

2025. aasta II kvartali ja I poolaasta konsolideeritud vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2025

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2025

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eref.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	15
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	16
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	17
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	18
1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	18
2 Tütar- ja ühisettevõtted	19
3 Segmendiaruandlus	21
4 Müügitulu	22
5 Müüdud teenuste kulud	23
6 Turustuskulud	23
7 Üldhalduskulud	23
8 Kasum/kahjum ühisettevõtetest	24
9 Muud finantstulud ja -kulud	24
10 Tulumaks	24
11 Kasum aktsia kohta	25
12 Raha ja raha ekvivalendid	25
13 Nõuded ja viitlaekumised	25
14 Kinnisvarainvesteeringud	26
15 Laenukohustused	28
16 Võlad ja ettemaksed	30
17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	31
18 Aktsiakapital	35
19 Tingimuslikud kohustused	36
20 Tehingud seotud osapooltega	36
21 Eraldised	36
Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2025. aasta I poolaasta vahearuandele	37

TEGEVUSARUANNE

Fondijahi kommentaar

Baltikumi ärikinnisvaraturul jätkusid 2025. aasta II kvartalis eelnevatele kvartalitele samased trendid. Tehinguaktiivsus püsis väga madalal peamiselt omakapitali puuduse tõttu ning tagasihoidlik majanduskasv ei toonud turule uusi suuremaid üüriikke. Positiivse poole pealt jätkus EURIBORi langus, millega kaasnes laenukulude vähenemine.

Vaatamata tihedale konkurentsile üüriike turul, õnnestus EFTEN Real Estate Fund AS-il kvartaliga vähendada portfelli vakantsust 0,7 protsendipunkti võrra - 3,7%le. Uusi üüriikke lisandus kaubanduspindade segmendis ning lisaks on üle pika aja näha esimesi õrnu positiivsemaid märke ka Eesti büroohoonete segmendis. Seevastu viimaste aastate uusarenduste suur maht hoiab Vilniuse bürooturgu endiselt surve all. Teises kvartalis valmis fondi portfellis olev Paemurru logistikakeskus ning lõppesid Valka hooldekodu C-korpuse ehitustööd. Kõige selle tulemusena kasvas fondi müügitulu II kvartalis aasta esimese kolme kuuga võrreldes 4,5% ning eelmise aasta II kvartaliga võrreldes 3,1%.

EFTEN Real Estate Fund AS-i tütarettevõtete pangalaenu on sõlmitud ujuva intressi baasil. EURIBORi kiire languse tingimustes on sellega kaasnenud fondi intressikulude märkimisväärne alanemine. Täna on aga euro intressimäärad jõudnud tasemele, kus nende edasine suurem alanemine on järjest väiksema tõenäosusega. Sellistes tingimustes alustas fond järk-järgulist intressimäärade fikseerimist – juunis sõlmis üks tütarettevõtte intressimäära vahetuslepingu nominaalsummas 11,6 miljonit eurot tasemel 1,995%. Soodsate intressimäärade vahetustehingute pakkumiste juures plaanib fond jätkata ujuva intressimäärade fikseerimist kuni poole fondi laenuportfelli ulatuses.

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund AS-i konsolideeritud 2025. aasta II kvartali müügitulu oli 8,210 miljonit eurot (2024. aasta II kvartal: 7,957 miljonit eurot) ning I poolaasta konsolideeritud müügitulu 16,068 miljonit eurot (2024. aasta I poolaasta: 15,918 miljonit eurot). II kvartali müügitulu kasvas aastataguse perioodiga võrreldes 3,1% ning I poolaasta müügitulu 1,0%. Müügitulu kasvu toetasid eelkõige uued investeringud logistika- ja hooldekodude sektoris.

Fondi konsolideeritud neto üüritulu (NOI) 2025. aasta I poolaastal oli 14,845 miljonit eurot (2024. aasta I poolaasta: 14,781 miljonit eurot), kasvades 0,4%. Neto üüritulu marginaal oli I poolaastal 92% (2024: 93%), mis tähendab, et kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (sh maamaks, kindlustus, hooldus- ja parendustööd) ning turunduskulud moodustasid 8% fondi müügitulust (2024: 7%).

2025. aasta II kvartalis teenis fond konsolideeritud puhaskasumit 4,025 miljonit eurot (2024. aasta II kvartal: 2,442 miljonit eurot). Puhaskasumi kasv tulenes eelkõige kinnisvarainvesteeringute õiglasest väärtuse muutusest, mis 2025. aasta juunis oli 546 tuhat eurot, samas kui 2024. aasta samal perioodil teenis fond kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest kahjumit summas 1,454 miljonit eurot. Lisaks avaldas kvartali puhaskasumile positiivset mõju intressikulude vähenemine seoses EURIBORi langusega – intressikulud olid 2025. aasta II kvartalis kokku 1,697 miljonit eurot, võrreldes 2,237 miljoni euroga eelmisel aastal.

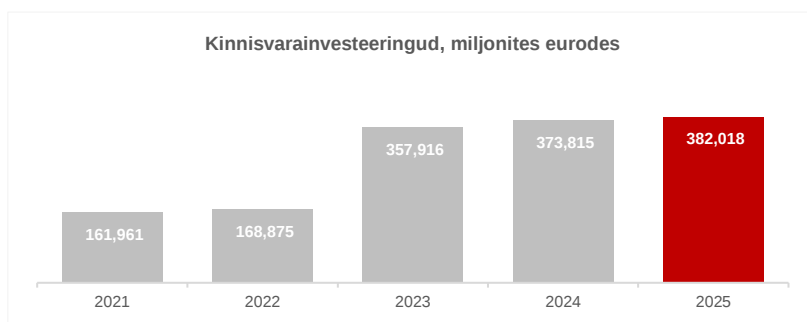
Fondi 2025. aasta I poolaasta konsolideeritud puhaskasum oli 8,192 miljonit eurot (2024. aasta I poolaasta: 6,250 miljonit eurot). Intressikulu vähenes aastaga 973 tuhande euro ehk 22% võrra.

	II kvartal			I poolaasta		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
<i>€ miljonites</i>						
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	8,210	7,957	7,961	16,068	15,918	15,749
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,576	-0,519	-0,555	-1,223	-1,137	-1,045
Neto üüritulu	7,634	7,438	7,406	14,845	14,781	14,704
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	93%	93%	93%	92%	93%	93%
Intressikulud ja intressitulud	-1,704	-2,174	-1,973	-3,382	-4,308	-3,464
Neto üüritulu miinus finantskulud	5,930	5,264	5,433	11,463	10,473	11,240
Valitsemistasud	-0,563	-0,539	-0,535	-1,126	-1,078	-1,071
Muud tulud ja -kulud	-0,363	-0,297	-0,322	-0,843	-0,655	-0,643
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust, ühisettevõtte kasumeid ja kahjumeid ning tulumaksukulu	5,004	4,428	4,576	9,494	8,740	9,526

Kontserni varade maht oli 30.06.2025 seisuga 399,517 miljonit eurot (31.12.2024: 398,763 miljonit eurot), s.h moodustas kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus varade mahust 95,6% (31.12.2024: 93,7%).

	30.06.25	31.12.2024	31.12.2023
€ miljonites			
Kinnisvarainvesteeringud	382,018	373,815	357,916
Osalus ühisettevõttes	1,989	1,960	2,078
Muud pikaajalised varad	0,253	0,288	0,372
Käibevara, v.a raha ja raha ekvivalendid	1,808	2,193	2,466
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenu)	-142,781	-129,045	-129,796
Puhasväärtus (NAV) ¹	228,566	233,073	218,698
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV)	238,557	242,779	226,807
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes ¹	19,98	20,37	20,21
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) aktsia kohta, eurodes	20,85	21,22	20,96

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



Kinnisvarainvesteeringud segmentide kaupa

Segment	30.06.25	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
€ miljonites					
Logistika	126,710	124,297	109,860	51,300	50,590
Kaubandus	136,961	136,140	138,542	56,820	55,270
Büroo	89,880	90,560	90,460	51,801	49,831
Hooldekodud	20,787	15,618	11,834	8,954	6,270
Riiklik	7,680	7,200	7,220	0,000	0,000
Kokku kinnisvarainvesteeringud	382,018	373,815	357,916	168,875	161,961

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

6 kuu kohta	2025	2024	2023
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	3,5	2,9	1,5
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	2,1	1,7	0,9
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	4,0	3,2	1,3
Müügitulu, € tuhandetes	16 068	15 918	15 749
Üüritulu, € tuhandetes	15 571	15 342	15 218
EBITDA (ärikasum miinus kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus miinus põhivara kulum ja müügi kasum), € tuhandetes	12 902	13 078	13 025
EBITDA marginaal (EBITDA / müügitulu), %	80%	82%	83%
EBIT (ärikasum), € tuhandetes	13 422	11 594	6 808
EPRA kasum (vt.'EPRA tulemuslikkuse näitajad'), € tuhandetes	7 927	8 464	9 130
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,3	1,1	1,3
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,9	1,7	1,8

Kinnisvaraportfell

Seisuga 30.06.2025 on kontsernil 37 (31.12.2024: 36) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 382,018 miljonit eurot (31.12.2024: 373,815 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 378,218 miljonit eurot (31.12.2024: 370,561 miljonit eurot). Lisaks fondi tütaretevõtetele kuuluvatele kinnisvarainvesteeringutele kuulub kontserni 50%-osalusega ühissetevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 30.06.2025 seisuga oli 8,630 miljonit eurot (31.12.2024: 8,630 miljonit eurot).

Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteering, seisuga 30.06.2025	Asukoht	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes ²	Õiglane väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind	Proгноositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus ³	Esmane puhas-tootlus ⁴	Täituvus, %	Keskmine üüri-lepingute pikkus	Üüriarv
Premia Külmhoone	Tallinn	100	6 840	6 560	7 258	522	7,6%	8,0%	100,0	2,0	1
Kuuli 10	Tallinn	100	11 713	11 760	15 197	840	7,2%	7,1%	100,0	6,9	1
Betooni 1a	Tallinn	100	9 217	9 270	10 678	668	7,2%	7,2%	100,0	1,8	1
Betooni 6	Tallinn	100	10 249	9 840	17 210	795	7,8%	8,1%	97,0	1,5	19
Jurkalne Technology Park	Riia	100	25 210	24 180	44 571	2 007	8,0%	8,3%	94,5	7,9	59
DSV logistikakeskus	Vilnius	100	8 580	9 420	11 751	736	8,6%	7,8%	100,0	1,3	1
DSV logistikakeskus	Tallinn	100	12 368	13 330	16 014	1 045	8,4%	7,8%	100,0	1,4	1
DSV logistikakeskus	Riia	100	9 079	8 480	12 149	772	8,5%	9,1%	100,0	4,4	1
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava	100	8 856	8 300	13 382	703	7,9%	8,5%	97,7	2,5	10
Ramygalos logistikakeskus	Panevezys	100	10 028	10 840	20 126	851	8,5%	7,9%	100,0	11,8	1
Härgmäe	Tallinn	100	8 829	8 880	9 838	671	7,6%	7,6%	100,0	9,3	1
Paemurru	Harku vald	100	5 670	5 850	5 407	447	7,9%	7,6%	100,0	9,8	1
Logistika kokku			126 639	126 710	183 581	10 057	7,9%	7,9%	98,2	4,8	97
Võru Rautakesko	Võru	100	2 890	2 710	3 120	242	8,4%	8,9%	100,0	2,8	1
Uku Keskus	Viljandi	100	13 672	13 670	8 931	1 093	8,0%	8,0%	100,0	4,4	44
Mustika Keskus	Tallinn	100	37 177	38 920	27 639	2 949	7,9%	7,6%	98,9	2,9	62
RAF Centrs	Jelgava	100	9 307	10 253	6 225	743	8,0%	7,2%	100,0	3,6	41
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn	100	15 700	15 880	9 120	1 280	8,2%	8,1%	100,0	6,7	1
Jelgava arendusprojekt	Jelgava	100	2 342	1 658			arendus				
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	100	31 908	39 060	20 145	3 114	9,8%	8,0%	99,2	4,9	116
Laagri Selver	Tallinn	100	6 303	8 110	3 059	554	8,8%	6,8%	100,0	4,8	13
Laagri aianduskeskus	Laagri	100	3 138	3 610	3 470	286	9,1%	7,9%	100,0	9,8	1
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	100	3 482	3 090	2 149	286	8,2%	9,3%	100,0	3,6	1
Kaubandus kokku			125 919	136 961	83 858	10 547	8,4%	7,7%	99,5	4,4	280
Lauteri 5	Tallinn	100	5 994	5 090	3 604	294	4,9%	5,8%	84,2	2,1	17
Pärnu mnt 105	Tallinn	100	8 355	6 340	4 712	549	6,6%	8,7%	89,9	1,1	31
Pärnu mnt 102	Tallinn	100	16 962	11 290	8 782	787	4,6%	7,0%	65,7	1,5	42
Terbata	Riia	100	9 266	8 490	6 036	474	5,1%	5,6%	95,6	1,6	12
Menulio 11	Vilnius	100	8 339	7 530	5 617	344	4,1%	4,6%	36,4	2,0	11
Ulonu	Vilnius	100	8 440	8 700	5 290	679	8,0%	7,8%	100,0	1,9	13
L3	Vilnius	100	8 916	10 390	6 150	747	8,4%	7,2%	90,3	2,7	31
Evolution	Vilnius	100	10 455	11 380	6 614	732	7,0%	6,4%	88,3	3,3	27
airBaltic	Riia	100	7 777	7 820	6 217	653	8,4%	8,4%	100,0	3,5	1
Rutkausko	Vilnius	100	11 822	12 850	6 835	883	7,5%	6,9%	93,8	7,0	4
Büroo kokku			96 326	89 880	59 857	6 142	6,4%	6,8%	83,8	2,9	189
Pirita Pansionaat	Tallinn	100	6 217	5 840	5 983	447	7,2%	7,7%	100,0	5,4	1
Valkla Súdamekodu	Valkla	100	4 990	4 350	6 505	366	7,3%	8,4%	100,0	6,8	1
Tartu Súdamekodu	Tartu	100	6 612	6 450	4 118	486	7,4%	7,5%	100,0	9,1	1
Nõmme Súdamekodu	Tallinn	100	4 147	4 147			arendus				
Hooldekodud kokku			21 966	20 787	16 606	1 299	5,9%	6,2%	100,0	6,9	3
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere	100	7 368	7 680	5 775	667	9,1%	8,7%	100,0	0,3	1
Hotell Palace (hotellid) ¹	Tallinn	50	11 889	8 630	4 874	526	4,4%	6,1%	100,0	5,2	1
Kinnisvaraportfell kokku			390 107	390 648	354 551	29 238	7,5%	7,5%	96,3	4,1	571

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.

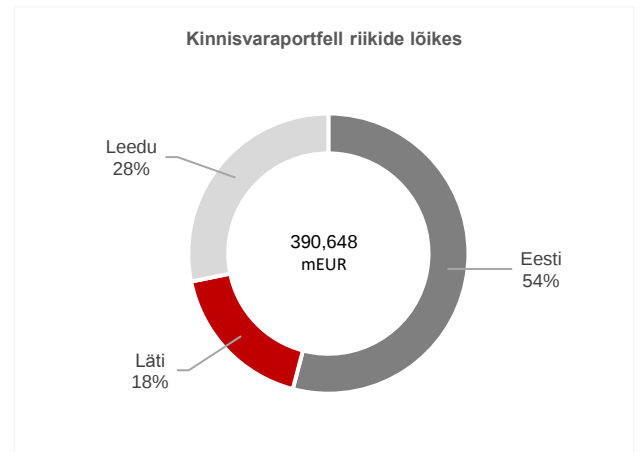
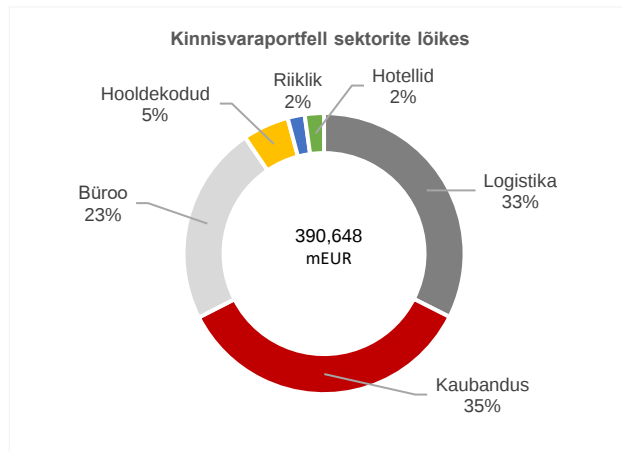
Investeeringud 2025. aasta I poolaastal

Kontsern investeeris 2025. aasta I poolaastal kokku 7,657 miljonit eurot nii uutesse kinnistutesse kui ka olemasoleva kinnisvaraportfelli arendamisse.

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

2025. aasta I poolaastal lõpetati Valkla hooldekodu C-korpuse ehitustööd ning alustati Tartus Ermi hooldekodu II etapi ehitusega.

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



Üüritulu

2025. aasta esimese 6 kuuga teenis kontsern kokku 15,571 miljonit eurot üüritulu, mis on 1% rohkem kui 2024. aastal samal perioodil.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	I poolaasta				
	Õiglane väärtus 30.06.2025	Üüritulu 2025	Üüritulu 2024	Muutus	Muutus, %
Büroo	89 880	3 541	3 745	-204	-5%
Logistika	111 980	4 653	4 754	-101	-2%
Kaubandus	135 303	5 922	5 877	45	1%
Riiklik	7 680	427	419	8	2%
Hooldekodud	5 840	221	217	4	2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	350 683	14 764	15 012	-248	-2%
Mittevõrreldavad varad ja üüritulu	31 335	807	330	477	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	382 018	15 571	15 342	229	1%

€ tuhandetes	II kvartal				
	Õiglane väärtus 30.06.2025	Üüritulu 2025	Üüritulu 2024	Muutus	Muutus, %
Büroo	89 880	1 768	1 861	-93	-5%
Logistika	111 980	2 336	2 398	-62	-3%
Kaubandus	135 303	2 974	2 964	10	0%
Riiklik	7 680	213	210	3	1%
Hooldekodud	5 840	111	108	3	3%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	350 683	7 402	7 541	-139	-2%
Mittevõrreldavad varad ja üüritulu	31 335	496	164	332	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	382 018	7 898	7 705	193	3%

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	I poolaasta				
	Õiglane väärtus 30.06.2025	Üüritulu 2025	Üüritulu 2024	Muutus	Muutus, %
Eesti	172 990	7 159	7 244	-85	-1%
Läti	67 523	3 111	3 108	3	0%
Leedu	110 170	4 494	4 660	-166	-4%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	350 683	14 764	15 012	-248	-2%
Mittevõrreldavad varad ja müügitulu	31 335	807	330	477	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	382 018	15 571	15 342	229	1%

€ tuhandetes	II kvartal				
	Õiglane väärtus 30.06.2025	Üüritulu 2025	Üüritulu 2024	Muutus	Muutus, %
Eesti	172 990	3 572	3 634	-62	-2%
Läti	67 523	1 587	1 605	-18	-1%
Leedu	110 170	2 243	2 302	-59	-3%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	350 683	7 402	7 541	-139	-2%
Mittevõrreldavad varad ja müügitulu	31 335	496	164	332	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	382 018	7 898	7 705	193	3%

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute vakantsus portfelli kohta oli 30.06.2025 seisuga 3,7% (31.12.2024: 2,6%). Suurim oli vakantsus büroohoonete segmendis (16,2%), kus vakantsete üüripindade täitmine on võtnud varasemast rohkem aega. Võrreldes eelmise aasta lõpuga on vakantsus enim suurenenud Pärnu mnt 102 büroohoones Tallinnas, kus võrreldes eelmise aasta lõpuga on lisandunud 2,2 tuhat m2 vabu pindu.

EFTEN Real Estate Fund AS'i suurimad üüriksid seisuga 30.06.2025

Üüriks	Osakaal kogu üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	5,5%
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%
DSV Latvia SIA	2,5%
DHL Logistics Estonia OÜ	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%
European Food OÜ	1,5%
Valkla Südamekodu OÜ	1,3%
Ülejäänud	50,4%

EFTEN Real Estate Fund AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – 30. juuni ja 31. detsembri seisuga. Colliers International poolt 2025. aasta juunis läbi viidud kinnisvarainvesteeringute hindamiste tulemusel tõusis kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus 0,1% ning fond sai kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 0,5 miljonit eurot kasumit.

Muutused hindamiste eeldustes

					Muutus, võrreldes 31.12.2024			
30.06.2025 või poolaasta kohta	Asukoht	Õiglase väärtus	Soetused, arendused ja CAPEX 2025	Õiglase väärtuse muutus	%	Annualiseeritud puhas üüritulu 1. aastal, %	Kapitalisatsiooni määr, protsendipunkti	Diskontomäär, protsendipunkti
€ tuhandetes								
Logistika								
Premia Külkhoone	Tallinn	6 560	0	10	0,2%	1,0%	0,00	0,00
Kuuli 10	Tallinn	11 760	149	21	0,2%	0,8%	0,00	0,00
Betooni 1a	Tallinn	9 270	19	111	1,2%	0,9%	0,00	0,00
Betooni 6	Tallinn	9 840	0	20	0,2%	2,9%	0,00	0,10
Jurkalne Technology Park	Riia	24 180	30	-10	0,0%	-5,7%	0,00	0,00
DSV logistikakeskus	Vilnius	9 420	13	-3	0,0%	-1,4%	0,00	0,00
DSV logistikakeskus	Tallinn	13 330	0	-10	-0,1%	0,7%	0,00	0,00
DSV logistikakeskus	Riia	8 480	19	31	0,4%	0,9%	0,00	0,00
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava	8 300	8	-8	-0,1%	4,3%	0,00	0,00
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys	10 840	4	-4	0,0%	-0,1%	0,00	0,00
Härgmäe 8	Tallinn	8 880	0	90	1,0%	1,8%	0,00	0,00
Paemurru tee 3	Harku	5 850	1 743	180	3,2%	võrdlusandmed puuduvad, esmakordne hindamine		
Logistika kokku		126 710	1 985	428	0,3%			
Kaubandus								
Võru Rautakesko	Võru	2 710	0	-50	-1,8%	-2,6%	0,00	-0,25
Uku Keskus	Viljandi	13 670	52	-52	-0,4%	0,4%	0,00	0,00
Mustika Keskus	Tallinn	38 920	32	548	1,4%	2,5%	0,00	0,00
RAF Centrs	Jelgava	10 253	19	241	2,4%	0,8%	0,00	0,05
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn	15 880	0	20	0,1%	2,0%	0,00	0,00
Jelgava arendusprojekt	Jelgava	1 658	1			arendus		
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	39 060	6	-126	-0,3%	-0,6%	0,00	0,00
Laagri Selver	Tallinn	8 110	0	0	0,0%	0,8%	0,00	0,00
Laagri aianduskeskus	Laagri	3 610	0	140	4,0%	37,5%	-0,30	-0,30
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	3 090	0	-10	-0,3%	1,3%	0,00	0,00
Kaubandus kokku		136 961	110	711	0,5%			
Büroo								
Lauteri 5	Tallinn	5 090	18	12	0,2%	-4,7%	0,00	0,00
Pärnu mnt 105	Tallinn	6 340	9	-129	-2,0%	-1,2%	0,00	0,00
Pärnu mnt 102	Tallinn	11 290	212	-922	-7,5%	-5,8%	0,00	0,00
Terbata	Riia	8 490	11	149	1,8%	-16,2%	0,00	0,00
Menulio 11	Vilnius	7 530	7	33	0,4%	-7,2%	0,25	0,40
Ulonu	Vilnius	8 700	0	0	0,0%	-8,5%	0,00	0,00
L3	Vilnius	10 390	36	-256	-2,4%	-3,8%	0,00	0,00
Evolution	Vilnius	11 380	32	-12	-0,1%	4,4%	0,00	0,20
airBaltic	Riia	7 820	0	70	0,9%	6,0%	0,00	0,00
Rutkausko	Vilnius	12 850	3	47	0,4%	2,1%	0,10	0,00
Büroo kokku		89 880	328	-1 008	-1,1%			
Hooldekodud								
Pirita Pansionaat	Tallinn	5 840	0	10	0,2%	1,1%	0,00	0,00
Valkla Südamekodu	Valkla	4 350	343	-141	-3,1%	28,5%	0,00	0,00
Tartu Südamekodu	Tartu	6 450	744	66	1,0%	44,0%	0,00	0,00
Nõmme Südamekodu	Tallinn	4 147	4 147			arendus		
Hooldekodud kokku		20 787	5 234	-65	-0,3%			
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere	7 680	0	480	6,7%	0,3%	0,00	0,00
Hotell Palace (hotellid) ¹	Tallinn	8 630	8	-8	-0,1%	0,0%	0,00	0,00
Kinnisvaraportfell kokku		390 648	7 665	538	0,1%			

¹ Hotell Palace kuulub kontserni ühisettevõttele EFTEN SPV11 OÜ. Kontsernil on ühisettevõttes 50%-line osalus.

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga või 6 kuu kohta	30.06.2025	30.06.2024
EPRA kasum, € tuhandetes	7 927	8 464
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,69	0,78
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	238 557	222 738
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	20,85	20,59
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	228 566	214 128
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	19,98	19,79
EPRA NIY (esmane puhastootlus)	7,5%	7,6%
EPRA Topped-up NIY (korrigeeritud esmane puhastootlus)	7,5%	7,6%
EPRA LTV	38,1%	39,0%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	17%	16%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	16%	14%
EPRA vakantsuse määr	4,2%	3,3%

EPRA näitajate arvutused

EPRA puhasväärtuse näitajad

seisuga 30.06.2025

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	228 566	228 566	228 566
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	9 949	9 949	-
Tuletisinstrumentide õiglane väärtus	42	42	-
EPRA vara puhasväärtus	238 557	238 557	228 566
Täielikult lahustatud aktsiate arv	11 440 340	11 440 340	11 440 340
EPRA vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes	20,85	20,85	19,98

seisuga 30.06.2024

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	214 128	214 128	214 128
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	8 610	8 610	-
EPRA vara puhasväärtus	222 738	222 738	214 128
Täielikult lahustatud aktsiate arv	10819796	10 819 796	10 819 796
EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	20,59	20,59	19,79

EPRA kasum

	6 kuud	
€ tuhandetes	2025	2024
Puhaskasum (IFRS)	8 192	6 250
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-546	1 454
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	42	0
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju kasumile ühisettevõtetest	-4	259
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	243	501
EPRA kasum	7 927	8 464
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	11 440 340	10 819 796
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,69	0,78

EPRA puhastootlus

seisuga 30.06, € tuhandetes	2025	2024
Kinnisvarainvesteeringud	382 018	361 391
Miinus arendused ja maa	-5 805	-7 572
Valmis kinnisvarainvesteeringud	376 213	353 819
Aruandekuupäeval kehtivate üürilepingute annualiseeritud renditulu	32 256	30 753
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikud ei kata	-3 544	-3 344
Annualiseeritud puhas renditulu	28 712	27 409
Rendivabastuste või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	0	0
Korrigeeritud annualiseeritud puhas renditulu	28 712	27 409
EPRA esmane puhastootlus (NIY)	7,5%	7,6%
EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)	7,5%	7,6%

EPRA vakantsuse määr

	6 kuud	
€ tuhandetes	2025	2024
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	1 383	1 036
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	32 898	31 723
EPRA vakantsuse määr	4,2%	3,3%

EPRA kulusuhted

	6 kuud	
€ tuhandetes	2025	2024
Müügikulud	-895	-759
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	497	576
Turustuskulud	-328	-378
Üldhalduskulud	-1 947	-1 819
Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	-2 673	-2 380
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-247	-208
Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	-2 426	-2 172
Üüritulu (bruto)	15 571	15 342
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	17%	16%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	16%	14%

EPRA LTV

€ tuhandetes	30.06.2025	30.06.2024
Pangalaenu kokku	156 230	149 523
Kohustised kokku	2 705	2 255
Miinus raha ja raha ekvivalendid	13 449	10 772
Miinus lühiajalised hoiused	0	50
Netovõlg kokku	145 486	140 956
Valmis kinnisvarainvesteeringud	376 213	353 819
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud ja maa	5 805	7 572
Vara väärtus kokku	382 018	361 391
LTV	38,1%	39,0%

Finantseerimine

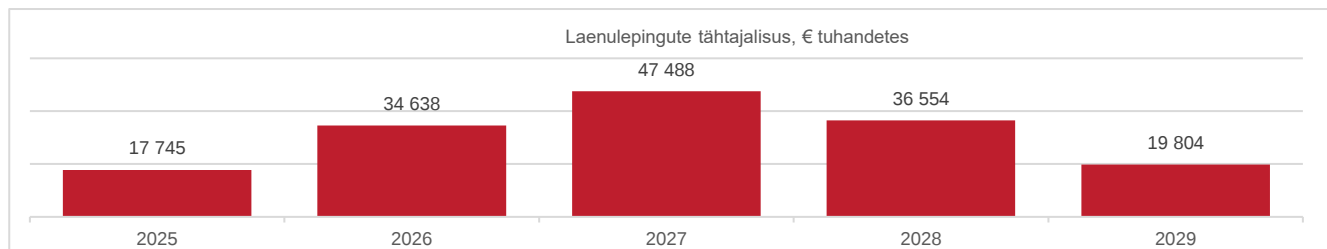
EFTEN Real Estate Fund AS tütarettevõtted suurendasid seoses parema finantsvõimekusega oma pangalaenu kogusummat 2025. aasta aprillis 7,32 miljoni euro võrra. Lisaks rahastati I poolaastal pangalaenudega Valkla hooldekodu ning Paemurru logistikakeskuse ehitustöid kogusummas 2,67 miljonit eurot. Fondi tütarettevõtte EFTEN Hiiu OÜ sõlmis aprillis laenulepingu Hiiu tn. 42 hoone ümberehitustööde finantseerimiseks summas 3 250 tuhat eurot. Juuni lõpu seisuga ei olnud laenu veel kasutusse võetud.

Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni üheteistkümne tütarettevõtte laenulepingud, mille jääk oli 30.06.2025 seisuga kokku 40,641 miljonit eurot. Lõppevate laenulepingute LTV (Loan-to-Value) on 37% - 46% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt üürihavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli 30.06.2025 seisuga 3,95% (31.12.2024: 4,89%) ning LTV (Loan to Value) 41% (31.12.2024: 40%). Kõik fondi tütarettevõtete laenulepingud onl seotud ujuva intressimääraga. Intressiriski maandamiseks sõlmis kontserni üks tütarettevõtte 2025. aasta juunis intressimäära vahetuslepingu nominaalsummas 11,6 miljonit eurot, millega fikseeriti ujuv intressimäär (1 kuu EURIBOR) tasemel 1,995%.

Fondi laenu intresside kattekordaja (ICR) seisuga 30.06.2025 oli 3,7 (seisuga 30.06.2024: 2,9). ICR kasvas peamiselt väiksema EURIBOR'i toel.

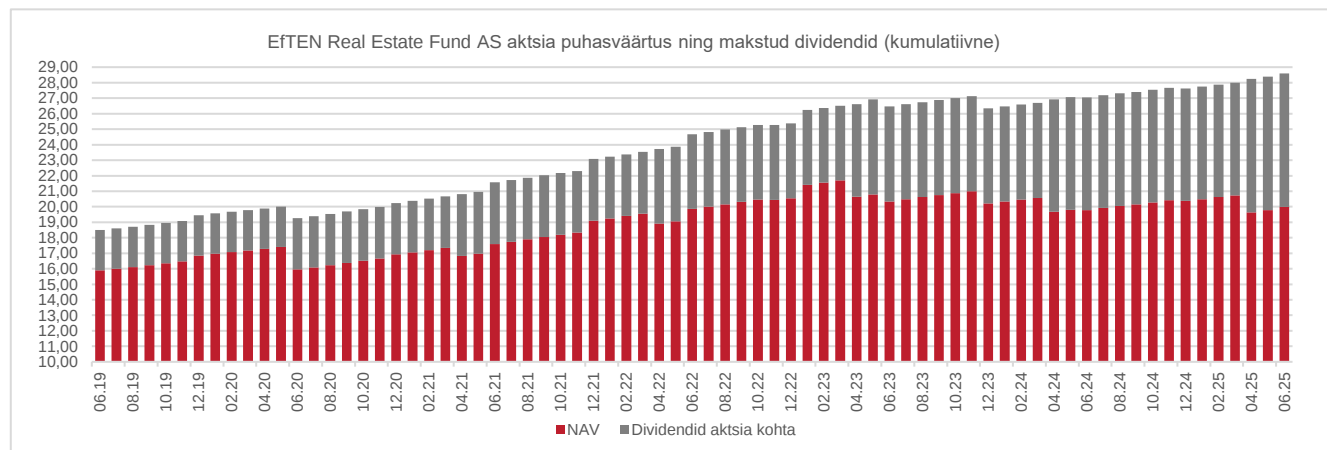
ICR	6 kuud	
	2025	2024
EBITDA	12 902	13 078
Intressikulud	-3 500	-4 473
ICR	3,7	2,9

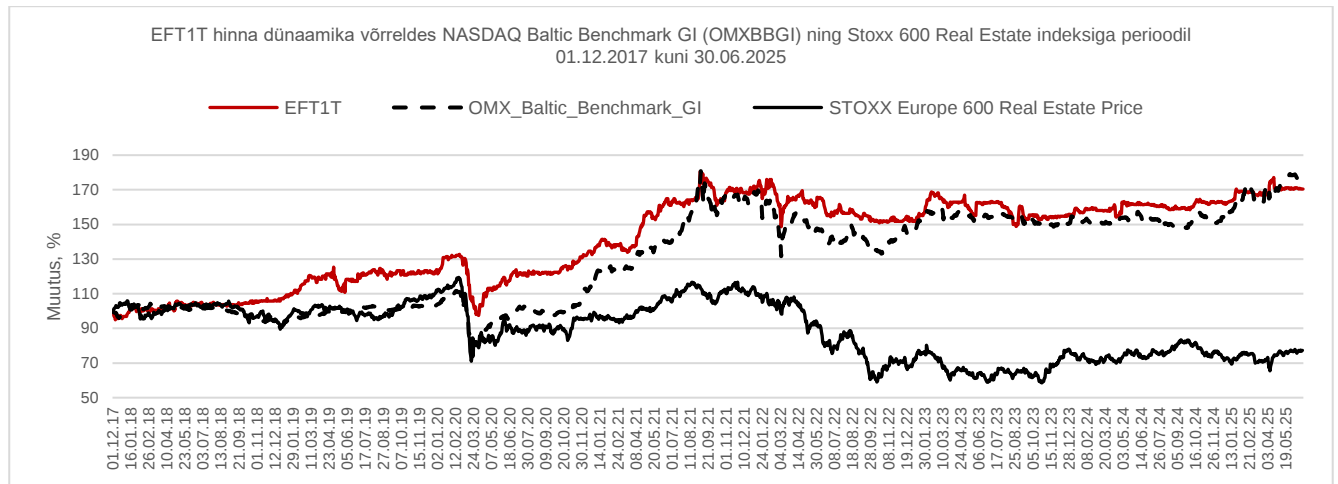


Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2025 on 114 403 tuhat eurot (31.12.2024: sama). Aktsiakapital koosnes 11 440 340 aktsiast (31.12.2024: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2024: sama).

EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus (NAV) oli seisuga 30.06.2025 19,98 eurot (31.12.2024: 20,37 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus vähenes 2025. aasta I poolaastal 1,9%. Ilma dividende jaotamata oleks fondi NAV I poolaastal kasvanud 4,1%.





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

EFT1T aktsia statistika	I poolaasta	
	2025	2024
Avamishind	18,95	18,90
Sulgemishind	19,10	18,85
Aksia hind, madalaim	18,90	18,55
Aksia hind, kõrgeim	20,60	19,90
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	182,744	89,424
Käive, EUR miljonites	3,575	1,713
Turukapitalisatsioon seisuga 31.03, EUR miljonites	218,510	203,953
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,72	0,58
Aksia raamatupidamislik puhasväärtus	19,98	19,79
Aksia EPRA puhasväärtus	20,85	20,59
P/B (aktsia sulgemishind / puhasväärtus aktsia kohta)	0,96	0,95
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA puhasväärtus aktsia kohta)	0,92	0,92

Aktionäride statistika

	30.06.2025	31.12.2024
Aktionäride arv	7 139	7 058
Esindatud riikide arv	26	25
Eesti residentide osakaal aktsiakapitalis	96,52%	96,33%
Juriidiliste isikute osakaal aktsiakapitalis	78,51%	79,27%
Eraisikute osakaal aktsiakapitalis	21,49%	20,73%

Seisuga 30.06.2025 kuulus fondi nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nendega seotud isikutele 32,18% aktsiatest.

Aktionäride geograafiline jaotus

Osakaal	30.06.2025	31.12.2024
Eesti	96,52%	96,33%
Leedu	1,80%	2,03%
Šveits	1,30%	1,30%
Ameerika Ühendriigid	0,19%	0,17%
Läti	0,15%	0,13%
Muu	0,04%	0,04%

Suurimad aktsionärid seisuga 30.06.2025

	Aktsiate arv	Osalus
Altiuse KVI OÜ	1 565 503	13,7%
Hoiukonto OÜ	1 287 296	11,3%
REF Aktsiad OÜ	1 258 144	11,0%
LHV Pensionifond L	1 198 848	10,5%
Vello Kunman	630 864	5,5%
EfTEN Capital AS	292 688	2,6%
LHV Pensionifond XL	212 779	1,9%
EfTEN United Property Fund	211 559	1,8%
HTB Investeeringute OÜ	198 032	1,7%
LHV Pensionifond M	187 978	1,6%
Invego Tiskreaja OÜ	180 636	1,6%
Luminor Bank AS/EE Pensions	171 754	1,5%
Gomab (Swiss) AG	146 690	1,3%

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

II kvartal			6 kuud		
	Lisad	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes					
Müügitulu	3,4	8 210	7 957	16 068	15 918
Müüdud teenuste kulu	5	-389	-341	-895	-759
Brutokasum		7 821	7 616	15 173	15 159
Turustuskulud	6	-187	-178	-328	-378
Üldhalduskulud	7	-941	-880	-1 947	-1 819
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	546	-1 454	546	-1 454
Muud äritulud ja -kulud		15	44	-22	86
Ärikasum	3	7 254	5 148	13 422	11 594
Kasum/-kahjum ühisettevõtetest	2,8	87	-204	29	-254
Intressitulud		35	64	118	165
Muud finantstulud ja -kulud	9	-1 739	-2 238	-3 542	-4 473
Kasum enne tulumaksu		5 637	2 770	10 027	7 032
Tulumaksukulu	10	-1 612	-328	-1 835	-782
Aruandeperioodi puhaskasum	3	4025	2442	8 192	6 250
Aruandeperioodi koondkasum kokku		4 025	2 442	8 192	6 250
Kasum aktsia kohta	11				
- tava		0,35	0,23	0,72	0,58
- lahustatud		0,35	0,23	0,72	0,58

Lisad lehekülgedel 18-36 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	12	13 449	18 415
Lühiajalised hoiused	17	0	2 092
Nõuded ja viitlaekumised	13	1 671	2 055
Ettemakstud kulud		137	138
Käibevara kokku		15 257	22 700
Pikaajalised nõuded	13	133	154
Ühisettevõtete osad	2	1 989	1 960
Kinnisvarainvesteeringud	3,14	382 018	373 815
Materiaalne põhivara		120	134
Põhivara kokku		384 260	376 063
VARAD KOKKU		399 517	398 763
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	15	45 418	30 300
Tuletisinstrumentid	17	42	0
Võlad ja ettemaksed	16	2 705	3 245
Lühiajalised kohustised kokku		48 165	33 545
Laenukohustised	15	110 688	119 120
Muud pikaajalised võlad	16	2 090	1 928
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	10 008	11 097
Pikaajalised kohustised kokku		122 786	132 145
KOHUSTISED KOKKU		170 951	165 690
Aktsiakapital	18	114 403	114 403
Ülekurss	18	90 306	90 306
Kohustuslik reservkapital		4 156	2 799
Jaotamata kasum	19	19 701	25 565
OMAKAPITAL KOKKU		228 566	233 073
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		399 517	398 763

Lisad lehekülgedel 18-36 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

		II kvartal		6 kuud	
	Lisad	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes					
Äritegevuse rahavood					
Puhaskasum		4 025	2 442	8 192	6 250
Puhaskasumi korrigeerimised:					
Kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil		2,8	-87	204	25
Intressitulud			-35	-64	-118
Finantstulud ja -kulud		9	1 739	2 238	3 542
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum		14	-546	1 454	-546
Põhivara kulum ja väärtuse langus		5,7	13	14	26
Tulumaksukulu		10	1 612	328	1 835
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku			2 696	4 174	4 710
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid			6 721	6 616	12 902
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus			-157	-201	115
Äritegevusega seotud võlgade ja ettemaksete muutus			230	14	113
Rahavood äritegevusest kokku			6 794	6 429	13 130
Investeeringustegevuse rahavood					
Materiaalse põhivara soetus			-11	-1	-11
Kinnisvarainvesteeringute soetus		14	-1 670	-2 648	-8 028
Muutus lühiajalistes hoiustes		17	0	3 350	2 092
Saadud intressid			38	106	144
Rahavood investeeringustegevusest kokku			-1 643	807	-5 803
Finantseerimistegevuse rahavood					
Saadud laenud		15	8 114	2 778	9 993
Laenude tagasimaksed		15	-1 681	-1 666	-3 315
Makstud intressid			-1 712	-2 251	-3 510
Makstud dividendid		18	-12 699	-10 820	-12 699
Makstud dividendide tulumaks			-2 762	-1 373	-2 762
Rahavood finantseerimistegevusest kokku			-10 740	-13 332	-12 293
RAHAVOOD KOKKU			-5 589	-6 096	-4 966
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		12	19 038	16 868	18 415
Raha ja raha ekvivalentide muutus			-5 589	-6 096	-4 966
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		12	13 449	10 772	13 449

Lisad lehekülgedel 18-36 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes					
Saldo 31.12.2023	108 198	84 721	2 749	23 030	218 698
Makstud dividendid	0	0	0	-10 820	-10 820
Eraldised reservkapitali	0	0	50	-50	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	50	-10 870	-10 820
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	6 250	6 250
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	6 250	6 250
Saldo 30.06.2024	108 198	84 721	2 799	18 410	214 128
Saldo 31.12.2024	114 403	90 306	2 799	25 565	233 073
Makstud dividendid	0	0	0	-12 699	-12 699
Eraldised reservkapitali	0	0	1 357	-1 357	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	1 357	-14 056	-12 699
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	8 192	8 192
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	8 192	8 192
Saldo 30.06.2025	114 403	90 306	4 156	19 701	228 566

Aktiikapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 18.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund AS kontserni struktuur seisuga 30.06.2025 on järgmine (vt ka lisa 2):

EFTEN REAL ESTATE FUND AS					
	BÜROO	LOGISTIKA	KAUBANDUS	HOOLDEKODUD	MUU
EESTI	EFTEN SPV2 OÜ <i>Lauteri 5, Tallinn</i>	EFTEN SPV15 OÜ <i>Premia Külmhoone, Tallinn</i>	EFTEN SPV14 OÜ <i>Võru Rautakesko</i>	EFTEN Pirta OÜ <i>Pirta Pansionaat, Tallinn</i>	EFTEN SPV4 OÜ <i>Rakvere Politsei ja pääste ühishoone</i>
	EFTEN SPV5 OÜ <i>Pärnu mnt 105, Tallinn</i>	EFTEN SPV17 OÜ <i>Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn</i>	EFTEN SPV3 OÜ <i>Uku Keskus, Viljandi</i>	EFTEN Valkla OÜ <i>Valkla Südamekodu</i>	EFTEN SPV11 OÜ (ühisettevõtte 50%) <i>Hotell Palace</i>
	EFTEN SPV6 OÜ <i>Pärnu mnt 102, Tallinn</i>	EFTEN SPV12 OÜ <i>Kuuli 10, Tallinn</i>	EFTEN SPV7 OÜ, EFTEN SPV8 OÜ <i>Mustika Keskus, Tallinn</i>	EFTEN Ermi OÜ <i>Tartu Südamekodu</i>	
		EFTEN Tänassilma OÜ <i>DSV logistikakeskus, Tallinn</i>	EFTEN SPV12 OÜ <i>Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn</i>	EFTEN Hiiu OÜ <i>Nõmme Südamekodud (arendusjärgus)</i>	
		EFTEN Härgmäe OÜ <i>Härgmäe tn 8, Tallinn</i>	EFTEN Laagri OÜ <i>Laagri Selver, Tallinn</i>		
		EFTEN Paemurru OÜ <i>Paemurru tee 3, Harku vald</i>	EFTEN Seljaku OÜ <i>Aianduskeskus, Laagri</i>		
			EFTEN Autokeskus OÜ <i>ABC Motors Autokeskus, Tallinn</i>		
			EFTEN Tähesaju tee OÜ <i>liikvideerimisel</i>		
LÄTI	EFTEN Terbata SIA <i>Terbata büroohoone, Riia</i>	EFTEN Jurkalne SIA <i>Jurkalne Technology Park, Riia</i>	EFTEN Jelgava SIA <i>RAF Centrs, Jelgava</i>		EFTEN ABC SIA
	EFTEN Riga Airport SIA <i>airBaltic peakontor, Riia</i>	EFTEN Krustpils SIA <i>DSV logistikakeskus, Riia</i>			Auras Centrs SIA <i>Jelgava arendusprojekt (arendusjärgus)</i>
		EFTEN Piepilsetas SIA <i>Piepilsetas logistikakeskus, Kekava</i>			
LEEDU	Verkių projektas UAB <i>Ulonu büroohoone, Vilnius</i>	EFTEN Stasyliu 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: Vahearuanndlus. Vahearuande koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2024 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos kontserni viimase avalikustatud 2024. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund AS 2025. aasta I poolaasta vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arvnäitajad 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 4 183 tuhat eurot. 2025. aasta juunis alustas kontsern tütaretevõtte EFTEN Tähesaju tee OÜ likvideerimisprotsessi.

Seisuga 30.06.2025 kuulusid EFTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütar- ja ühisettevõtted:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund AS	Eesti					
Tütaretevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	23 209	24 079	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 452	4 364	100	100
EFTEN Stasyli UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 218	5 252	100	100
EFTEN Tänaassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	8 493	8 514	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 320	3 077	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	6 033	6 076	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	4 745	4 723	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Aianduskeskus, Laagri	2 661	2 482	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	5 968	5 728	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	-	23	63	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 831	1 828	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	5 502	5 238	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	2 520	3 811	100	100
EFTEN Rutkausko UAB	Leedu	Rutkausko büroohoone, Vilnius	6 854	6 667	100	100
EFTEN Piritas OÜ	Eesti	Piritas Pansionaat, Tallinn	3 532	3 560	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevezys	5 624	5 573	100	100
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Südamekodu, Valkla	1 783	1 822	100	100
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Südamekodu, Tartu	2 558	-183	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	3	3	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	3 384	3 295	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	Uku Keskus, Viljandi	6 934	7 948	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	4 584	4 127	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	2 895	2 843	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	4 471	5 305	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	23 739	25 144	100	100
EFTEN SPV8 OÜ (EFTEN SPV7 OÜ tütaretevõtte)	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	10 296	10 596	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	17 547	17 553	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	1 585	1 619	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmhoone, Tallinn	3 703	3 690	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn, Betooni 6, Tallinn	11 638	11 494	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs, Jelgava	5 052	5 844	100	100
EFTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riia	13 643	14 814	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riia	5 105	4 757	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Jelgava arendusprojekt, Jelgava	776	822	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio 11, Vilnius	3 660	3661	100	100
EFTEN Härgmäe OÜ	Eesti	Härgmäe tn 8, Tallinn	4 659	4383	100	100
EFTEN Paemurru OÜ	Eesti	Paemurru tee 3, Harku vald	2 061	1 886	100	100
EFTEN Hiiu OÜ	Eesti	Hiiu tn.42, Tallinn	4 235	0	100	0
Ühisettevõtted						
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace, Tallinn	1 989	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:

EFTEN SPV11 OÜ	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	68	49
Muu käibevara	135	48
Käibevara kokku	203	97
Kinnisvarainvesteeringud	8 630	8 630
Sidusettevõtte osad	97	190
Põhivara kokku	8 727	8 820
VARAD KOKKU	8 930	8 917
Lühiajalised laenukohustised	4 918	4 970
Muud lühiajalised kohustised	34	26
Lühiajalised kohustised kokku	4 952	4 996
KOHUSTISED KOKKU	4 952	4 996
NETOVARA	3 978	3 921

6 kuud		
	2025	2024
Müügitulu	218	190
sh. müügitulu II kvartal	215	173
Kasum/-kahjum	57	-509

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

6 kuud		
	30.06.2025	30.06.2024
Bilansiline väärtus aruandeperioodi alguses	1 960	2078
Kasum/-kahjum ühisettevõtetest (lisa 3,8)	29	-254
Bilansiline väärtus aruandeperioodi lõpus	1 989	1824

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
6 kuud	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes														
Müügitulu (lisa 4), s.h	3 554	3 760	5 239	4 880	6 257	6 479	591	380	427	419	0	0	16 068	15 918
Eesti	831	995	2 560	2 076	3 707	3 847	591	380	427	419	0	0	8 116	7 717
Läti	691	678	2 002	2 000	532	535	0	0	0	0	0	0	3 225	3 213
Leedu	2 032	2 087	677	804	2 018	2 097	0	0	0	0	0	0	4 727	4 988
Puhas üüritulu, s.h	3 237	3 496	5 040	4 596	5 644	5 967	585	377	344	345	-5	0	14 845	14 781
Eesti	688	889	2 473	2 026	3 389	3 645	585	377	344	345	0	0	7 479	7 282
Läti	654	633	1 890	1 766	447	434	0	0	0	0	-5	0	2 986	2 833
Leedu	1 895	1 974	677	804	1 808	1 888	0	0	0	0	0	0	4 380	4 666
Ärikasum, s.h	1 800	1 898	4 937	4 947	5 640	4 358	441	312	815	278	-211	-199	13 422	11 594
Eesti	-442	-274	2 656	2 160	3 633	3 087	441	312	815	278	-211	-199	6 892	5 364
Läti	754	798	1 688	1 807	621	395	0	0	0	0		0	3 063	3 000
Leedu	1 488	1 374	593	980	1 386	876	0	0	0	0	0	0	3 467	3 230
EBITDA, s.h	2 811	3 134	4 510	4 197	4 951	5 306	506	302	335	338	-211	-199	12 902	13 078
Eesti	599	799	2 234	1 901	3 045	3 260	506	302	335	338	-211	-199	6 508	6 401
Läti	535	543	1 676	1 565	381	385	0	0	0	0		0	2 592	2 493
Leedu	1 677	1 792	600	731	1 525	1 661	0	0	0	0	0	0	3 802	4 184
Ärikasum													13 422	11 594
Kahjum ühisettevõttest (lisa 2, 8)													29	-254
Neto finantskulu (lisa 9)													-3 424	-4 308
Kasum enne tulumaksukulu													10 027	7 032
Tulumaksukulu (lisa 10)													-1 835	-782
ARUANDEAASTA PUHASKASUM													8 192	6 250

SEGMENTI TULEM, II kvartali kohta

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
II kvartal	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes														
Müügitulu, s.h	1 776	1 869	2 702	2 475	3 179	3 212	340	191	213	210	0	0	8 210	7 957
Eesti	410	499	1 343	1 046	1 862	1 945	340	191	213	210	0	0	4 168	3 891
Läti	358	358	1 021	1 027	275	278	0	0	0	0	0	0	1 654	1 663
Leedu	1 008	1 012	338	402	1 042	989	0	0	0	0	0	0	2 388	2 403
Puhas üüritulu, s.h	1 616	1 745	2 619	2 375	2 897	2 957	336	189	171	172	-5	0	7 634	7 438
Eesti	334	460	1 309	1 021	1 742	1 848	336	189	171	172	0	0	3 892	3 690
Läti	339	343	971	952	229	225	0	0	0	0	-5	0	1 534	1 520
Leedu	943	942	339	402	926	884	0	0	0	0	0	0	2 208	2 228
Ärikasum, s.h	388	320	2 787	2 941	3 290	1 703	235	165	647	110	-93	-91	7 254	5 148
Eesti	-747	-654	1 617	1 235	2 175	1 497	235	165	647	110	-93	-91	3 834	2 262
Läti	491	556	879	1 091	439	212	0	0	0	0	0	0	1 809	1 859
Leedu	644	418	291	615	676	-6	0	0	0	0	0	0	1 611	1 027
EBITDA, s.h	1 396	1 555	2 360	2 191	2 591	2 636	300	155	167	170	-93	-91	6 721	6 616
Eesti	292	418	1 195	976	1 583	1 664	300	155	167	170	-93	-91	3 444	3 292
Läti	272	301	867	849	199	201	0	0	0	0	0	0	1 338	1 351
Leedu	832	836	298	366	809	771	0	0	0	0	0	0	1 939	1 973
Ärikasum													7 254	5 148
Kahjum ühisettevõttest (lisa 2, 8)													87	-204
Neto finantskulu													-1 704	-2 174
Kasum enne tulumaksukulu													5 637	2 770
Tulumaksukulu													-1 612	-328
II KVARTALI PUHASKASUM													4 025	2 442

SEGMENTI VARAD

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Kokku	
30. juuni seisuga	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes												
Kinnisvarainvesteeringud												
Eesti	22 720	24 470	65 490	50 250	85 990	88 330	20 787	14 400	7 680	7 160	202 667	184 720
Läti	16 310	15 450	40 960	40 340	11 911	11 721	0	0	0	0	69 181	67 511
Leedu	50 850	50 160	20 260	19 960	39 060	39 040	0	0	0	0	110 170	109 160
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 14)	89 880	90 080	126 710	110 660	136 961	139 091	20 787	14 400	7 680	7 160	382 018	361 391
Ühisettevõtted (lisa 2)											1 989	1 824
Muud pikaajalised varad											253	607
Netovõlg (kohustused miinus raha)											-157 502	-151 432
Muud lühiajalised varad											1 808	1 738
NETOVARA											228 566	214 128

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

2025. ja 2024. aasta I poolaastal 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 5,5%, 5,3% ja 5,0% kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

4 Müügitulu

	6 kuud	
Tegevusalad	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 14)	3 541	3 745
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt (lisa 14)	427	419
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 14)	5 922	6 059
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 14)	5 090	4 754
Üüritulu hooldekodudelt (lisa 14)	591	365
Muud müügitulud	497	576
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	16 068	15 918

	6 kuud	
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2025	2024
€ tuhandetes		
Eesti	8 116	7 717
Läti	3 225	3 213
Leedu	4 727	4 988
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	16 068	15 918

5 Müüdn teenuste kulud

Müüdn teenuste kulu	6 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-294	-358
Vara kindlustus	-35	-32
Maamaks ja kinnisvaramaks	-132	-101
Muud haldustegevuse kulud	-44	-50
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-200	-129
Amortisatsioonikulud	-7	-9
Parenduskulud	-77	-45
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	0	-5
Käibemaksu proportsioonikulud	-16	-22
Muud müügikulud	-1	-1
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-89	-7
Müüdn teenuste kulu kokku (lisa 14)	-895	-759

6 Turustuskulud

Turustuskulud	6 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-47	-79
Reklaam, reklaamüritused ¹	-281	-299
Turustuskulud kokku	-328	-378

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

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	6 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 20)	-1 126	-1 078
Bürookulud	-51	-34
Palgakulud, s.h maksud (lisa 20)	-221	-234
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-333	-272
Audit	-84	-80
Regulaatori kulud	-86	-71
Muud üldhalduskulud	-27	-29
Amortisatsioonikulud	-19	-21
Üldhalduskulud kokku	-1 947	-1 819

8 Kasum/kahjum ühisettevõtetest

Kasum/-kahjum ühisettevõtetest	6 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 2)	29	-254
Kahjum ühisettevõtetest kokku	29	-254

9 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	6 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-3 500	-4 473
Intressikulud laenudelt	-3 500	-4 473
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 17)	-42	0
Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisad 3,17)	-3 542	-4 473

10 Tulumaks

Tulumaksukulu

	6 kuud	
	2025	2024
€ tuhandetes		
Tulumaksukulu lisandunud dividendidelt	-1 429	-270
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-243	-501
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-163	-11
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	-1 835	-782

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	243	0	243
Lisandunud dividendide tulumaksukulu	0	1 429	1 429
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-2 761	-2 761
Saldo 30.06.2025	9 949	59	10 008

11 Kasum aktsia kohta

	II kvartal		6 kuud	
Aktsiakasum	2025	2024	2025	2024
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	4 025	2 442	8 192	6 250
Dividendid aktsia kohta, eurodes	1,11	1,00	1,11	1,00
Kaalutud keskmine aktsiate arv , tk	11 440 340	10 819 796	11 440 340	10 819 796
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,35	0,23	0,72	0,58

12 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	8 470	7 476
Üleöödeposiidid	4 929	10 369
Alla 3 kuu tähtajaga hoiused	50	570
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 17)	13 449	18 415

Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 30.06.2025 oli intressimäär 1,529% (31.12.2024: 1,412% ja 2,52%) aastas. Tähtajalised hoiused kannavad intressi 1,8% (31.12.2024: 2,5% ja 3,5%) aastas.

13 Nõuded ja viitlaekumised**Lühiajalised nõuded**

	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	1 310	1 309
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-187	-136
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 17)	1 123	1 173
Muud lühiajalised nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	20	32
Muud lühiajalised nõuded kokku	20	32
Viitlaekumised		
Intressid	2	28
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	127	325
Muud viitlaekumised	399	497
Viitlaekumised kokku	528	850
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 17)	1 671	2 055

Pikaajalised nõuded

	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	133	154
Pikaajalised nõuded kokku	133	154

Lisainformatsioon nõuded ja viitlaekumiste kohta on toodud lisa 17.

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2025 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Õiglane väärtus 30.06.2025	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
€ tuhandetes								
Bürood								
Lauteri 5	Tallinn, Eesti	3 604	1958	01.2023	5 994	5 090	-15%	1%
Pärnu mnt 105	Tallinn, Eesti	4 712	1998	01.2023	8 355	6 340	-24%	2%
Pärnu mnt 102	Tallinn, Eesti	8 782	2005	01.2023	16 962	11 290	-33%	3%
Terbata	Riia, Läti	6 036	2005	01.2023	9 266	8 490	-8%	2%
Menulio 11	Vilnius, Leedu	5 617	renov. 2011- 2013	01.2023	8 339	7 530	-10%	2%
Ulonu	Vilnius, Leedu	5 290	2012	12.2015	8 440	8 700	3%	2%
L3	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 916	10 390	17%	3%
Evolution	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 455	11 380	9%	3%
airBaltic	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 777	7 820	1%	2%
Rutkausko	Vilnius, Leedu	6 835	2014	08.2020	11 822	12 850	9%	3%
Bürood kokku		59 857			96 326	89 880	-7%	22%
Logistika								
Premia Külmhoone	Tallinn, Eesti	7 258	2002/2007	01.2023	6 840	6 560	-4%	2%
Kuuli 10	Tallinn, Eesti	15 197	2006	01.2023	11 713	11 760	0%	3%
Betooni 1a	Tallinn, Eesti	10 678	2008	01.2023	9 217	9 270	1%	2%
Betooni 6	Tallinn, Eesti	17 210	1998	01.2023	10 249	9 840	-4%	2%
Jurkalne Technology Park	Riia, Läti	44 571	2002	01.2023	25 210	24 180	-4%	6%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 580	9 420	10%	2%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 368	13 330	8%	3%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	9 079	8 480	-7%	2%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 382	2007	03.2020	8 856	8 300	-6%	2%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	06.2021	10 028	10 840	8%	3%
Härgmäe logistikakeskus	Tallinn, Eesti	9 838	2024	09.2024	8 829	8 880	1%	2%
Paemurru logistikakeskus	Tallinn, Eesti	5 407	2025	09.2024	5 670	5 850	3%	1%
Logistika kokku		183 581			126 639	126 710	0%	32%
Kaubandus								
Võru Rautakesko	Võru, Eesti	3 120	2008	01.2023	2 890	2 710	-6%	1%
Uku Keskus	Viljandi, Eesti	8 931	2012/2018	01.2023	13 672	13 670	0%	3%
Mustika Keskus	Tallinn, Eesti	27 639	1998/2002	01.2023	37 177	38 920	5%	10%
RAF Centrs	Jelgava, Läti	6 225	2014/2017	01.2023	9 307	10 253	10%	3%
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn, Eesti	9 120	2007	01.2023	15 700	15 880	1%	4%
Jelgava arendusprojekt	Jelgava, Läti		arendusjärgus	01.2023	2 342	1 658	-29%	0%
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai, Leedu	20 145	2007	08.2015	31 908	39 060	22%	10%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 303	8 110	29%	2%
Laagri aianduskeskus	Laagri, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 138	3 610	15%	1%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 482	3 090	-11%	1%
Kaubandus kokku		83 858			125 919	136 961	9%	34%
Riiklik								
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere, Eesti	5 775	2010	01.2023	7 368	7 680	4%	2%
Hooldekodud								
Pirita Pansionaat	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 217	5 840	-6%	1%
Valkla Südamekodu	Valkla, Eesti	6 505	2023	04.2022	4 990	4 350	-13%	1%
Tartu Südamekodu	Tartu, Eesti	4 118	2024	04.2022	6 612	6 450	-2%	2%
Nõmme Südamekodu			arendusjärgus	03.2025	4 147	4 147	0%	1%
Hooldekodud kokku		16 606			21 966	20 787	-5%	5%
Kokku		349 677			378 218	382 018	1%	96%

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

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab kontserni 50%-lise osalusega ühisettevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus seisuga 30.06.2025 oli 8 630 tuhat eurot (lisa 2).

2025. ja 2024. aasta I poolaastal 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	2 556	0	2 556
Kapitaliseeritud parendused	0	2 373	2 373
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	-1 454	-1 454
Saldo seisuga 30.06.2024	7 572	353 819	361 391
Saldo seisuga 31.12.2024	6 372	367 443	373 815
Soetused ja arendused	5 890	1 087	6 977
Kapitaliseeritud parendused	0	680	680
Ümberklassifitseerimised	-6 457	6 457	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	546	546
Saldo seisuga 30.06.2025	5 805	376 213	382 018

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3.

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

30. juuni seisuga või 6 kuu kohta	2025	2024
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	15 571	15 218
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-895	-757
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 16)	695	345
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 15)	380 360	359 049

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja kaks korda aastas – 30. juuni ja 31. detsembri seisuga. Seisuga 30.06.2025 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Seisuga 30.06.2025:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	89 880	Diskonteeritud rahavood	7 056	7,5%-9,95%	6,5%-8,5%	11,1
Logistika	126 710	Diskonteeritud rahavood	10 928	8,0%-10,55%	7,1%-8,5%	4,9
Kaubandus	136 961	Diskonteeritud rahavood	12 059	7,8%-10,05%	6,8%-8,5%	12,5
Riiklik	7 680	Diskonteeritud rahavood	838	9,4%	8,5%	11,1
Hooldekodud	20 787	Diskonteeritud rahavood	1 376	8,5%-9,5%	7,5%-8,5%	9,8
Kokku	382 018		32 257			

Seisuga 31.12.2024:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	90 560	Diskonteeritud rahavood	7 192	7,5%-9,55%	6,5%-8,3%	11,2
Logistika	124 297	Diskonteeritud rahavood	10 461	8,0%-10,55%	7,1%-8,5%	4,8
Kaubandus	136 140	Diskonteeritud rahavood	11 637	7,8%-10,0%	6,8%-8,5%	12,6
Riiklik	7 200	Diskonteeritud rahavood	836	9,4%	8,5%	11,1
Hooldekodud	15 618	Diskonteeritud rahavood	1 133	8,5%-9,5%	7,5%-8,5%	8,9
Kokku	373 815		31 259			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

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

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

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

Sektor	Õiglane väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu - 10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	89 880	10 090	-10 040	-1 810	1 880	-4 000	4 650
Logistika	126 710	13 840	-13 810	-2 470	2 560	-5 330	6 100
Jaekaubandus	136 961	15 367	-15 453	-2 683	2 687	-5 693	6 377
Riiklik	7 680	990	-980	-140	160	-280	320
Hooldekodud	20 787	1 780	-1 790	-310	290	-700	770
KOKKU	382 018	42 067	-42 073	-7 413	7 577	-16 003	18 217

15 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2025 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 30.06.25	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 30.06.25	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 800	3 073	30.04.27	3,80%	hüpoteek - Premia Külmhoone	6 560	1,3%
Luminor	Eesti	2 633	1 212	25.12.26	4,34%	hüpoteek - Võru Rautakesko	2 710	0,5%
SEB	Eesti	2 714	1 929	13.06.26	3,85%	hüpoteek - Lauteri 5	5 090	0,8%
SEB	Eesti	9 429	5 895	25.01.27	3,85%	hüpoteek - Uku Keskus	13 670	2,6%
Swedbank	Eesti	3 711	3 404	25.10.25	3,78%	hüpoteek - Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	7 680	1,5%
Swedbank	Eesti	4 153	2 883	30.08.28	3,68%	hüpoteek - Pärnu mnt 105	6 340	1,3%
Swedbank	Eesti	8 508	6 839	30.08.26	3,63%	hüpoteek - Pärnu mnt 102	11 290	3,0%
SEB	Eesti	21 500	16 194	31.08.27	4,10%	hüpoteek - Mustika Keskus	38 920	7,1%
Swedbank	Eesti	15 622	11 599	31.05.28	3,58%	hüpoteek - Tammsaare tee Rautakesko;Kuuli 10	27 640	5,1%
SEB	Eesti	10 300	7 990	26.06.27	4,11%	hüpoteek - Betooni 1a; Betooni 6	19 110	3,5%
Swedbank	Leedu	4 078	2 892	07.12.25	4,36%	hüpoteek - Menülio 11	7 530	1,3%
SEB	Läti	5 561	4 176	16.04.27	3,84%	hüpoteek - RAF Centrs	10 253	1,8%
Swedbank	Läti	5 850	3 389	31.07.27	3,98%	hüpoteek - Terbata büroohoone	8 490	1,5%
SEB	Läti	14 560	11 199	08.08.29	4,00%	hüpoteek - Jurkalne Technology Park	24 180	4,9%
Swedbank	Leedu	17 116	13 013	13.08.28	4,44%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	39 060	5,7%
SEB	Leedu	5 500	3 604	28.06.26	3,84%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 420	1,6%
SEB	Läti	5 123	3 471	29.06.26	3,89%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 480	1,5%
SEB	Eesti	7 950	5 227	29.06.26	3,83%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 330	2,3%
SEB	Leedu	5 620	3 692	27.10.26	3,89%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 390	1,6%
SEB	Leedu	5 200	3 247	21.12.25	4,24%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	8 700	1,4%
SEB	Leedu	5 850	4 273	30.05.28	3,93%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 380	1,9%
Swedbank	Eesti	3 833	3 526	29.06.27	3,32%	Hüpoteek - Laagri Selver	8 110	1,5%
SEB	Eesti	1 860	1 124	05.07.27	4,56%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 610	0,5%
LHV	Eesti	1 800	1 488	25.02.29	5,45%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 090	0,7%
Swedbank	Läti	4 000	3 637	05.02.26	4,25%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 300	1,6%
Luminor	Läti	3 905	2 037	29.02.28	4,68%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	7 820	0,9%
Swedbank	Eesti	3 100	2 604	28.11.25	3,87%	Hüpoteek - Prita Pansionaat, EFTEN Real Estate Fund AS garantii	5 840	1,1%
Swedbank	Eesti	2 250	2 121	25.09.27	3,93%	Hüpoteek - Valka Súdamekodu	4 350	0,9%
Swedbank	Eesti	3 400	2 750	21.12.28	3,93%	Hüpoteek -Tartu Súdamekodu; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	6 450	1,2%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 028	13.06.26	4,50%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 840	2,2%
SEB	Leedu	7 300	5 597	12.08.25	4,17%	Hüpoteek - Rutkauskio büroohoone	12 850	2,4%
Swedbank	Eesti	4 500	4 399	27.09.29	4,18%	Hüpoteek - Härgmäe logistikakeskus	8 880	1,9%
SEB	Eesti	3 000	2 718	27.10.29	3,79%	Hüpoteek - Paemurru logistikakeskus; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	5 850	1,2%
Swedbank	Eesti	3 250	0	30.04.30	4,04%	Hüpoteek - Hiiu tn 42; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	4 147	
Kokku		213 976	156 230				380 360	68,4%

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ¹	45 473	30 358
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-55	-58
Lühiajalised laenukohustused kokku	45 418	30 300

¹ Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 30.06.2025 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõppeva üheteistkümne laenukohustuse jääki summas 40 641 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 37% - 46% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt üürihavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	156 106	149 420
sh. kohustuste lühiajaline osa	45 418	30 300
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	110 688	119 120
Pangalaenud	110 757	119 194
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-69	-74

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	45 473	30 358
2 - 5 aastat	110 757	119 194
Pangalaenude tagasimaksed kokku	156 230	149 552

	6 kuud	
Laenukohustiste rahavood	2025	2024
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	149 420	147 756
Saadud pangalaenud	9 993	4 880
Pangalaenude annuiteetmaksed	-3 315	-3 264
Diskonteeritud lepingutasude muutus	8	4
Saldo perioodi lõpus	156 106	149 376

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisas 17.

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

	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 14)	695	1 065
Muud võlad tarnijatele	690	621
Võlad tarnijatele kokku	1 385	1 686
Muud võlad	51	74
Muud võlad kokku	51	74
Maksuvõlad		
Käibemaks	490	551
Ettevõtte tulumaks	85	1
Üksikisiku tulumaks	7	7
Sotsiaalmaks	6	13
Maamaks, kinnisvaramaks	19	88
Muud maksuvõlad	1	9
Maksuvõlad kokku	608	669
Võlad töövõtjatele	40	36
Intressivõlad	98	118
Üürnike tagatisrahad	382	452
Muud viitvõlad	127	208
Viitvõlad kokku	647	814
Muud ettemakstud tulud	14	2
Ettemaksed kokku	14	2
Võlad ja ettemaksed kokku	2 705	3 245

Pikaajalised võlad

	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	2 090	1 928
Muud pikaajalised võlad kokku	2 090	1 928

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 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	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	12	13 449	18 415
Lühiajalised hoiused		0	2 092
Nõuded ostjate vastu	13	1 123	1 173
Finantsvarad kokku		14 572	21 680
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	156 106	149 420
Võlad tarnijatele	16	1 385	1 686
Üürnike tagatisrahad	16	2 472	2 380
Intressivõlad	16	98	118
Viitvõlad	16	167	244
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		160 228	153 848
Finantskohustused õiglasest väärtusest			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		42	0
Finantskohustused õiglasest väärtusest kokku		42	0
Finantskohustused kokku		160 270	153 848

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

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

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

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

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

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni 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 30.06.2025 on kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 3,0% pluss 1 kuu, 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR). Kõikidele kontserni laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär oli 30.06.2025 seisuga 3,95% (31.12.2024: 4,89%).

Intressiriski maandamiseks sõlmis kontserni tütarettevõtte 2025. aasta juunis intressimäära vahetuslepingu, mille õiglane väärtus saadakse intressimäära vahetuslepingu rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBORi turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades *zero-rate* määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingu õiglases väärtuses kajastamiseks lepingupartneriks olevalt krediidiastutusest saadud infot. Nimetatud tuletislepingu sõlmimise tulemusel kannab fondi konsolideeritud laenuportfelli 7,4% järgmise kolme aasta jooksul fikseeritud intressimäära

				Õiglane väärtus		
	Asukohariik	Lepingu nominaalsumma	Lepingu tähtaeg	Fikseeritud intressimäär	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes						
	Swedbank Eesti	11 599	25.05.2028	1-kuu EURIBOR tasemel 1,995%	-42	0
	Kokku	11 599			-42	0

EURIBORi muutus omab olulist mõju kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäära muutuse mõju kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORi tasemete lõikes, arvestades laenude jääke seisuga 30.06.2025.

EURIBORI MÄÄR	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastaks	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga	-5 695	
EURIBORi muutuse mõju:		
EURIBOR 1,0%	1 439	-25,3%
EURIBOR 1,5%	727	-12,8%
EURIBOR 2,5%	-696	12,2%
EURIBOR 3,0%	-1 407	24,7%

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 30.06.2025 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 41% (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 30.06.2025	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused (lisa 15)	565	10 536	34 372	110 757	0	156 230
Intressimaksud	522	1 539	3 634	7 034	0	12 729
Intressikohustused (lisa 16)	98	0	0	0	0	98
Võlad tarnijatele (lisa 16)	1 385	0	0	0	0	1 385
Üürike tagatisrahad (lisa 16)	42	176	164	1 449	641	2 472
Viitvõlad (lisa 16)	167	0	0	0	0	167
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)	42	0	0	0	0	42
Finantskohustused kokku	2 821	12 251	38 170	119 240	641	173 123

Käibekapitali aruanne

	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	13 449	18 415
Lühiajalised hoiused	0	2 092
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	1 671	2 055
Ettemakstud kulud	137	138
Käibevara kokku	15 257	22 700
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 15)	-45 418	-30 300
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 16)	-2 747	-3 245
Lühiajalised kohustused kokku	-48 165	-33 545
Käibekapital kokku	-32 908	-10 845

Kontserni käibekapital on seisuga 30.06.2025 negatiivne summas -32 908 tuhat eurot seoses kontserni üheteistkümnega laenulepingu tähtaja saabumisega järgmise 12 kuu jooksul kogusummas 40 641 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 krediitdikõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	30.06.2025	31.12.2024
Aegumata	880	1 005
Aegunud, s.h	430	304
Kuni 30 päeva	202	125
30-60 päeva	29	38
Üle 60 päeva	199	141
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-187	-136
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 13)	1 123	1 173

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	13 449	18 415
Lühiajalised hoiused	0	2 092
Nõuded ostjate vastu (lisa 13)	1 123	1 173
Maksimaalse krediidirisk kokku	14 572	21 680

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).

2025. aasta I poolaastal on kontsern teeninud vaba rahavoogu (EBITDA miinus laenumaksed ja intressikulud) 6 087 tuhat eurot (2024 I poolaasta: 5 341 tuhat eurot). Kõiki laene teenindati tavapäraselt ning maksepuhkuseid fondi tütarettevõtteid ei võtnud.

Kapitalisatsiooni aruanne

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

	30.06.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 15)	45 473	30 358
Tagamata lühiajalised kohustused	2 692	3 187
Kokku lühiajalised kohustused	48 165	33 545
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 14)	110 757	119 194
Tagamata pikaajalised kohustused	12 029	12 951
Kokku pikaajalised kohustused	122 786	132 145
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 18)	204 709	204 709
Reservid	4 156	2 799
Jaotamata kasum (lisa 19)	19 701	25 565
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	228 566	233 073
Kokku kohustused ja omakapital	399 517	398 763

Netovõla aruanne

	30.06.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha (lisa 12)	13 449	18 415
Lühiajalised hoised	0	2 092
Likviidsed varad kokku	13 449	20 507
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 15)	45 473	30 358
Neto lühiajalised võlad	32 024	9 851
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 15)	110 757	119 194
Pikaajalised võlad kokku	110 757	119 194
Netovõlad kokku	142 781	129 045

Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.06.2025 ega 31.12.2024 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 14). Kõik kontserni laenukohustused kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern on intressiriski maandamiseks sõlminud intressimäära vahetuslepingu, mille õiglane väärtus saadakse intressimäära vahetuslepingu rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBORI turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades zero-rate määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingu õiglasest väärtuses kajastamiseks lepingupartneriks olevalt krediidiuasutuselt saadud infot.

18 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2025 on 114 403 tuhat eurot (31.12.2024: 114 403 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 11 440 340 aktsiast (31.12.2024: 11 440 340 aktsiat) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2024: sama). EFTEN Real Estate Fund AS on jaotamata kasumist eraldanud seisuga 30.06.2025 reservkapitaliks 4 156 tuhat eurot (31.12.2024: 2 799 tuhat eurot).

08.04.2025 toimunud EFTEN Real Estate Fund AS-i üldkoosoleku otsusega jaotas fond netodividende kokku summas 12 699 tuhat eurot (1,11 euro aktsia kohta) ja eraldas jaotamata kasumist reservkapitali 1 357 tuhat eurot. Dividendide väljamaksed tehti aktsionäridele 30.04.2025.

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

Ettevõtte	Seisuga 30.06.2025	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altiose KVI OÜ	1 565 503	13,68%
Hoiukonto OÜ	1 287 296	11,25%
REF Aktsiad OÜ	1 258 144	11,00%
LHV Pensonifond L	1 198 848	10,48%

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

Ettevõtte	Seisuga 30.06.2025	
	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 Altiose KVI OÜ	1 565 503	13,68%
EFTEN Capital AS, fondivalitseja	292 688	2,56%
EFTEN United Property Fund, fondivalitseja EFTEN Capital AS valitsetav fond	211 559	1,85%
Nõukogu liikme Siive Penu olulise kontrolli all olev ettevõtte HTB Investeeringud OÜ	198 032	1,73%
Juhatusel liige Tõnu Uustalu	70 500	0,62%
Nõukogu liige Olav Miil	52 649	0,46%
Juhatusel liige Viljar Arakas	2 000	0,02%
Juhatusel liikmele Viljar Arakasele kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	22 606	0,20%
Juhatusel liikme Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 707	0,02%
Nõukogu liige Siive Penu	1 500	0,01%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Aile Arakas	850	0,01%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Martin Arakas	1 665	0,01%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Lisandra Nirgi	205	0,00%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Oskar Arakas	358	0,00%
Juhatusel liikme Viljar Arakas'e lähikondlane Laura Ly Oja	19	0,00%
Nõukogu liige Sander Rebane	2	0,00%
Nõukogu liikmele Sander Rebasele kuuluv Sannu Investeeringud OÜ	167	0,00%
Kokku	3 681 154	32,18%

19 Tingimuslikud kohustused

	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	19 701	25 565
Potentsiaalne tulumaksukohustus	4 334	5 624
Dividendidena on võimalik välja maksta	15 367	19 941

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2025 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 poolaastal valitsemisteenust summas 1 126 tuhat eurot (2024: 1 078 tuhat eurot) ja raamatupidamisteenust summas 118 tuhat eurot (2024: 101 tuhat eurot), (vt lisa 7). EFTEN Real Estate Fund AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele käesoleva ega 2024. aasta I poolaastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 30.06.2025 kokku 10 töötajat (30.06.2024: 13 töötajat), kellele arvestati 2025. aasta I poolaastal koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 221 tuhande euro ulatuses (2024: 239 tuhande euro ulatuses), (vt. lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2025. ega ka 2024. aasta I poolaastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

21 Eraldised

Pooleliolevad kohtuasjad

EFTEN SPV2 OÜ hagi AS Tallinna Vesi vastu

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

Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2025. aasta I poolaasta vahearuandele

Käesolevaga juhatus kinnitab, et EFTEN Real Estate Fund AS'i 2025. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuanne on koostatud juhatuse parima teadmise kohaselt ning annab vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele õige ja õiglase ülevaate EFTEN Real Estate Fund AS-i ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate EFTEN Real Estate Fund AS-i ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige