

2025. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2025

Aruandeperioodi lõpp: 31.03.2025

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eref.ee



**EFTEN
REAL
ESTATE
FUND**

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	15
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	16
1 Konsolideeritud vahearunde koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	16
2 Tütar- ja ühisettevõtted	17
3 Segmendiaruandlus	19
4 Müügitulu	20
5 Müüdud teenuste kulud	20
6 Turustuskulud	20
7 Üldhalduskulud	21
8 Kasum/kahjum ühisettevõtetest	21
9 Muud finantstulud ja -kulud	21
10 Tulumaks	21
11 Kasum aktsia kohta	22
12 Raha ja raha ekvivalendid	22
13 Nõuded ja viitlaekumised	22
14 Kinnisvarainvesteeringud	23
15 Laenukohustused	25
16 Võlad ja ettemaksed	27
17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	28
18 Aktsiakapital	32
19 Tingimuslikud kohustused	32
20 Tehingud seotud osapooltega	33
21 Eraldised	33
Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2025. aasta I kvartali vahearuandele	34

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar

2025. aasta I kvartalis investeeris EFTEN Real Estate Fund AS märkimisväärse osa eelnevas kvartalis kaasatud kapitalist. Fond tegi uusi kinnisvarainvesteeringuid peamiselt hooldekodude segmendis. Veebruaris sõlmis EFTEN Real Estate Fund AS-i 100% tütarettevõtja EFTEN Hiiu OÜ võlaõigusliku lepingu Hiiu 42 kinnistu omandamiseks Tallinnas, eesmärgiga rajada koostöös Súdamekodud AS-iga üldhooldekodu. Kinnistu soetusmaksumus oli 4 miljonit eurot, millele lisandub kuni 2,5 miljonit eurot hoone ümberehitusse. Investeeringu oodatav tootlus on 8% aastas. Märtsi lõpus sõlmiti asjaõigusleping ja viidi tehing lõpuni. EFTEN Hiiu OÜ sõlmis tehingu raames pikaajalise (10+10 aastat) üürilepingu Hiiu Súdamekodu OÜ-ga. Osaliselt jätkab kinnistu kasutamist Põhja-Eesti Regionaalhaigla. Hoone ehitatakse osaliselt ümber „Nõmme Súdamekodu“ üldhooldekoduks, mis hakkab tulevikus mahutama kuni 170 klienti.

2025. aasta jaanuaris alustas fondi tütarettevõtja EFTEN Ermi OÜ Tartu Súdamekodu II etapi ehitust, mille valmimisel lisandub olemasolevale hooldekodule 60 voodikohta ning päikesepark. Projekti kogumaksumus on ligikaudu 1,3 miljonit eurot. Ehitustööde valmimine on planeeritud juuliks 2025 ning investeeringu oodatav tootlus on 8,1% aastas.

Kõigi ülalkirjeldatud investeeringute realiseerumisel omab EFTEN Real Estate Fund AS nelja hooldekodu, milles on kokku pea 800 voodikohta.

31.03.2025 lõpetas fondi tütarettevõtja EFTEN Seljaku OÜ üürilepingu aktsiaseltsiga Hortes (pankrotis) Laagri Hortese kinnistute osas. Kinnistute osas on sõlmitud uus üürileping Rikest Aianduskeskus OÜ-ga, kes jätkab kinnistutel tegevust alates 1. aprillist 2025.

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund AS-i konsolideeritud 2025. aasta I kvartali müügitulu oli 7,858 miljonit eurot (2024 I kvartal: 7,961 miljonit eurot) ja fondi konsolideeritud 2025. aasta I kvartali neto üüritulu (NOI) oli kokku 7,211 miljonit eurot (2024 I kvartal: 7,343 miljonit eurot). Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 92% (2024: 92%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 8% (2024: 8%) müügitulust.

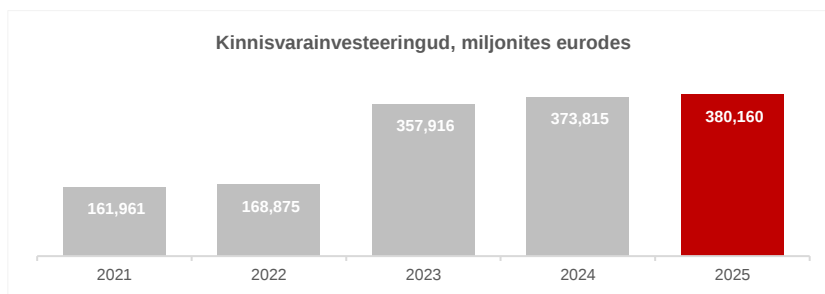
Fondi konsolideeritud puhaskasum oli 2025. aasta I kvartalis 4,167 miljonit eurot (2024 I kvartal: 3,808 miljonit eurot). Puhaskasumi suurenemises oli oluline osa EURIBOR'i langusest tulenenud intressikulu vähenemisel - võrreldes 2024. aasta I kvartaliga vähenes fondi intressikulu 432 tuhat eurot ehk 19% võrra.

	I kvartal		
	2025	2024	2023
<i>€ miljonites</i>			
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	7,858	7,961	7,788
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,647	-0,618	-0,490
Neto üüritulu	7,211	7,343	7,298
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	92%	92%	94%
Intressikulud ja intressitulud	-1,720	-2,134	-1,544
Neto üüritulu miinus finantskulud	5,491	5,209	5,754
Valitsemistasud	-0,563	-0,539	-0,536
Muud tulud ja -kulud	-0,480	-0,358	-0,321
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, ühisettevõtte kasumeid ja kahjumeid ning tulumaksukulu	4,448	4,312	4,897

Kontserni varade maht 31.03.2025 seisuga oli 403,134 miljonit eurot (31.12.2024: 398,763 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 94,3% (31.12.2024: 93,7%).

	31.03.25	31.12.2024	31.12.2023
€ miljonites			
Kinnisvarainvesteeringud	380,160	373,815	357,916
Osalus ühisettevõttes	1,902	1,960	2,078
Muud pikaajalised varad	0,261	0,288	0,372
Käibevara, v.a raha ja raha ekvivalendid	1,773	2,193	2,466
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-130,759	-129,045	-129,796
Puhasväärtus (NAV) ¹	237,240	233,073	218,698
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV)	247,093	242,779	226,807
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes ¹	20,74	20,37	20,21
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) aktsia kohta, eurodes	21,60	21,22	20,96

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



Kinnisvarainvesteeringud segmentide kaupa

Segment	31.03.25	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
€ miljonites					
Logistika	125,958	124,297	109,860	51,300	50,590
Kaubandus	136,156	136,140	138,542	56,820	55,270
Büroo	90,677	90,560	90,460	51,801	49,831
Hooldekodud	20,169	15,618	11,834	8,954	6,270
Riiklik	7,200	7,200	7,220	0,000	0,000
Kokku kinnisvarainvesteeringud	380,160	373,815	357,916	168,875	161,961

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

I kvartali kohta	2025	2024	2023
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	1,8	1,7	2,7
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	1,0	1,0	1,6
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	2,0	2,0	2,4
Müügitulu, € tuhandetes	7 858	7 961	7 788
Üüritud, € tuhandetes	7 673	7 637	7 499
EBITDA (ärikasum miinus kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus miinus põhivara kulum ja müügi kasum), € tuhandetes	6 181	6 462	6 458
EBITDA marginaal (EBITDA / müügitulu), %	79%	81%	83%
EBIT (ärikasum), € tuhandetes	6 168	6 446	6 441
EPRA kasum (vt. 'EPRA tulemuslikkuse näitajad'), € tuhandetes	4 314	4 254	4 855
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,7	2,0	4,2
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,8	1,7	1,9

Kinnisvaraportfell

Seisuga 31.03.2025 on kontsernil 37 (31.12.2024: 36) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 380,160 miljonit eurot (31.12.2024: 373,815 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 376,906 miljonit eurot (31.12.2024: 370,561 miljonit eurot). Lisaks fondi tütarettevõtetele kuuluvatele kinnisvarainvesteeringutele kuulub kontserni 50%-osalusega ühissetevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 31.03.2025 seisuga oli 8,632 miljonit eurot (31.12.2024: 8,630 miljonit eurot).

Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteering, seisuga 31.03.2025	Asukoht	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes ²	Õiglane väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind	Proгноositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus ³	Esmase puhastootlus ⁴	Täituvus, %	Keskmine üüri-lepingute pikkus	Üüri arv
Premia Külmhoone	Tallinn	100	6 840	6 550	7 258	517	7,6%	7,9%	100,0	2,3	1
Kuuli 10	Tallinn	100	11 658	11 684	15 197	833	7,1%	7,1%	100,0	7,2	1
Betooni 1a	Tallinn	100	9 217	9 159	10 678	662	7,2%	7,2%	100,0	2,1	1
Betooni 6	Tallinn	100	10 249	9 820	17 120	773	7,5%	7,9%	96,9	1,7	19
Jurkalne Technology Park	Riia	100	25 195	24 175	44 571	2 129	8,5%	8,8%	95,6	7,9	60
DSV logistikakeskus	Vilnius	100	8 575	9 419	11 751	746	8,7%	7,9%	100,0	1,6	1
DSV logistikakeskus	Tallinn	100	12 368	13 340	16 014	1 037	8,4%	7,8%	100,0	1,6	1
DSV logistikakeskus	Riia	100	9 061	8 431	12 149	765	8,4%	9,1%	100,0	4,7	1
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava	100	8 856	8 308	13 382	674	7,6%	8,1%	95,8	2,7	10
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys	100	10 024	10 840	20 126	852	8,5%	7,9%	100,0	12,1	1
Härgmäe	Tallinn	100	8 829	8 790	9 838	659	7,5%	7,5%	100,0	9,6	1
Paemurru	Harku vald	100	5 442	5 442	arendus						
Logistika kokku			126 314	125 958	178 084	9 647	7,6%	7,7%	98,3	5,3	97
Võru Rautakesko	Võru	100	2 890	2 760	3 120	249	8,6%	9,0%	100,0	3,0	1
Uku Keskus	Viljandi	100	13 620	13 670	8 940	1 089	8,0%	8,0%	98,2	4,7	43
Mustika Keskus	Tallinn	100	37 157	38 352	27 615	2 876	7,7%	7,5%	95,9	3,1	63
RAF Centrs	Jelgava	100	9 288	9 993	6 225	738	7,9%	7,4%	100,0	3,9	39
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn	100	15 700	15 860	9 120	1 255	8,0%	7,9%	100,0	6,9	1
Jelgava arendusprojekt	Jelgava	100	2 343	1 658	arendus						
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	100	31 905	39 183	20 145	3 133	9,8%	8,0%	99,2	4,1	121
Laagri Selver	Tallinn	100	6 303	8 110	3 059	549	8,7%	6,8%	100,0	5,1	13
Laagri aianduskeskus	Laagri	100	3 138	3 470	3 470	208	6,6%	6,0%	100,0	10,0	1
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	100	3 482	3 100	2 149	283	8,1%	9,1%	100,0	3,9	1
Kaubandus kokku			125 826	136 156	83 843	10 380	8,2%	7,6%	98,3	4,4	283
Lauteri 5	Tallinn	100	5 983	5 067	3 825	309	5,2%	6,1%	79,0	2,3	17
Pärnu mnt 105	Tallinn	100	8 347	6 461	4 712	555	6,6%	8,6%	96,2	0,9	34
Pärnu mnt 102	Tallinn	100	16 795	12 045	8 933	835	5,0%	6,9%	58,2	1,3	37
Terbata	Riia	100	9 257	8 332	6 036	565	6,1%	6,8%	97,4	1,8	13
Menulio 11	Vilnius	100	8 336	7 494	5 617	371	4,5%	5,0%	36,6	1,4	11
Ulonu	Vilnius	100	8 440	8 700	5 290	742	8,8%	8,5%	100,0	2,0	13
L3	Vilnius	100	8 910	10 640	6 150	777	8,7%	7,3%	88,8	2,8	30
Evolution	Vilnius	100	10 449	11 386	6 614	701	6,7%	6,2%	83,3	2,6	28
airBaltic	Riia	100	7 777	7 750	6 217	616	7,9%	7,9%	100,0	3,8	1
Rutkauskos	Vilnius	100	11 821	12 802	6 835	865	7,3%	6,8%	93,8	7,2	4
Büroo kokku			96 115	90 677	60 229	6 336	6,6%	7,0%	82,3	2,9	188
Pirita Pansionaat	Tallinn	100	6 217	5 830	5 983	442	7,1%	7,6%	100,0	5,7	1
Valkla Súdamekodu	Valkla	100	4 990	4 491	6 505	285	5,7%	6,3%	100,0	7,1	1
Tartu Súdamekodu	Tartu	100	6 060	5 832	4 118	338	5,6%	5,8%	100,0	9,3	1
Nõmme Súdamekodu	Tallinn	100	4 016	4 016	arendus						
Hooldekodud kokku			21 283	20 169	16 606	1 065	5,0%	5,3%	100,0	6,7	3
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere	100	7 368	7 200	5 775	665	9,0%	9,2%	100,0	0,6	1
Hotell Palace (hotellid) ¹	Tallinn	50	11 183	8 632	4 874	526	4,7%	6,1%	100,0	5,4	1
Kinnisvaraportfell kokku			388 089	388 792	349 411	28 619	7,4%	7,4%	95,6	4,2	573

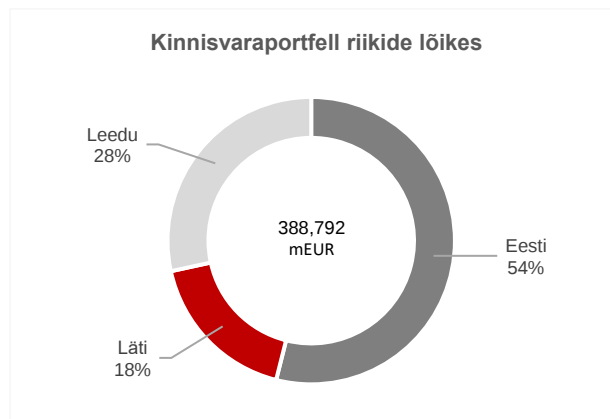
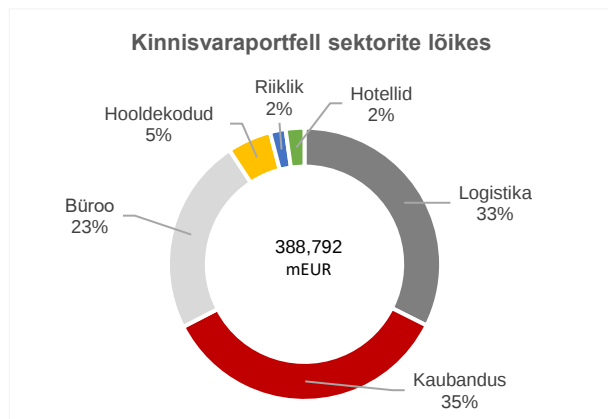
¹ Hotell Palace kuulub kontserni ühissetevõttele EFTEN SPV11 OÜ. Kontsernil on ühissetevõttes 50%-line osalus.
² Soetusmaksumus sisaldab kinnisvarainvesteeringu algse soetusega seotud kulutusi, millele on lisandunud hiljem tehtud kapitalikulud.
³ Otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu (NOI)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

Investeeringud 2025. aasta I kvartalis

Kontserni tegi 2025. aasta I kvartalis investeeringuid nii uutesse kinnistutesse kui ka olemasolevasse portfelli kokku 6,345 miljoni euro ulatusest.

Kontserni tütarettevõtte EFTEN Hiiu OÜ soetas 2025. aasta märtsis kinnistu Tallinnas, Hiiu tn 42, makstes kinnistu eest 4 miljonit eurot. Kehtiva üürilepingu alusel jätkab kinnistu osalist kasutamist sihtasutus Põhja-Eesti Regionaalhaigla. Ülejäänud osas sõlmiti pikaajaline (10 + 10 aastat) üürileping Südamekodud AS-i tütarettevõtte Hiiu Südamekodu OÜ-ga. Koostöös üürniku ja Südamekodud AS-iga ehitatakse hoone osaliselt ümber „Nõmme Südamekodu“ üldhooldekoduks, mis hakkab tulevikus mahutama kuni 170 Südamekodu klienti.

2025. aasta I kvartalis jätkusid Valkla hooldekodu C-korpuse ehitusööd, kokku oli tööde maht I kvartalis 343 tuhat eurot. Alustati Tartus Ermi hooldekodu II etapi töödega, tööde maht oli I kvartalis kokku 192 tuhat eurot. Jätkusid Paemurru logistikakeskuse ehitustööd, kokku investeeriti I kvartalis 1 515 tuhat eurot.



Üüritulu

2025. aasta I kvartalis teenis kontsern kokku 7,673 miljonit eurot üüritulu, jäädes samale tasemele 2024. aastaga.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	I kvartal				
	Õiglane väärtus 31.03.2025	Üüritulu 2025	Üüritulu 2024	Muutus	Muutus, %
Büroo	90 677	1 773	1 884	-111	-6%
Logistika	111 726	2 317	2 356	-39	-2%
Kaubandus	134 498	2 948	2 913	35	1%
Riiklik	7 200	214	209	5	2%
Hooldekodud	5 830	110	109	1	1%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	349 931	7 362	7 471	-109	-1%
Mittevõrreldavad varad ja üüritulu	30 229	311	166	145	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	380 160	7 673	7 637	36	0%

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.03.2025	Üüritulu 2025	Üüritulu 2024	Muutus	Muutus, %
Eesti	172 478	3 587	3 610	-23	-1%
Läti	66 989	1 524	1 503	21	1%
Leedu	110 464	2 251	2 358	-107	-5%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	349 931	7 362	7 471	-109	-1%
Mittevõrreldavad varad ja müügitulu	30 229	311	166	145	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	380 160	7 673	7 637	36	0%

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute vakantsus portfelli kohta oli 31.03.2025 seisuga 4,4% (31.12.2024: 2,6%). Suurim oli vakantsus büroohoonete segmendis (17,7%), kus vakantsete üüripindade täitmine on võtnud varasemast rohkem aega.

EFTEN Real Estate Fund AS'i suurimad üüriksid seisuga 31.03.2025

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

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga või I kvartali kohta	31.03.2025	31.03.2024
EPRA kasum, € tuhandetes	4 314	4 254
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,38	0,39
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	247 093	231 061
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	21,60	21,36
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	237 240	222 506
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	20,74	20,56
EPRA LTV	35,2%	36,3%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	19%	16%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	18%	15%
EPRA vakantsuse määr	4,9%	3,3%

EPRA näitajate arvutused

EPRA puhasväärtuse näitajad

seisuga 31.03.2025

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

seisuga 31.03.2024

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	222 506	222 506	222 506
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	8 555	8 555	-
EPRA vara puhasväärtus	231 061	231 061	222 506
Täielikult lahustatud aktsiate arv	10 819 796	10 819 796	10 819 796
EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	21,36	21,36	20,56

EPRA kasum

	I kvartal	
€ tuhandetes	2025	2024
Puhaskasum (IFRS)	4 167	3 808
Korrigeerimised:		
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	147	446
EPRA kasum	4 314	4 254
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	11 440 340	10 819 796
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,38	0,39

EPRA vakantsuse määr

	I kvartal	
€ tuhandetes	2025	2024
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	1 595	1 028
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	32 265	31 574
EPRA vakantsuse määr	4,9%	3,3%

EPRA kulusuhted

	I kvartal	
€ tuhandetes	2025	2024
Müügikulud	-506	-418
Muud müügitulud, mida üürikud maksavad kulude katteks	185	324
Turustuskulud	-141	-200
Üldhalduskulud	-1 006	-939
Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	-1 468	-1 233
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-121	-123
Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	-1 347	-1 110
Üüritulu (bruto)	7 673	7 637
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	19%	16%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	18%	15%

EPRA LTV

€ tuhandetes	31.03.2025	31.03.2024
Pangalaenu kokku	149 797	148 411
Kohustised kokku	3 056	2 529
Miinus raha ja raha ekvivalendid	19 038	16 868
Miinus lühiajalised hoised	0	3 400
Netovõlg kokku	133 815	130 672
Valmis kinnisvarainvesteeringud	367 722	353 967
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud ja maa	12 438	6 360
Vara väärtus kokku	380 160	360 327
LTV	35,2%	36,3%

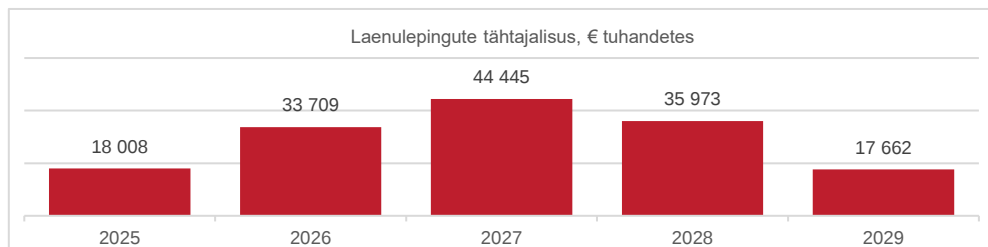
Finantseerimine

2025. aasta I kvartalis pikendas fondi tütarettevõtte EFTEN Riga Airport SIA pangaga sõlmitud laenulepingu. Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni kuue tütarettevõtte laenulepingud, mille jääk 31.03.2025 seisuga oli kokku 20 380 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 29% - 48% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli 31.03.2025 seisuga 4,37% (31.12.2024: 4,89%) ning LTV (Loan to Value) 40% (31.12.2024: 40%). Kõik fondi tütarettevõtete laenulepingud on seotud ujuva intressimääraga.

Fondi laenude intresside kattekordaja (ICR) seisuga 31.03.2025 oli 3,4 (seisuga 31.03.2024: 2,9).

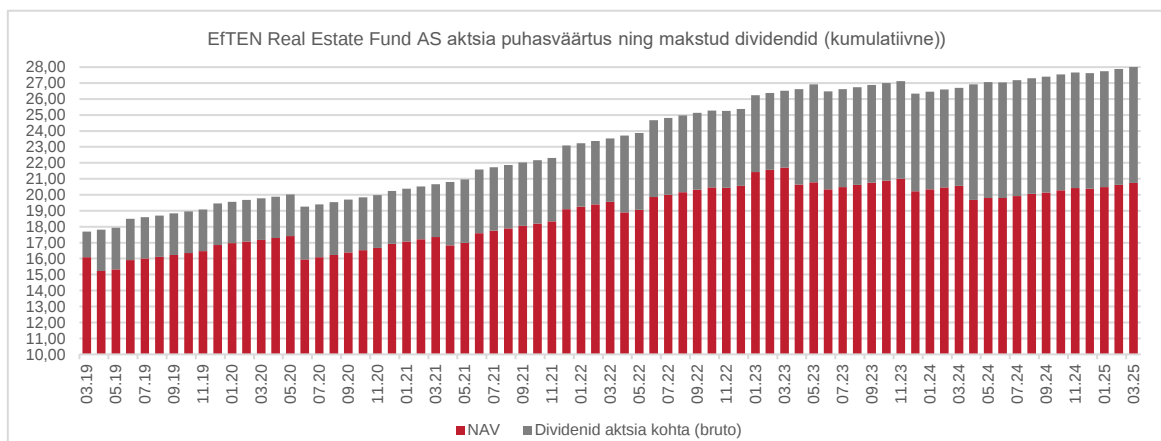
ICR	I kvartal	
	2025	2024
EBITDA	6 181	6 462
Intressikulud	-1 803	-2 235
ICR	3,4	2,9

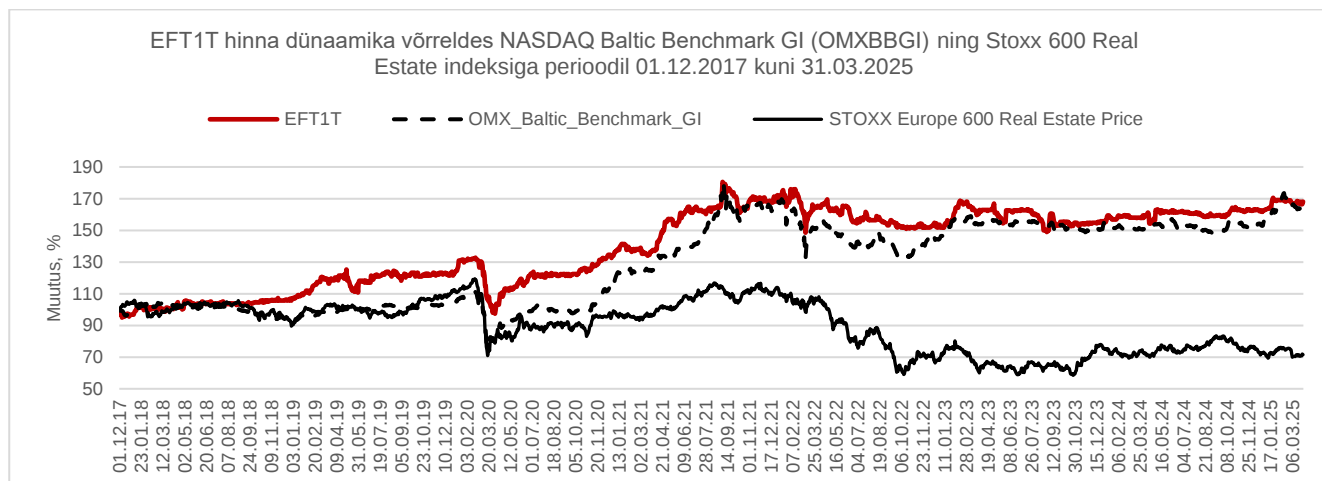


Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.03.2025 on 114 403 tuhat eurot (31.12.2024: sama). Aktsiakapital koosnes 11 440 340 aktsiast (31.12.2024: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2024: sama).

EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhaskväärtus seisuga 31.03.2025 oli 20,74 eurot (31.12.2024: 20,37 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhaskväärtus kasvas 2025. aasta esimese kolme kuuga 1,8%.





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

	I kvartal	
EFT1T aktsia statistika	2025	2024
Avamishind	18,95	18,90
Sulgemishind	19,85	19,25
Aktsia hind, madalaim	18,90	18,65
Aktsia hind, kõrgeim	20,60	19,55
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	78,829	37,048
Käive, EUR miljonites	1,566	0,713
Turukapitalisatsioon seisuga 31.03, EUR miljonites	227,091	208,281
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,36	0,35
Aktsia raamatupidamislik puhasväärtus	20,74	20,56
Aktsia EPRA puhasväärtus	21,60	21,36
P/B (aktsia sulgemishind / puhasväärtus aktsia kohta)	0,96	0,94
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA puhasväärtus aktsia kohta)	0,92	0,90

Aktsionäride statistika

	31.03.2025	31.12.2024
Aktsionäride arv	7 057	7 058
Esindatud riikide arv	26	25
Eesti residentide osakaal aktsiakapitalis	96,26%	96,33%
Juriidiliste isikute osakaal aktsiakapitalis	78,80%	79,27%
Eraisikute osakaal aktsiakapitalis	21,20%	20,73%

Seisuga 31.03.2025 kuulus fondi nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nendega seotud isikutele 28,03% aktsiatest.

Aktsionäride geograafiline jaotus

Osakaal	31.03.2025	31.12.2024
Eesti	96,26%	96,33%
Leedu	2,11%	2,03%
Šveits	1,30%	1,30%
Ameerika Ühendriigid	0,17%	0,17%
Läti	0,13%	0,13%
Muu	0,03%	0,04%

Suurimad aktsionärid seisuga 31.03.2025

	Aktsiate arv	Osalus
Hoiukonto OÜ	1 287 296	11,3%
REF Aktsiad OÜ	1 258 144	11,0%
LHV Pensionifond L	1 198 848	10,5%
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	211 559	1,8%
LHV Pensionifond XL	212 779	1,9%
HTB Investeeringute OÜ	198 032	1,7%
LHV Pensionifond M	187 978	1,6%
Tiskreojä OÜ	180 636	1,6%
Luminor Bank AS/EE Pensions	171 754	1,5%
Gomab (Swiss) AG	146 690	1,3%

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

		I kvartal	
	Lisad	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	3,4	7 858	7 961
Müüdud teenuste kulu	5	-506	-418
Brutokasum		7 352	7 543
Turustuskulud	6	-141	-200
Üldhalduskulud	7	-1 006	-939
Muud äritulud ja -kulud		-37	42
Ärikasum	3	6 168	6 446
Kahjum ühisettevõtetest	2,8	-58	-50
Intressitulud		83	101
Muud finantstulud ja -kulud	9	-1 803	-2 235
Kasum enne tulumaksu		4 390	4 262
Tulumaksukulu	10	-223	-454
Aruandeperioodi puhaskasum	3	4167	3808
Aruandeperioodi koondkasum kokku		4 167	3 808
Kasum aktsia kohta	11		
- tava		0,36	0,35
- lahustatud		0,36	0,35

Lisad lehekülgedel 16-33 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.03.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	12	19 038	18 415
Lühiajalised hoiused	17	0	2 092
Nõuded ja viitlaekumised	13	1 645	2 055
Ettemakstud kulud		128	138
Käibevara kokku		20 811	22 700
Pikaajalised nõuded		140	154
Ühisettevõtete osad	2	1 902	1 960
Kinnisvarainvesteeringud	3,14	380 160	373 815
Materiaalne põhivara		121	134
Põhivara kokku		382 323	376 063
VARAD KOKKU		403 134	398 763
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	15	25 858	30 300
Võlad ja ettemaksed	16	3 056	3 245
Lühiajalised kohustised kokku		28 914	33 545
Laenukohustised	15	123 813	119 120
Muud pikaajalised võlad	16	1 923	1 928
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	11 244	11 097
Pikaajalised kohustised kokku		136 980	132 145
KOHUSTISED KOKKU		165 894	165 690
Aktsiakapital	18	114 403	114 403
Ülekurss	18	90 306	90 306
Kohustuslik reservkapital		2 799	2 799
Jaotamata kasum	19	29 732	25 565
OMAKAPITAL KOKKU		237 240	233 073
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		403 134	398 763

Lisad lehekülgedel 16-33 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

I kvartal			
	Lisad	2025	2024
€ tuhandetes			
Äritegevuse rahavood			
Puhaskasum		4 167	3 808
Puhaskasumi korrigeerimised:			
Kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	2,8	58	50
Intressitulud		-83	-101
Finantstulud ja -kulud	9	1 803	2 235
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,7	13	16
Tulumaksukulu	10	223	454
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		2 014	2 654
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		6 181	6 462
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		272	655
Äritegevusega seotud võlgade ja ettemaksete muutus		-117	-412
Rahavood äritegevusest kokku		6 336	6 705
Investeermistegevuse rahavood			
Materiaalse põhivara soetus		0	-2
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-6 358	-2 907
Muutus lühiajalistes hoiustes	17	2 092	0
Saadud intressid		106	62
Rahavood investeermistegevusest kokku		-4 160	-2 847
Finantseermistegevuse rahavood			
Saadud laenud	15	1 879	2 102
Laenude tagasimaksed	15	-1 634	-1 598
Makstud intressid		-1 798	-2 206
Rahavood finantseermistegevusest kokku		-1 553	-1 702
RAHAVOOD KOKKU		623	2 156
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12	18 415	14 712
Raha ja raha ekvivalentide muutus		623	2 156
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12	19 038	16 868

Lisad lehekülgedel 16-33 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes					
Saldo 31.12.2023	108 198	84 721	2 749	23 030	218 698
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	3 808	3 808
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	3 808	3 808
Saldo 31.03.2024	108 198	84 721	2 749	26 838	222 506
Saldo 31.12.2024	114 403	90 306	2 799	25 565	233 073
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	4 167	4 167
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	4 167	4 167
Saldo 31.03.2025	114 403	90 306	2 799	29 732	237 240

Aktiikapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 18.

Lisad lehekülgedel 16-33 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund AS kontserni struktuur seisuga 31.03.2025 on järgmine (vt ka lisa 2):

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

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

2 Tütar- ja ühisettevõtted

2025. aasta veebruaris asutas kontsern uue tütaretevõtte - EFTEN Hiiu OÜ. EFTEN Hiiu OÜ asutati 'Nõmme Südamekodud' kinnisvarainvesteeringu soetamiseks ja ettevõtte omakapitali on tehtud sisse makseid 4 083 tuhat eurot.

Seisuga 31.03.2025 kuulusid EFTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütar- ja ühisettevõtted:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund AS	Eesti					
Tütaretevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	24 540	24 079	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 502	4 364	100	100
EFTEN Stasylo UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 306	5 252	100	100
EFTEN Tänavsilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	8 690	8 514	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 182	3 077	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	6 187	6 076	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	4 806	4 723	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Aianduskeskus, Laagri	2 483	2 482	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	5 850	5 728	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	-	24	63	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 871	1 828	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	5 335	5 238	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	3 897	3 811	100	100
EFTEN Rutkausk UAB	Leedu	Rutkausk büroohoone, Vilnius	6 803	6 667	100	100
EFTEN Piritä OÜ	Eesti	Piritä Pansionaat, Tallinn	3 619	3 560	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevezys	5 681	5 573	100	100
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Südamekodu, Valkla	1 869	1 822	100	100
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Südamekodu, Tartu	2 458	-183	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	3	3	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	3 330	3 295	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	Uku Keskus, Viljandi	8 129	7 948	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	4 260	4 127	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	2 935	2 843	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	5 351	5 305	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	25 638	25 144	100	100
EFTEN SPV8 OÜ (EFTEN SPV7 OÜ tütaretevõtte)	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	10 800	10 596	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	17 949	17 553	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	1 664	1 619	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmhoone, Tallinn	3 786	3 690	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn, Betooni 6, Tallinn	11 742	11 494	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs, Jelgava	5 976	5 844	100	100
EFTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riia	15 191	14 814	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riia	4 849	4 757	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Jelgava arendusprojekt, Jelgava (arendusjärgus)	800	822	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio 11, Vilnius	3 651	3661	100	100
EFTEN Härgmäe OÜ	Eesti	Härgmäe tn 8, Tallinn	4 471	4383	100	100
EFTEN Paemurru OÜ	Eesti	Paemurru tee 3, Harku vald	1 839	1 886	100	100
EFTEN Hiiu OÜ	Eesti	*Nõmme Südamekodud' hooldekodu	4 082	0	100	0
Ühisettevõtted						
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace, Tallinn	1 902	1 960	50	50

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
EFTEN SPV11 OÜ		
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	94	49
Muu käibevara	24	48
Käibevara kokku	118	97
Kinnisvarainvesteeringud	8 632	8 630
Sidusettevõtte osad	37	190
Põhivara kokku	8 669	8 820
VARAD KOKKU	8 787	8 917
Lühiajalised laenukohustised	4 944	4 970
Muud lühiajalised kohustised	40	26
Lühiajalised kohustised kokku	4 984	4 996
KOHUSTISED KOKKU	4 984	4 996
NETOVARA	3 803	3 921

	I kvartal	
	2025	2024
Müügitulu	3	17
Kahjum	-118	-100

2025. aasta I kvartalis on investeeringus ühisettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	31.03.2025	31.03.2024
Bilansiline väärtus aruandeperioodi alguses	1 960	2078
Kahjum ühisettevõtetest (lisa 8)	-58	-50
Bilansiline väärtus aruandeperioodi lõpus	1 902	2028

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
I kvartal	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes														
Müügitulu (lisa 4), s.h	1 778	1 891	2 537	2 405	3 078	3 267	251	189	214	209	0	0	7 858	7 961
Eesti	421	496	1 217	1 030	1 845	1 902	251	189	214	209	0	0	3 948	3 826
Läti	333	320	981	973	257	257	0	0	0	0	0	0	1 571	1 550
Leedu	1 024	1 075	339	402	976	1 108	0	0	0	0	0	0	2 339	2 585
Puhas üüritulu, s.h	1 621	1 751	2 421	2 221	2 747	3 010	249	188	173	173	0	0	7 211	7 343
Eesti	354	429	1 164	1 005	1 647	1 797	249	188	173	173	0	0	3 587	3 592
Läti	315	290	919	814	218	209	0	0	0	0		0	1 452	1 313
Leedu	952	1 032	338	402	882	1 004	0	0	0	0	0	0	2 172	2 438
Äriksam, s.h	1 412	1 578	2 150	2 006	2 350	2 655	206	147	168	168	-118	-108	6 168	6 446
Eesti	305	380	1 039	925	1 458	1 590	206	147	168	168	-118	-108	3 058	3 102
Läti	263	242	809	716	182	183	0	0	0	0		0	1 254	1 141
Leedu	844	956	302	365	710	882	0	0	0	0	0	0	1 856	2 203
EBITDA, s.h	1 415	1 579	2 150	2 006	2 360	2 670	206	147	168	168	-118	-108	6 181	6 462
Eesti	307	381	1 039	925	1 462	1 596	206	147	168	168	-118	-108	3 064	3 109
Läti	263	242	809	716	182	184	0	0	0	0		0	1 254	1 142
Leedu	845	956	302	365	716	890	0	0	0	0	0	0	1 863	2 211
Äriksam													6 168	6 446
Kahjum ühisettevõttest (lisa 2,8)													-58	-50
Neto finantskulu													-1 720	-2 134
Kasum enne tulumaksukulu													4 390	4 262
Tulumaksukulu (lisa 10)													-223	-454
ARUANDEAASTA PUHASKASUM													4 167	3 808

SEGMENTI VARAD

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Kokku	
31. märtsi seisuga	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes												
Kinnisvarainvesteeringud												
Eesti	23 573	25 208	64 785	50 102	85 322	88 454	20 169	13 178	7 200	7 220	201 049	184 162
Läti	16 082	15 187	40 914	40 063	11 651	11 702	0	0	0	0	68 647	66 952
Leedu	51 022	50 402	20 259	19 710	39 183	39 101	0	0	0	0	110 464	109 213
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 14)	90 677	90 797	125 958	109 875	136 156	139 257	20 169	13 178	7 200	7 220	380 160	360 327
Ühisettevõtted (lisa 2)											1 902	2 028
Muud pikaajalised varad											261	343
Netovõlg (kohustused miinus raha)											-146 856	-145 472
Muud lühiajalised varad											1 773	5 280
NETOVARA											237 240	222 506

2025. aasta I kvartalis soetas kontsern ühe kinnistu hooldekodude segmendis – 'Nõmme Südamekodud' aadressil Hiiu tn. 42 Tallinnas.

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

Kontserni suurimad kliendid on Kesko Senukai Estonia AS, Livonia Print SIA ja Prisma Peremarket AS, kelle üüritulu moodustab vastavalt 5,7%, 5,4% ja 5,2% kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I kvartal	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 14)	1 773	1 884
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt (lisa 14)	214	209
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 14)	2 948	3 006
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 14)	2 487	2 356
Üüritulu hooldekodudelt (lisa 14)	251	182
Muud müügitulud	185	324
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	7 858	7 961

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	I kvartal	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Eesti	3 948	3 827
Läti	1 571	1 549
Leedu	2 339	2 585
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	7 858	7 961

5 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	I kvartal	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-155	-203
Vara kindlustus	-17	-16
Maamaks ja kinnisvaramaks	-66	-51
Muud haldustegevuse kulud	-20	-22
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-106	-66
Amortisatsioonikulud	-4	-5
Parenduskulud	-39	-32
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	0	-5
Käibemaksu proportsioonikulud	-10	-11
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-89	-7
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 14)	-506	-418

6 Turustuskulud

Turustuskulud	I kvartal	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-15	-57
Reklaam, reklaamüritused ¹	-126	-143
Turustuskulud kokku	-141	-200

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

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I kvartal	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 20)	-563	-539
Bürookulud	-19	-15
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	-121	-116
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-153	-130
Audit	-85	-78
Regulaatori kulud	-41	-36
Muud üldhalduskulud	-15	-14
Amortisatsioonikulud	-9	-11
Üldhalduskulud kokku	-1 006	-939

8 Kasum/kahjum ühisettevõtetest

Kasum/-kahjum ühisettevõtetest	I kvartal	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 2)	-58	-50
Kahjum ühisettevõtetest kokku	-58	-50

9 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	I kvartal	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-1 803	-2 235
Intressikulud laenudelt	-1 803	-2 235
Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisad 3,17)	-1 803	-2 235

10 Tulumaks

Tulumaksukulu

	I kvartal	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-147	-446
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-76	-8
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	-223	-454

Edasilükkunud tulumaksukohustus

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara- investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
€ tuhandetes			
Saldo 31.12.2024	9 706	1 391	11 097
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes	147	0	147
Saldo 31.03.2025	9 853	1 391	11 244

11 Kasum aktsia kohta

	I kvartal	
Aktsiakasum	2025	2024
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	4 167	3 808
Kaalutud keskmine aktsiate arv , tk	11 440 340	10 819 796
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,36	0,35

12 Raha ja raha ekvivalendid

	31.03.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	11 456	7 476
Üleöödeposiidid	6 932	10 369
Alla 3 kuu tähtajaga hoiused	650	570
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 17)	19 038	18 415

Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 31.03.2025 oli intressimäär 2,017% (31.12.2024: 1,412% ja 2,52%) aastas. Tähtajalised hoiused kannavad intressi 2,25% (31.12.2024: 2,5% ja 3,5%) aastas.

13 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	31.03.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	1 080	1 309
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-226	-136
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 17)	854	1 173
Muud lühiajalised nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	27	32
Muud lühiajalised nõuded kokku	27	32
Viitlaekumised		
Intressid	5	28
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	198	325
Muud viitlaekumised	561	497
Viitlaekumised kokku	764	850
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 17)	1 645	2 055

Pikaajalised nõuded

	31.03.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	140	154
Pikaajalised nõuded kokku	140	154

Lisainformatsioon nõuded ja viitlaekumiste kohta on toodud lisas 17.

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.03.2025 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Õiglane väärtus 31.03.2025	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktiivate turu- väärtusest
€ tuhandetes								
Bürood								
Lauteri 5	Tallinn, Eesti	3 825	1958	01.2023	5 983	5 067	-15%	1%
Pärnu mnt 105	Tallinn, Eesti	4 712	1998	01.2023	8 347	6 461	-23%	2%
Pärnu mnt 102	Tallinn, Eesti	8 933	2005	01.2023	16 795	12 045	-28%	3%
Terbata	Riia, Läti	6 036	2005	01.2023	9 257	8 332	-10%	2%
Menulio 11	Vilnius, Leedu	5 617	renov. 2011- 2013	01.2023	8 336	7 494	-10%	2%
Ulonu	Vilnius, Leedu	5 290	2012	12.2015	8 440	8 700	3%	2%
L3	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 910	10 640	19%	3%
Evolution	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 449	11 386	9%	3%
airBaltic	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 777	7 750	0%	2%
Rutkausk	Vilnius, Leedu	6 835	2014	08.2020	11 821	12 802	8%	3%
Bürood kokku		60 229			96 115	90 677	-6%	22%
Logistika								
Premia Külmhoone	Tallinn, Eesti	7 258	2002/2007	01.2023	6 840	6 550	-4%	2%
Kuuli 10	Tallinn, Eesti	15 197	2006	01.2023	11 658	11 684	0%	3%
Betooni 1a	Tallinn, Eesti	10 678	2008	01.2023	9 217	9 159	-1%	2%
Betooni 6	Tallinn, Eesti	17 120	1998	01.2023	10 249	9 820	-4%	2%
Jurkalne Technology Park	Riia, Läti	44 571	2002	01.2023	25 195	24 175	-4%	6%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 575	9 419	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	9 061	8 431	-7%	2%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 382	2007	03.2020	8 856	8 308	-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		ehitusjärgus	09.2024	5 442	5 442	0%	1%
Logistika kokku		178 084			126 314	125 958	0%	31%
Kaubandus								
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	27 615	1998/2002	01.2023	37 157	38 352	3%	10%
RAF Centrs	Jelgava, Läti	6 225	2014/2017	01.2023	9 288	9 993	8%	2%
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn, Eesti	9 120	2007	01.2023	15 700	15 860	1%	4%
Jelgava arendusprojekt	Jelgava, Läti		arendusjärgus	01.2023	2 343	1 658	-29%	0%
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai, Leedu	20 145	2007	08.2015	31 905	39 183	23%	10%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 303	8 110	29%	2%
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%
Kaubandus kokku		83 843			125 826	136 156	8%	34%
Riiklik								
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere, Eesti	5 775	2010	01.2023	7 368	7 200	-2%	2%

Hooldekodud								
Pirita Pansionaat	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 217	5 830	-6%	1%
Valkla Südamekodu	Valkla, Eesti	6 505	2023	04.2022	4 990	4 491	-10%	1%
Tartu Südamekodu	Tartu, Eesti	4 118	2024	04.2022	6 060	5 832	-4%	1%
Nõmme Südamekodud			arendusjärgus	03.2025	4 016	4 016	0%	1%
Hooldekodud kokku		16 606			21 283	20 169	-5%	5%
Kokku		344 537			376 906	380 160	1%	94%

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

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab kontserni 50%-lise osalusega ühissetevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus seisuga 31.03.2025 oli 8 632 tuhat eurot (lisa 2).

2025. ja 2024. aasta I kvartalis on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvara- investeeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2023	5 016	352 900	357 916
Soetused ja arendused	1 344	0	1 344
Kapitaliseeritud parendused	0	1 067	1 067
Saldo seisuga 31.03.2024	6 360	353 967	360 327
Saldo seisuga 31.12.2024	6 372	367 443	373 815
Soetused ja arendused	6 066	0	6 066
Kapitaliseeritud parendused	0	279	279
Saldo seisuga 31.03.2025	12 438	367 722	380 160

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3.

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

31. märtsi seisuga või kvartali kohta	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulo (lisa 4)	7 673	7 637
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-506	-418
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 16)	1 052	408
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	374 486	357 985

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja kaks korda aastas – 30. juuni ja 31. detsembri seisuga. Seisuga 31.03.2025 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulo aastas	Diskonto-määr	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
Büroo	90 677	Diskonteeritud rahavood	7 192	7,5%-9,55%	6,5%-8,3%	11,2
Logistika	125 958	Diskonteeritud rahavood	10 461	8,0%-10,55%	7,1%-8,5%	4,8
Kaubandus	136 156	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	20 169	Diskonteeritud rahavood	1 133	8,5%-9,5%	7,5%-8,5%	8,9
Kokku	380 160		31 259			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulo: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid;
- Vakantsus: kinnisvarainvesteeringu tegelik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske;

- Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal;
- Väljumistootlikkus: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

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

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu - 10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	90 677	10 070	-10 110	-1 830	1 850	-4 090	4 660
Logistika	125 958	13 250	-13 230	-2 420	2 520	-5 200	5 930
Jaekaubandus	136 156	14 897	-14 953	-2 593	2 597	-5 503	6 207
Riiklik	7 200	930	-930	-140	140	-270	300
Hooldekodud	20 169	960	-980	-300	270	-410	430
KOKKU	380 160	40 107	-40 203	-7 283	7 377	-15 473	17 527

15 Laenukohustused

Seisuga 31.03.2025 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.03.25	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.03.25	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 800	3 104	30.04.27	4,28%	hüpoteek - Premia Külmhoone	6 550	1,3%
Luminor	Eesti	2 633	1 234	25.12.26	4,82%	hüpoteek - Võru Rautakesko	2 760	0,5%
SEB	Eesti	2 714	1 929	13.06.26	4,33%	hüpoteek - Lauteri 5	5 067	0,8%
SEB	Eesti	8 429	4 956	25.01.27	4,33%	hüpoteek - Uku Keskus	13 670	2,1%
Swedbank	Eesti	3 711	3 432	25.10.25	4,15%	hüpoteek - Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	7 200	1,4%
Swedbank	Eesti	4 153	2 914	30.08.28	4,09%	hüpoteek - Pärnu mnt 105	6 461	1,2%
Swedbank	Eesti	8 508	6 894	30.08.26	4,04%	hüpoteek - Pärnu mnt 102	12 045	2,9%
SEB	Eesti	20 000	14 792	31.08.27	4,57%	hüpoteek - Mustika Keskus	38 352	6,2%
Swedbank	Eesti	15 622	11 726	31.05.28	3,95%	hüpoteek - Tammsaare tee Rautakesko; Kuuli 10	27 544	4,9%
SEB	Eesti	10 300	8 095	26.06.27	4,62%	hüpoteek - Betooni 1a; Betooni 6	18 979	3,4%
Swedbank	Leedu	4 078	2 961	07.12.25	4,93%	hüpoteek - Menulio 11	7 494	1,2%
SEB	Läti	5 561	3 223	16.04.27	4,19%	hüpoteek - RAF Centrs	9 993	1,4%
Swedbank	Läti	5 850	3 428	31.07.27	4,35%	hüpoteek - Terbata büroohoone	8 332	1,4%
SEB	Läti	13 060	9 817	08.08.29	4,47%	hüpoteek - Jurkalne Technology Park	24 175	4,1%
Swedbank	Leedu	17 116	12 206	13.08.28	4,82%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	39 183	5,1%
SEB	Leedu	5 500	3 647	28.06.26	4,27%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 419	1,5%
SEB	Läti	5 123	3 512	29.06.26	4,24%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 431	1,5%
SEB	Eesti	7 950	5 289	29.06.26	4,21%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 340	2,2%
SEB	Leedu	5 620	3 741	27.10.26	4,32%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 640	1,6%
SEB	Leedu	5 200	3 291	21.12.25	4,67%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	8 700	1,4%
SEB	Leedu	5 850	4 305	30.05.28	4,36%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 386	1,8%
Swedbank	Eesti	3 833	3 555	29.06.27	3,74%	Hüpoteek - Laagri Selver	8 110	1,5%
SEB	Eesti	1 860	1 147	05.07.27	4,56%	Hüpoteek - Aianduskeskus Laagri	3 470	0,5%
LHV	Eesti	1 800	1 488	25.02.29	5,45%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 100	0,6%
Swedbank	Läti	4 000	2 372	05.02.26	4,77%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 308	1,0%
Luminor	Läti	3 905	2 072	29.02.28	5,09%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	7 750	0,9%
Swedbank	Eesti	3 100	2 635	28.11.25	4,29%	Hüpoteek - Piritas Pansionaat, ematettevõtte garantii	5 830	1,1%
Swedbank	Eesti	2 250	2 144	25.09.27	4,30%	Hüpoteek - Valkla Súdamekodu	4 491	0,9%
Swedbank	Eesti	3 400	2 750	21.12.28	4,30%	Hüpoteek -Tartu Súdamekodu; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	5 832	1,2%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 091	13.06.26	4,98%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 840	2,1%
SEB	Leedu	7 300	5 689	12.08.25	4,60%	Hüpoteek - Rutkauskos büroohoone	12 802	2,4%
Swedbank	Eesti	4 500	4 433	27.09.29	4,18%	Hüpoteek - Härgmäe logistikakeskus	8 790	1,9%
SEB	Eesti	3 000	1 925	27.10.29	4,33%	Hüpoteek - Paemurru logistikakeskus; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	5 442	0,8%
Kokku		206 726	149 797				374 486	63,1%

Lühiajalised laenukohustused	31.03.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ¹	25 911	30 358
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-53	-58
Lühiajalised laenukohustused kokku	25 858	30 300

¹ Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.03.2025 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõppeva kuue laenukohustuse jääki summas 20 380 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 29% - 48% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

Pikaajalised laenukohustused	31.03.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	149 671	149 420
sh. kohustuste lühiajaline osa	25 858	30 300
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	123 813	119 120
Pangalaenud	123 886	119 194
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-73	-74

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.03.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	25 911	30 358
2 - 5 aastat	123 886	119 194
Pangalaenude tagasimaksed kokku	149 797	149 552

	I kvartal	
Laenukohustiste rahavood	2025	2024
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	149 420	147 756
Saadud pangalaenud	1 879	2 102
Pangalaenude annuiteetmaksed	-1 634	-1 598
Diskonteeritud lepingutasude muutus	6	-12
Saldo perioodi lõpus	149 671	148 248

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisas 17.

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

	31.03.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 14)	1 052	1 065
Muud võlad tarnijatele	610	621
Võlad tarnijatele kokku	1 662	1 686
Muud võlad	61	74
Muud võlad kokku	61	74
Maksuvõlad		
Käibemaks	449	551
Ettevõtte tulumaks	37	1
Üksikisiku tulumaks	11	7
Sotsiaalmaks	10	13
Maamaks, kinnisvaramaks	5	88
Muud maksuvõlad	8	9
Maksuvõlad kokku	520	669
Võlad töövõtjatele	42	36
Intressivõlad	116	118
Üürnike tagatisrahad	448	452
Muud viitvõlad	194	208
Viitvõlad kokku	800	814
Muud ettemakstud tulud	13	2
Ettemaksed kokku	13	2
Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 17)	3 056	3 245

Pikaajalised võlad

	31.03.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	1 923	1 928
Muud pikaajalised võlad kokku	1 923	1 928

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 17.

17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.03.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	12	19 038	18 415
Lühiajalised hoiused ¹		0	2 092
Nõuded ostjate vastu	13	854	1 173
Finantsvarad kokku		19 892	21 680
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	149 671	149 420
Võlad tarnijatele	16	1 662	1 686
Üürnike tagatisrahad	16	2 371	2 380
Intressivõlad	16	116	118
Viitvõlad	16	236	244
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		154 056	153 848
Finantskohustused kokku		154 056	153 848

¹ Lühiajalised hoiused seisuga 31.12.2023 olid sõlmitud tähtajaga 3 kuni 6 kuud ja kandsid intressi 2,8% - 3,7%.

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

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 31.03.2025 on kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 3,0% pluss 1 kuu, 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR). Kõikidele kontserni laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär oli 31.03.2025 seisuga 4,37% (31.12.2024: 4,89%).

EURIBORI muutus omab olulist mõju kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäära muutuse mõju kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORI tasemete lõikes, arvestades laenude jääke seisuga 31.03.2025.

EURIBORI MÄÄR	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastast	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga	-6 238	
EURIBORI muutuse mõju:		
EURIBOR 1,5%	1 301	-20,9%
EURIBOR 2,0%	595	-9,5%
EURIBOR 3,0%	-817	13,1%
EURIBOR 4,0%	-2 230	35,7%

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 31.03.2025 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulo tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 40% (31.12.2024: 40%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,8 (31.12.2024: 1,7).

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

Seisuga 31.03.2025	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused (lisa 15)	551	1 658	23 703	123 885	0	149 797
Intressimaksed	570	1 663	4 005	8 559	0	14 797
Intressikohustused (lisa 16)	116	0	0	0	0	116
Võlad tarnijatele (lisa 16)	1 662	0	0	0	0	1 662
Üürmike tagatisrahad (lisa 16)	15	186	248	1 379	543	2 371
Viitvõlad (lisa 16)	236	0	0	0	0	236
Finantskohustused kokku	3 150	3 507	27 956	133 823	543	168 979

Käibekapitali aruanne

	31.03.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	19 038	18 415
Lühiajalised hoiused	0	2 092
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	1 645	2 055
Ettemakstud kulud	128	138
Käibevara kokku	20 811	22 700
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 15)	-25 858	-30 300
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 16)	-3 056	-3 245
Lühiajalised kohustused kokku	-28 914	-33 545
Käibekapital kokku	-8 103	-10 845

Kontserni käibekapital on seisuga 31.03.2025 negatiivne summas -8 103 tuhat eurot seoses kontserni kuue laenulepingu tähtaja saabumisega järgmise 12 kuu jooksul kogusummas 20 380 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute tagatiseks on stabiilse üürirahavooga kinnisvarainvesteeringud, mistõttu juhtkonna hinnangul ei teki nende laenulepingute pikendamisel takistusi.

Krediidirisk

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

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

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.03.2025	31.12.2024
Aegumata	653	1 005
Aegunud, s.h	427	304
Kuni 30 päeva	160	125
30-60 päeva	81	38
Üle 60 päeva	186	141
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-226	-136
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 13)	854	1 173

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.03.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	19 038	18 415
Lühiajalised hoiused	0	2 092
Nõuded ostjate vastu (lisa 13)	854	1 173
Maksimaalse krediidirisk kokku	19 892	21 680

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

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

2025. aasta I kvartalis on kontsern teeninud vaba rahavoogu (EBITDA miinus laenumaksed ja intressikulud) 2 669 tuhat eurot (2024 I kvartal: 2 619 tuhat eurot). Kõiki laene teenindati tavapäraselt ning maksepuhkuseid fondi tütarettevõtted ei võtnud.

Kapitalisatsiooni aruanne

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

	31.03.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 15)	25 911	30 358
Tagamata lühiajalised kohustused	3 003	3 187
Kokku lühiajalised kohustused	28 914	33 545
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 15)	123 886	119 194
Tagamata pikaajalised kohustused	13 094	12 951
Kokku pikaajalised kohustused	136 980	132 145
Aktiikapital ja ülekurs (lisa 18)	204 709	204 709
Reservid	2 799	2 799
Jaotamata kasum (lisa 19)	29 732	25 565
Aksionäridele kuuluv omakapital kokku	237 240	233 073
Kokku kohustused ja omakapital	403 134	398 763

Netovõla aruanne

	31.03.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha (lisa 12)	19 038	18 415
Lühiajalised hoiused	0	2 092
Likviidsed varad kokku	19 038	20 507
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 15)	25 911	30 358
Neto lühiajalised võlad	6 873	9 851
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 15)	123 886	119 194
Pikaajalised võlad kokku	123 886	119 194
Netovõlad kokku	130 759	129 045

Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.03.2025 ega 31.12.2024 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 14). Kõik kontserni laenukohustused kuuluvad Tase 2 gruppi.

18 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.03.2025 on 114 403 tuhat eurot (31.12.2024: 114 403 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 11 440 340 aktsiast (31.12.2024: 11 440 340 aktsiat) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2024: sama). EFTEN Real Estate Fund AS on jaotamata kasumist eraldanud seisuga 31.03.2025 reservkapitaliks 2 799 tuhat eurot (31.12.2024: 2 799 tuhat eurot).

Bilansipäeva järgselt, 08.04.2025 toimunud EFTEN Real Estate Fund AS-i üldkoosoleku otsusega jaotab fond netodividende kokku summas 12 699 tuhat eurot (1,11 euro aktsia kohta) ja eraldab jaotamata kasumist reservkapitali 1 357 tuhat eurot. Dividendide väljamakse aktsionäridele tehakse 30.04.2025.

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

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2025	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Hoiukonto OÜ	1 287 296	11,25%
REF Aktsiad OÜ	1 258 144	11,00%
LHV Pensonifond	1 198 848	10,48%

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

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2025	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Nõukogu liikme Olav Miil'i olulise kontrolli all olev ettevõtte REF Aktsiad OÜ	1 258 144	11,00%
Nõukogu liikme Arti Arakase olulise kontrolli all olev ettevõtte Altiuse KVI OÜ	1 092 845	9,55%
EFTEN Capital AS, fondivalitseja	292 688	2,56%
EFTEN United Property Fund, fondivalitseja EFTEN Capital AS valitsetav fond	211 559	1,85%
Nõukogu liikme Siive Penu olulise kontrolli all olev ettevõtte HTB Investeeringud OÜ	198 032	1,73%
Juhatusel liige Tõnu Uustalu	70 500	0,62%
Nõukogu liige Olav Miil	52 649	0,46%
Juhatusel liige Viljar Arakas	2 000	0,02%
Juhatusel liikmele Viljar Arakasele kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	22 606	0,20%
Juhatusel liikme Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 707	0,02%
Nõukogu liige Siive Penu	1 500	0,01%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Aile Arakas	521	0,005%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Martin Arakas	853	0,007%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Lisandra Nirgi	145	0,001%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Oskar Arakas	109	0,001%
Juhatusel 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%
Kokku	3 207 046	28,03%

19 Tingimuslikud kohustused

	31.03.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	29 732	25 565
Potentsiaalne tulumaksukohustus	6 541	5 624
Dividendidena on võimalik välja maksta	23 191	19 941

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.03.2025 ning 31.12.2024.

20 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2025. aasta I kvartalis valitsemisteenust summas 563 tuhat eurot (2024: 539 tuhat eurot) ja raamatupidamisteenust summas 59 tuhat eurot (2024: 51 tuhat eurot), (vt lisa 7). EFTEN Real Estate Fund AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele käesoleva ega 2024. aasta I kvartalis muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 31.03.2025 kokku 11 töötajat (31.03.2024: 13 töötajat), kellele arvestati 2025. aasta I kvartalis koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 121 tuhande euro ulatuses (2024: 121 tuhande euro ulatuses), (vt. lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2025. ega ka 2024. aasta I kvartalis tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

21 Eraldised

Pooleliolevad kohtuasjad

EFTEN SPV2 OÜ hagi AS Tallinna Vesi 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 Maakohtu 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 Maakohtu otsuse vaidlustanud ja apellatsioonkaebus võeti Tallinna Ringkonnakohtu poolt menetlusse. Bilansipäeva järgselt, 21.04.2025 tegi Tallinna Ringkonnakohus otsuse, millega rahuldati apellatsioonkaebus osaliselt ning tsiviilasi saadeti samale maakohtule uueks läbivaatamiseks eelmenetluse staadiumis. Pooltel on õigus otsuse peale esitada kassatsioonkaebus, milline tähtaeg ei ole veel möödunud. EFTEN SPV2 OÜ on jätkuvalt seisukohal, et monopolises 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.

Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2025. aasta I kvartali vahearuandele

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige