



Magistrali kaubanduskeskuse omandamine

Tehingu taust

Magistrali kaubanduskeskus kuulub hetkel **EFTEN Kinnisvarafond II AS** portfelli. Tegemist on tähtajalise fondiga, mille investeerimisperiood on lõppemas. Seetõttu on **EFTEN Real Estate Fund AS-il** võimalus omandada Magistrali keskus fondi tütarettevõtte soetamise kaudu selle **bilansilises väärtuses**. Magistrali keskus on hinnatud **Colliers International** poolt seisuga **31.12.2025**.

Võimaliku huide konflikti vältimiseks avalikustab EFTEN Real Estate AS-i juhatus aktsionäridele kõik Magistrali keskusega seotud olulised asjaolud ja tehingu tingimused, et aktsionärid saaksid teha informeeritud otsuse.

Asukoht ja ligipääsetavus

Magistrali keskus asub Tallinnas Mustamäel, tiheda elumupiirkonna keskel. Kaubanduskeskus avati 2000. aastal ning seda laiendati 2012. aastal. Keskuse ees ja katusel olevas parklas on pea 200 parkimiskohta.

Magistrali keskus on ümbritsetud viie- ja üheksakordsete kortermajadega, mis teeb sellest kodupoe tuhandetele ümbruskonnas elavatele inimestele. Piirkonna planeeringut arvestades on väga ebatõenäoline, et lähedusse rajataks lähimal ajal uus konkureeriv kaubanduskeskus. Seega on Magistrali keskus **stabiilne kinnisvarainvesteering** (*defensive asset*), millele otsese konkurenti tekkimine on keeruline.

EFTEN Real Estate Fundi portfelli kuulub muuhulgas Mustamäel asuv **Mustika kaubanduskeskus**. Tallinna liikluskorraldusest tulenevalt ei ole need samas linnaosas paiknevad keskused teineteise otsesed konkurendid. Mustika keskus asub **Mustamäe tee ääres** ning teenindab peamiselt Mustamäe tee ja Tammsaare tee piirkonna liiklusvoogusid. Magistrali keskus paikneb **Sõpruse puiestee ääres** ning teenindab eelkõige Sõpruse puiestee, Vilde tee ja Akadeemia tee ümbrust. Seetõttu on keskuste külastajaskonna kattuvus väike.



Läheduses paiknevad

Põhja-Eesti Regionaalhaigla,
Tallinna Tehnikagümnaasium ja
TalTechi peahoone.



Ühistransport

Keskuse ees asuv Lepistiku
peatas tagab hea
ühistranspordiühenduse.



Parkimine

Ligikaudu 200 parkimiskohta
tagavad mugava ligipääsu.



Keskuse peamised näitajad

€31,69M

Soetushind

Colliers International poolt hinnatud
turuväärtus

€2,6M

NOI 2025E

Proгноositav puhas üritulu

8,1%

Sisenemistootlus

Tootlus soetushinnalt

2,2%

Vakantsus

72

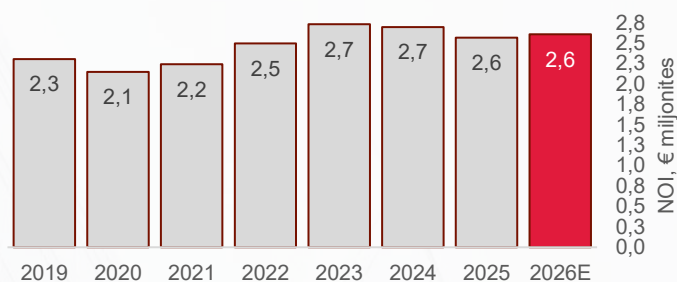
Üürnike arv

11 754

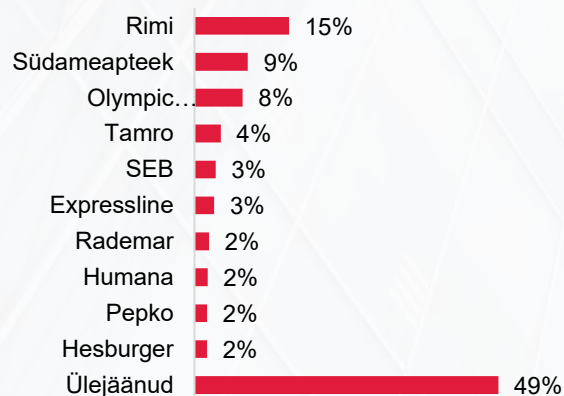
NLA (m²)

Puhas üritulu (NOI) 2019–2025

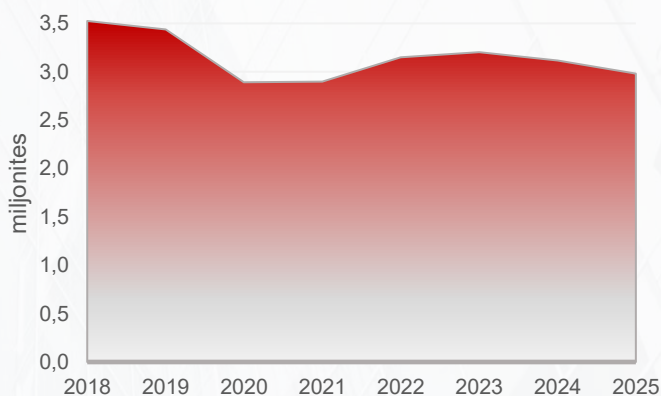
Magistrali keskuse puhas üritulu (NOI) oli 2025. aastal 2,6 miljonit eurot, mis on 1,6% kõrgem kui aasta varem.



Suurimad üürnikud



Külastajate arv 2018-2025



Magistrali keskuses on 72 üürnikku. Keskuse **10 suurima üürniku üritulu moodustab 51%** kogu keskuse üritulust. Keskust külastas 2025. aastal ligi **kolm miljonit inimest**.

Keskuse täituvus on olnud ajalooliselt kõrge. Seisuga 31.12.2025 oli **keskuses 2,2% vakantseid pindu**, mille osas on uued üürilepingud sõlmimisel. Vajadusel saab keskuse ümber kujundada **kogukonna teeninduskeskuseks**.

Investeeringu ajalugu ja kapitalikulud

EFTEN Kinnisvarafond II AS omandas Magistrali keskuse 2016. aasta alguses Soome kaubanduskeskuste omanikult Cityconilt. Keskus on kujunenud fondi üheks edukamaks investeeringuks – 2025. aasta üüritulu on 22% kõrgem kui 2017. aastal. Magistrali keskus oli üks väheseid EFTEN Capitali valitsetavate fondide portfelli kaubanduskeskusi, **kus üüride indekseerimine jätkus ka Covid-19 perioodil**, mis näitab keskuse tugevat positsiooni kohaliku kogukonna teenindajana.

2024. aastal viidi Magistrali keskuses läbi **suuremahulised renoveerimistööd ligikaudu miljoni euro ulatuses**. Tööde käigus uuendati keskuse üldalad ning vahetati välja alumise korruse niiskustõke ja põrand. Muus osas on keskuse CAPEX-vajadused lähiajal madalad, ulatudes keskmiselt mõnekümne tuhande euronist aastas.

2025. aasta lõpus hindas Colliers International Magistrali keskuse väärtuseks **31,69 miljonit eurot**. Keskuse prognoositav 2026. aasta puhas üüritulu (NOI) on **2,6 miljonit eurot**, mis tähendab ligikaudu **8,1% sisenemistootlust**.

Väärtuse mõttes oleks Magistrali keskus EFTEN Real Estate Fund'i portfelli **suuruselt kolmas** kinnisvarainvesteering. Keskuse sisenemistootlus on samal tasemel fondi tänase portfelli keskmise tootlusega.



Finantseerimine

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ ja Swedpanga vahel on sõlmitud **laenuleping**, mille jääk seisuga 28.02.2026 on **14,1 miljonit eurot**. Laenu **intressimarginaal on 1,2%**, millele lisandub 1 kuu EURIBOR. Laenu **LTV on 44%** ning võla kattekordaja (**DSCR**) **keskmiselt 1,8**, mis loob head eeldused laenu refinantseerimiseks kas suuremas mahus või pikema maksegraafikuga.

Fondivalitseja ajakohastab enne EFTEN Real Estate Fund AS-i üldkoosolekut keskuse finantseerimistingimused ning tutvustab neid üldkoosolekul aktsionäridele.

Kokkuvõte

EfTEN Real Estate Fund AS omandaks EfTEN Kinnisvarafond II AS-lt **100%-lise osaluse Magistral Kaubanduskeskuse OÜ-s**. Omandatavale ettevõttele kuulub Magistrali kaubanduskeskus Tallinnas. Omandatava osaluse hinnas võetakse arvesse Magistrali keskuse bilansiline väärtus (turuväärtus) summas **31,69 miljonit eurot**, millest lahutatakse maha tütaretevõtte kohustused ja millele lisatakse käibevara.



Stabiilne vara

Asukoht tihedas elamupiirkonnas tagab stabiilse kliendibaasi ja minimaalse konkurentsi.



Stabiilsed rahavood

Keskuse stabiilne NOI ja madal vakantsus pakuvad fondi investorile usaldusväärset rahavoogu.



Portfelli tugevdamine

Objektist saab fondi suuruselt kolmas vara, mitmekesistades ja tugevdades EfTEN Real Estate AS kinnisvaraportfelli veelgi enam.



Mõistlik finantsvõimendus

Konservatiivne LTV 44% ja võla kattekordaja tasemel 1,8 tagavad refinantseerimise võimekuse suuremas mahus või pikema maksegraafikuga.