 | 9              | 8              |
| <b>Lühiajalised kohustised kokku</b>  | <b>9</b>       | <b>8</b>       |
| Intressikohustised                    | 933            | 933            |
| <b>Pikaajalised kohustised kokku</b>  | <b>933</b>     | <b>933</b>     |
| <b>Kohustised kokku</b>               | <b>942</b>     | <b>941</b>     |
| Aktsiakapital                         | 114 403        | 108 198        |
| Ülekurss                              | 90 306         | 84 721         |
| Kohustuslik reservkapital             | 2 799          | 2 749          |
| Jaotamata kasum                       | 25 748         | 23 030         |
| <b>Omakapital kokku</b>               | <b>233 256</b> | <b>218 698</b> |
| <b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> | <b>234 198</b> | <b>219 639</b> |



**Emaettevõtte omakapitali aruanne**

|                          | Aktsiakapital  | Ülekurs       | Kohustuslik reservkapital | Jaotamata kasum | Kokku          |
|--------------------------|----------------|---------------|---------------------------|-----------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i>      |                |               |                           |                 |                |
| <b>Saldo 31.12.2022</b>  | <b>50 725</b>  | <b>16 288</b> | <b>2 149</b>              | <b>35 108</b>   | <b>104 270</b> |
| Aktsiate emiteerimine    | 57 473         | 68 433        | 0                         | 0               | <b>125 906</b> |
| Dividendide maksmine     | 0              | 0             | 0                         | -12 472         | <b>-12 472</b> |
| Eraldised reservkapitali | 0              | 0             | 600                       | -600            | <b>0</b>       |
| Aruandeaasta puhaskasum  | 0              | 0             | 0                         | 993             | <b>993</b>     |
| <b>Saldo 31.12.2023</b>  | <b>108 198</b> | <b>84 721</b> | <b>2 749</b>              | <b>23 029</b>   | <b>218 697</b> |
| Aktsiate emiteerimine    | 6 205          | 5 585         | 0                         | -159            | <b>11 631</b>  |
| Dividendide maksmine     | 0              | 0             | 0                         | -10 820         | <b>-10 820</b> |
| Eraldised reservkapitali | 0              | 0             | 50                        | -50             | <b>0</b>       |
| Aruandeaasta puhaskasum  | 0              | 0             | 0                         | 13 748          | <b>13 748</b>  |
| <b>Saldo 31.12.2024</b>  | <b>114 403</b> | <b>90 306</b> | <b>2 799</b>              | <b>25 748</b>   | <b>233 256</b> |

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

|   | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|---|----------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i>   |                |                |
| Emaettevõtte konsolideerimata omakapital  | 233 256        | 218 697        |
| Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus) | -214 005       | -200 889       |
| Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)   | 214 005        | 200 889        |
| <b>Kokku</b>  | <b>233 256</b> | <b>218 697</b> |

## Emaettevõtte rahavoogude aruanne

|  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| € tuhandetes   |                |                |
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                              |                |                |
| <b>Puhaskasum</b>  | <b>13 748</b>  | <b>993</b>     |
| Puhaskasumi korrigeerimised:                               |                |                |
| Intressitulud ja intressikulud                             | -457           | -311           |
| Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest           | -8 744         | 10 974         |
| Kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil           | 118            | 499            |
| Saadud dividendid  | -10 796        | -12 471        |
| Edukustasu kohustuse muutus                                | 5 804          | 0              |
| <b>Korrigeerimine kokku</b>                                | <b>-14 075</b> | <b>-1 309</b>  |
| <b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b> | <b>-327</b>    | <b>-316</b>    |
| Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustiste muutus       | -12            | 368            |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>                        | <b>-339</b>    | <b>52</b>      |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                    |                |                |
| Tütarettevõtete soetus                                     | -4 490         | 0              |
| Tütarettevõtte likvideerimisjaotis                         | 0              | 66             |
| Ühinemisel saadud raha                                     | 0              | 471            |
| Antud laenud   | -2 890         | -2 193         |
| Antud laenude tagasimaksed                                 | 190            | 0              |
| Saadud dividendid  | 10 796         | 12 471         |
| Saadud intressid   | 143            | 57             |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>              | <b>3 749</b>   | <b>10 872</b>  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                   |                |                |
| Saadud laenud  | 5 620          | 0              |
| Saadud laenude tagasimaksed                                | -5 620         | 0              |
| Makstud intressid  | -61            | 0              |
| Makstud dividendid   | -10 820        | -12 471        |
| Aktsiate emiteerimine                                      | 11 630         | 0              |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>             | <b>749</b>     | <b>-12 471</b> |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                      | <b>4 159</b>   | <b>-1 547</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>          | <b>1 899</b>   | <b>3 446</b>   |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                          | 4 159          | -1 547         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>            | <b>6 058</b>   | <b>1 899</b>   |

## 22 *Bilansipäevajärgsed sündmused*

Bilansipäevajärgselt, 2025. aasta jaanuaris, esitas kontserni tütarettevõtte EFTEN Seljaku OÜ Laagri Hortese aianduskeskuse ankurüürnik AS Hortes (kes seni on olnud saneerimisel) pankrotiavaldus. 28.01.2025 kohtumäärusega tsiviilasjas nr 2-24-10026/49 võttis Harju Maakohus pankrotiavalduse menetlusse. Kohtuistung pankrotiavalduse läbivaatamiseks toimub 03.03.2025.

EFTEN Seljaku OÜ esitas üürnikule 31.01.2025 üürilepingu ülesütlemise teate. Seisuga 31.01.2025 on üürnikul võlgnevus EFTEN Seljaku OÜ ees kogusummas 39 tuhat eurot. Kuivõrd üürnik on tasunud üürilepingu järgselt tagatisdeposiidi summas 29 tuhat eurot, tasaarveldab EFTEN Seljaku OÜ üürniku võlgnevuse tagatisrahaga selle kattuvus osas.

Kontserni juhtkond on hinnanud üürniku pankroti mõju Laagri Hortese aianduskeskuse õiglasele väärtusele ning arvestades turuosaliste aktiivset huvi kinnistu soetuse või keskuse kaubanduspindade üürimise vastu, leiab kontserni juhtkond, et kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus ei erine oluliselt tema turuväärtusest, hoolimata olemasoleva üürniku pankrotimenetlusest. Kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus on 31.12.2024 seisuga 3 470 tuhat eurot ning laenukohustused kokku 1 163 tuhat eurot. Tütarettevõtte pangakontol olevad vabad vahendid seisuga 31.12.2024 katavad järgmise 17 kuu graafikujärgsed laenu- ja intressimaksud.

## ***Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2024. aasta majandusaasta aruandele***

Käesolevaga juhatus kinnitab, et EFTEN Real Estate Fund AS'i 2024. 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.

---

Vijjar 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 2024 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 Kontserni nõukogule 27. veebruaril 2025 esitatud täiendava aruandega.

#### Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2024;
- 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 (ISA-d). 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

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Ettevõttele ja selle tütarettevõtetele 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 59<sup>1</sup> poolt.

Meie poolt perioodi 1. jaanuar 2024 - 31. detsember 2024 jooksul Ettevõttele ja selle tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on avalikustatud tegevusaruandes.

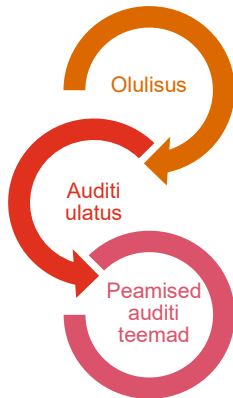
AS PricewaterhouseCoopers

Tatari 1, 10116 Tallinn; tegevusluba nr 6; registrikood: 10142876

T: 614 1800, www.pwc.ee

## Ülevaade meie auditist

### Kokkuvõte



- Kontserni auditi olulisus on 4 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% Kontserni varadest.
- Kontserni auditimeeskond ja tütaretevõtete 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 eirab 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 on, mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

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

## Peamine auditi teema

Peamine auditi teema on valdkond, mis oli meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisem. Antud valdkonda käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda antud valdkonna kohta eraldi arvamust.

| Peamine auditi teema   | Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis  |
|--|--|
| <p><i>Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine</i></p> <p><i>Täiendav info on toodud konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande lisas 1.2 "Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipiidest" ja lisas 13 "Kinnisvarainvesteeringud".</i></p> <p>Seisuga 31. detsember 2024 oli Kontsernis õiglasel väärtusel kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 374 miljonit eurot ning nendega seotud ümberhindluse kahjumit 2024. aasta konsolideeritud koondkasumiaruandes summas 1 miljon eurot.</p> <p>Juhatus kasutab õiglaste väärtuste hindamisel sõltumatuid kutselisi hindajaid, tellides igale varaobjektile välise hindamise vähemalt kaks korda aastas.</p> <p>Kontsern kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit, milles kasutatud üürihinna sisendi määramisel on välja renditud objektide puhul lähtutud kehtivatest üürilepingutest.</p> <p>Kontserni kinnisvaraportfelli väärtuse hindamine on oma olemuselt subjektiivne, kuna väärtused sõltuvad muude faktorite hulgas iga kinnisvaraobjekti olemusest, asukohast ja oodatavast tulevikust renditasemest.</p> <p>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.</p> <p>Hindamisega kaasnev oluline ebakindlus ning asjaolu, et protsentuaalselt väike muutus iga kinnisvaraobjekti väärtuses võib koosmõjus</p> | <p>Tulenevalt kinnisvara väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajaminevast turutundmisest ja ekspertiisist kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid.</p> <p>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 printsipiidega.</p> <p>Hindasime välise hindajate kvalifikatsiooni, asjatundlikkust ja objektiivsust veendumaks, kas hindajad on teostanud oma töö vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele ning neil on märkimisväärne kogemus turgudel, kus Kontsern tegutseb.</p> <p>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.</p> <p>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</p> |

põhjustada olulist mõju finantsaruandele, on põhjuseks, miks oleme keskendunud auditis antud valdkonnale.

hindajad on arvesse võtnud ja kaalunud alternatiivseid eeldusi enne lõpliku hindamistulemuseni jõudmist.

Lisaks hindasime raamatupidamise aruandes 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 38 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 SPV5 OÜ, EfTEN SPV6 OÜ, EfTEN SPV7 OÜ, EfTEN SPV8 OÜ, EfTEN SPV 11 OÜ (sidusettevõtte), EfTEN SPV 12 OÜ, EfTEN SPV15 OÜ, EfTEN SPV17 OÜ, EfTEN Tännassilma OÜ, EfTEN Laagri OÜ, EfTEN Härgmäe OÜ ja EfTEN Pirita OÜ ning ülevaatuse protseduurid EfTEN SPV2 OÜ, EfTEN Autokeskus OÜ, EfTEN Seljaku OÜ, EfTEN Ermi OÜ, EfTEN Paemurru 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 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 § 135<sup>3</sup> 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 135<sup>3</sup> 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 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 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 auditiprotseduurid 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 auditiprotseduure 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 modifitseerime 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 Ettevõtte juhatuse poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida EFTEN Real Estate Fund AS-i 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavust kohaldatavatele nõuetele ("Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis").

#### Käsitleva küsimuse kirjeldus ja kohaldatavad kriteeriumid

Ettevõtte juhatuse on rakendanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele 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 määruses.

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

Ettevõtte juhatuse vastutab selle eest, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastaks ESEF-i määruse nõuetele.

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

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

#### Meie kohustused

Meie kohustuseks on avaldada sõltumatu vandeaudiitori põhjendatud kindlustandev kokkuvõte, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistest 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 olulistest 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-eesitika**

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 vastavuses Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks) sõltumatuse ja muude eetikanõuetega. Eetikakoodeks põhineb järgmistel aluspõhimõtetel: ausus, objektiivsus, kutsealane kompetentsus ja nõutav hoolsus, konfidentsiaalsus ja kutsealane käitumine.

### **Läbiviidud protseduuride kokkuvõte**

Meie planeeritud ja läbiviidud protseduuride eesmärgiks oli saada põhjendatud kindlust, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis on vastavuses, kõigis olulistest 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 olulistest aspektides ESEF-i määrusele.

---

## **Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood**

Seoses EfTEN Real Estate Fund AS-i aktsiate noteerimisega Nasdaq Tallinna börsil alates 1. detsembrist 2017, on see meie kaheksas aasta EfTEN Real Estate Fund AS-i kui avaliku huvi üksuse audiitorina. Meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood EfTEN Real Estate Fund AS-ile kui avaliku huvi üksusele saab olla kokku kuni 20 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitorteenuse 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

/allkirjastatud digitaalselt/

Jüri Koltsov  
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 623

27. veebruar 2025  
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.

27. veebruar 2025

---

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 | 2024 | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------|------------|------|-------------|----------------|
| € tuhandetes        |            |      |             |                |
| Fondide valitsemine | 66301      | 0    | -           | jah            |