2026. aasta II kvartali ja I poolaasta konsolideeritud vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund AS
Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2026
Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2026

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 **14**
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE 14
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE 15
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE 16
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 17
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE 18
1 Konsolideeritud vahearuande 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 Muud finantstulud ja -kulud 24
9 Tulumaks 24
10 Kasum aktsia kohta 24
11 Raha ja raha ekvivalendid 25
12 Nõuded ja viitlaekumised 25
13 Kinnisvarainvesteeringud 26
14 Laenukohustused 29
15 Võlad ja ettemaksed 30
16 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine 31
17 Aktsiakapital 35
18 Tingimuslikud kohustused 36
19 Tehingud seotud osapooltega 36
20 Eraldised 37
Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2026. aasta I poolaasta vahearuandele 38

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar

2026. aasta I poolaastal astus EfTEN Real Estate Fund AS mitu olulist sammu portfelli ümberkujundamisel, keskendudes kapitali efektiivsemale kasutamisele ning uute investeerimisvõimaluste ettevalmistamisele. Märtsis viis fond lõpule tütarettevõtte EfTEN Krustpils SIA (Läti DSV logistikakeskuse omanikettevõte) müügi. Fond soetas logistikakeskuse 2016. aasta juunis ning projekti sisemiseks tulumääraks (IRR) kujunes ligikaudu 10%.

Aprillis viis fondi tütarettevõte EfTEN Menulio UAB lõpule Menulio 11 büroohoone müügi Vilniuses,kus kinnisvarainvesteeringu müügihind oli ligikaudu 0,6 miljonit eurot bilansilisest väärtusest kõrgem. Läti DSV logistikakeskuse ning Menulio 11 büroohoone müük lõi eelduse uute investeeringute tegemiseks.

2026. aasta 1. juunil omandas EfTEN Real Estate Fund AS 100%-lise osaluse Magistral Kaubanduskeskuse OÜ-s. Soetushinna arvutuse aluseks oli kinnisvarainvesteering väärtusega 31,69 miljonit eurot ning fond eeldab investeeringu puhastootluseks 8,1%. Juunis teenis Magistrali kaubanduskeskus 213 tuhat eurot üüritulu. Keskuses oli juuni lõpus 165,5 m² vakantseid üüripindu, millele on üürileping aruande koostamise seisuga sõlmitud ning seega on keskuse täituvus 100%.

Fondi olemasolev kinnisvaraportfell jätkas stabiilset toimimist – vakantsus alanes viimase kolme aasta madalaima tasemeni (2,3%) ning üürnike maksekäitumine oli hea. Fondivalitseja jätkab aktiivset fondi kinnisvaraportfelli juhtimist, et säilitada portfelli täituvus, maksimeerida kinnisvarainvesteeringute üüritulu ning tagada fondi dividendivõimekus.

Langenud EURIBORi tase (võrreldes aastataguse perioodiga) avaldas I poolaastal fondi rahavoogudele olulist positiivset mõju ning intressikulud vähenesid aastases võrdluses 10%. Fondi vaba rahavoog suurenes eelmise aasta I poolaastaga võrreldes 20% ning intresside kattekordaja (ICR) paranes 3,7-lt 4,4-le. Fond on intressimäära võimaliku tõusu kaitseks sõlminud kaks intressimäära vahetuslepingut nominaalsummas 22,6 miljonit eurot (12,9% laenuportfellist), kus 1 kuu EURIBOR on fikseeritud tasemetel 1,995% ja 2,2%.

Majandustulemuste ülevaade

EfTEN Real Estate Fund AS-i konsolideeritud 2026. aasta II kvartali müügitulu oli 8,545 miljonit eurot (2025. aasta II kvartal: 8,210 miljonit eurot) ning I poolaasta konsolideeritud müügitulu 16,966 miljonit eurot (2025. aasta I poolaasta: 16,068 miljonit eurot). II kvartali müügitulu kasvas aastataguse perioodiga võrreldes 4,1% ning I poolaasta müügitulu 5,6%. Müügitulu kasvu toetasid uued investeeringud logistika-, kaubandus- ja hooldekodude sektoris.

Fondi konsolideeritud neto üüritulu (NOI) oli 2026. aasta I poolaastal kokku 15,767 miljonit eurot (2025: 14,845 miljonit eurot), kasvades eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 6,2%. Neto üüritulu marginaal oli 2026. aasta I poolaastal 96% (2025: 95%), mis tähendab, et kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (sh maamaks, kindlustus, hooldus- ja parendustööd) ning turunduskulud moodustasid 4% (2025: 5%) fondi konsolideeritud üüritulust.

2026. aasta I poolaastal teenis fond konsolideeritud puhaskasumit 8,911 miljonit eurot, mis on 8,8% rohkem kui eelmisel aastal samal ajal.

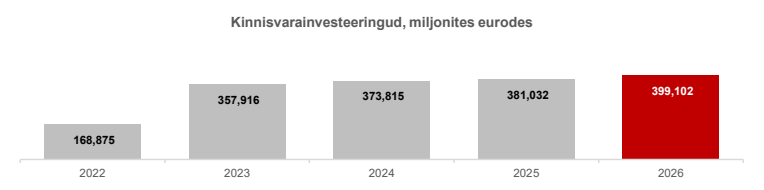
	II kvartal			6 kuud			
	2026	**2025**	**2024**	**2026**	**2025**	**2024**	***Muutus 2026 - 2025***
€ miljonites							
Üüritulu	8,244	7,898	7,705	16,425	15,571	15,342	*5,5%*
Kinnistutega seotud muud tulud ja kulud, sh. turustuskulud	-0,289	-0,264	-0,267	-0,658	-0,726	-0,561	*-9%*
Neto üüritulu	**7,955**	**7,634**	**7,438**	**15,767**	**14,845**	**14,781**	***6,2%***
Neto üüritulu marginaal	*96%*	*97%*	*97%*	*96%*	*95%*	*96%*	
Intressikulud ja intressitulud	-1,785	-1,662	-2,174	-3,052	-3,382	-4,308	*-10%*
Neto üüritulu miinus finantskulud	**6,170**	**5,972**	**5,264**	**12,715**	**11,463**	**10,473**	***11%***
Valitsemistasud	-0,579	-0,563	-0,539	-1,164	-1,126	-1,078	*3%*
Muud tulud ja kulud	-0,305	-0,363	-0,297	-0,730	-0,843	-0,655	*-13%*
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust, ühisettevõtte kasumit/kahjumit, tütarettevõtte müügikahjumit ning tulumaksukulu	**5,286**	**5,046**	**4,428**	**10,821**	**9,494**	**8,740**	***14%***
Puhaskasum	**3,987**	**4,025**	**2,442**	**8,911**	**8,192**	**6,250**	***9%***
EPRA kasum[1]	**4,662**	**3,621**	**4,210**	**9,527**	**7,935**	**8,464**	***20%***

[1] EPRA kasumi arvutuse metoodika on toodud EPRA tulemuslikkuse näitajate peatükis.

Kontsern teenis 2026. aasta I poolaastal korrigeeritud rahavoogu (EBITDA miinus intressikulud ja laenude põhiosade tagasimaksed ja tulumaksukulu) kokku ligikaudu 7,1 miljonit eurot, mis on seoses kõrgema EBITDA taseme ja madalamate intressikuludega võrreldes eelmise aasta sama perioodiga suurenenud 20%. Kontserni varade maht oli 30.06.2026 seisuga 419,838 miljonit eurot (31.12.2025: 405,851 miljonit eurot), s.h moodustas kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varade mahust 95% (31.12.2025: 94%).

	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024
€ miljonites			
Kinnisvarainvesteeringud	399,102	381,032	373,815
Osalus ühisettevõttes	2,134	2,182	1,960
Muud pikaajalised varad	0,300	0,357	0,288
Käibevara, v.a raha ja raha ekvivalendid ning hoiused	1,804	1,990	2,193
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-152,248	-133,823	-129,045
Puhasväärtus (NAV)[1]	229,285	234,204	233,073
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV)	239,859	245,106	242,779
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes[1]	19,89	20,32	20,37
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) aktsia kohta, eurodes	20,81	21,27	21,22

[1] EfTEN Real Estate Fund AS NAV võrdub EPRA soovituslike juhendite järgi arvutatud EPRA NDV väärtusega.



Kinnisvarainvesteeringud segmentide kaupa

Segment	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
€ miljonites					
Logistika	115,600	124,310	124,297	109,860	51,300
Kaubandus	168,912	137,382	136,140	138,542	56,820
Büroo	82,390	89,530	90,560	90,460	51,801
Hooldekodud	25,140	22,790	15,618	11,834	8,954
Riiklik	7,060	7,020	7,200	7,220	0,000
Kokku kinnisvarainvesteeringud	**399,102**	**381,032**	**373,815**	**357,916**	**168,875**

2026. aasta I poolaastal vähenesid logistikasegmendi kinnisvarainvesteeringud 9,000 miljoni euro võrra seoses DSV logistikakeskuse müügiga Riias ja büroosegmendi kinnisvarainvesteeringud 8,100 miljoni euro võrra seoses Menulio 11 hoone müügiga Vilniuses. Kaubandussektori kinnisvarainvesteeringud suurenesid 31,690 miljoni euro võrra seoses Magistrali kaubanduskeskuse soetamisega Tallinnas.

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

6 kuu kohta	2026	2025	2024
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	3,8	3,5	2,9
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	2,2	2,1	1,7
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	4,3	4,0	3,2
Müügitulu, *€ tuhandetes*	16 966	16 068	15 918
Üüritulu, *€ tuhandetes*	16 425	15 571	15 342
EBITDA (ärikasum miinus kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus miinus põhivara kulum ja müügi kasum), *€ tuhandetes*	13 814	12 902	13 078
EBITDA marginaal (EBITDA / müügitulu), %	81%	80%	82%
EBIT (ärikasum), *€ tuhandetes*	13 821	13 422	11 594
EPRA kasum (vt.'EPRA tulemuslikkuse näitajad'), *€ tuhandetes*	9 527	7 935	8 464
Makstud netodividend, *€*	1,20	1,11	1,00
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,3	0,3	1,1
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed))	2,1	1,9	1,7

Kinnisvaraportfell

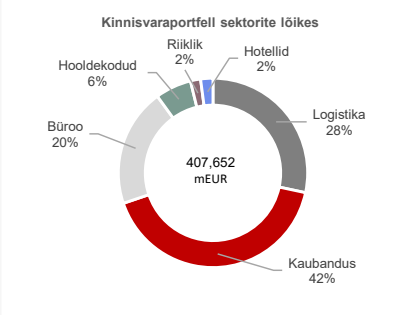
Seisuga 30.06.2026 oli kontsernil 36 (31.12.2025: 37) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval oli 399,102 miljonit eurot (31.12.2025: 381,032 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 398,595 miljonit eurot (31.12.2025: 381,235 miljonit eurot). Lisaks eelnimetatud kinnisvarainvesteeringutele kuulub kontserni 50% osalusega ühisettevõttele EfTEN SPV11 OÜ hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 30.06.2026 seisuga oli 8,550 miljonit eurot (31.12.2025: 8,680 miljonit eurot).

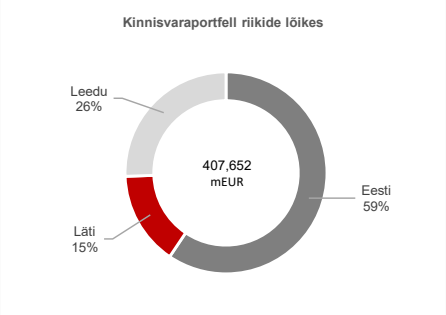
Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteering, seisuga 30.06.2026	Asukoht	Kontserni osalus	Soetus-maksumus, € tuhandetes[2]	Õiglane väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind, m2	Prognoositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus[3]	Esmane puhas-tootlus[4]	Täituvus, %	Keskmine üüri-lepingute pikkus, aastates	Üürnike arv
Premia Külmhoone	Tallinn	100	6 846	6 470	7 258	529	7,7%	8,2%	100,0	1,0	1
Kuuli 10	Tallinn	100	11 719	11 880	15 197	845	7,2%	7,1%	100,0	6,4	1
Betooni 1a	Tallinn	100	9 217	8 960	10 678	650	7,1%	7,3%	100,0	0,8	1
Betooni 6	Tallinn	100	10 310	9 950	17 210	804	7,8%	8,1%	94,3	2,5	19
Jurkalne Technology Park	Riia	100	25 552	24 570	44 756	1 944	7,6%	7,9%	96,2	7,1	61
DSV logistikakeskus	Vilnius	100	8 582	9 650	11 751	757	8,8%	7,8%	100,0	3,3	1
DSV logistikakeskus	Tallinn	100	12 368	9 580	16 014	535	4,3%	5,6%	100,0	0,4	1
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava	100	8 889	8 430	13 370	684	7,7%	8,1%	99,3	2,5	9
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys	100	10 028	11 160	20 126	880	8,8%	7,9%	100,0	10,8	1
Härgmäe	Tallinn	100	8 829	8 980	9 838	688	7,8%	7,7%	100,0	8,3	1
Paemurru	Harku vald	100	5 673	5 970	5 407	456	8,0%	7,6%	100,0	8,8	1
Logistika kokku			**118 013**	**115 600**	**171 605**	**8 772**	**7,4%**	**7,6%**	**98,4**	**4,9**	**97**
Võru Rautakesko	Võru	100	2 890	2 720	3 120	245	8,5%	9,0%	100,0	1,8	1
Uku Keskus	Viljandi	100	13 757	13 650	8 929	1 108	8,1%	8,1%	98,2	3,7	44
Mustika Keskus	Tallinn	100	37 562	39 450	27 639	3 061	8,1%	7,8%	99,2	2,3	62
RAF Centrs	Jelgava	100	9 401	10 173	6 218	771	8,2%	7,6%	100,0	4,6	40
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn	100	15 700	15 800	9 120	1 261	8,0%	8,0%	100,0	5,7	1
Jelgava arendusprojekt	Jelgava	100	2 342	1 659			*arendus*				
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	100	31 990	39 060	20 145	3 119	9,7%	8,0%	99,5	4,5	120
Laagri Selver	Tallinn	100	6 303	8 150	3 059	570	9,0%	7,0%	100,0	3,9	13
Laagri aianduskeskus	Laagri	100	3 244	3 650	3 470	292	9,0%	8,0%	100,0	8,8	1
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	100	3 482	2 910	2 149	291	8,4%	10,0%	100,0	2,6	1
Magistrali Keskus	Tallinn	100	31 690	31 690	11 744	2 419	7,6%	7,6%	98,6	3,7	72
Kaubandus kokku			**158 361**	**168 912**	**95 593**	**13 137**	**8,3%**	**7,8%**	**99,3**	**3,9**	**355**
Lauteri 5	Tallinn	100	6 037	4 970	3 625	313	5,2%	6,3%	88,3	1,4	24
Pärnu mnt 105	Tallinn	100	8 387	5 810	4 639	486	5,8%	8,4%	94,8	1,0	33
Pärnu mnt 102	Tallinn	100	17 353	10 900	8 506	833	4,8%	7,6%	84,7	0,7	75
Terbata	Riia	100	9 353	8 580	6 036	415	4,4%	4,8%	64,7	1,4	13
Ulonu	Vilnius	100	8 481	8 780	5 290	572	6,7%	6,5%	94,0	3,0	10
L3	Vilnius	100	9 011	10 500	6 150	776	8,6%	7,4%	93,3	2,8	30
Evolution	Vilnius	100	10 834	11 980	6 614	848	7,8%	7,1%	100,0	3,6	28
airBaltic	Riia	100	7 790	7 880	6 217	615	7,9%	7,8%	100,0	2,7	1
Rutkausko	Vilnius	100	11 822	12 990	6 835	981	8,3%	7,6%	100,0	2,3	5
Büroo kokku			**89 068**	**82 390**	**53 912**	**5 839**	**6,6%**	**7,1%**	**91,0**	**2,3**	**219**
Pirita Südamekodu	Tallinn	100	6 248	5 930	5 983	450	7,2%	7,6%	100,0	4,4	1
Valkla Südamekodu	Valkla	100	4 990	4 470	6 505	377	7,6%	8,4%	100,0	5,8	1
Tartu Südamekodu	Tartu	100	7 002	6 920	4 118	519	7,4%	7,5%	100,0	8,1	1
Nõmme Südamekodu	Tallinn	100	7 545	7 820			*arendus*				*5*
Hooldekodud kokku			**25 785**	**25 140**	**16 606**	**1 346**	**5,2%**	**5,4%**	**100,0**	**6,2**	**8**
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere	100	7 368	7 060	5 775	601	8,2%	8,5%	100,0	9,3	1
Hotell Palace (hotellid)[1]	Tallinn	50	11 200	8 550	4 874	556	5,0%	6,5%	100,0	4,2	1
Kinnisvaraportfell kokku			**409 795**	**407 652**	**348 365**	**30 251**	**7,4%**	**7,4%**	**97,7**	**3,8**	**681**

[1] Hotell Palace kuulub kontserni ühisettevõttele EfTEN SPV11 OÜ. Kontsernil on ühisettevõttes 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.

Kinnisvaraportfelli maht seisuga 30.06.2026 sektorite ja riikide lõikes





Investeeringud 2026. aasta I poolaastal

2026. aasta juunis soetas kontsern 12,9 miljoni euro eest 100% osaluse ettevõttes Magistral Kaubanduskeskuse OÜ. Ettevõttele kuulub Magistrali keskus aadressil Sõpruse pst 201, Tallinn, mille õiglane väärtus soetusel oli 31,7 miljonit eurot.

Kontsern investeeris 2026. aasta I poolaastal kokku 3,532 miljonit eurot olemasolevasse kinnisvaraportfelli, s.h jätkusid Nõmme hooldekodu ümberehitustööd, mille maht oli I poolaastal kokku 2,3 miljonit eurot.

Müügid 2026. aasta I poolaastal

2026. aasta märtsis müüs kontsern 100% osaluse tütarettevõttes EfTEN Krustpils SIA, kellele kuulus DSV logistikakeskus Riias. Kontsern soetas DSV logistikakeskuse 2016. aasta juunis ning fond teenis projektist ligikaudu 10% sisemist tulumäära (IRR). 2026. aasta aprillis müüs fondi tütarettevõte EfTEN Menulio UAB talle kuuluva büroohoone Vilniuses aadressil Menulio 11. Kinnisvarainvesteeringu müügihind oli 571 tuhat eurot kõrgem kui kinnistu bilansiline väärtus. Pärast Menulio 11 soetamiseks võetud laenukohustuste tagastamist ning muude kohustuste katmist laekus fondile 5,3 miljonit eurot.

2026. aasta aprillis müüs fondi tütarettevõte EfTEN SPV7 OÜ Tallinnas A.H. Tammsaare tee 116a asuva kinnistu Ignitis Eesti OÜ-le. Tehingust teenis EfTEN SPV7 OÜ 225 tuhat eurot kasumit.

Üüritulu

2026. aasta esimese 6 kuuga teenis kontsern kokku 16,425 miljonit eurot üüritulu, mis on 5% rohkem kui 2025. aastal samal perioodil.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 30.06.2026	6 kuud Üüritulu 2026	Üüritulu 2025	Muutus	Muutus, %
Büroo	82 390	3 453	3 374	*79*	*2%*
Logistika	109 630	4 837	4 605	*232*	*5%*
Kaubandus	135 563	6 196	5 922	*274*	*5%*
Riiklik	7 060	393	427	*-34*	*-8%*
Hooldekodud	5 930	225	220	*5*	*2%*
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	**340 573**	**15 104**	**14 548**	***556***	***4%***
Mittevõrreldavad varad ja üüritulu	58 529	1 321	1 023	*298*	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	**399 102**	**16 425**	**15 571**	***854***	***5%***

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 30.06.2026	II kvartal Üüritulu 2026	Üüritulu 2025	Muutus	Muutus, %
Büroo	82 390	1 725	1 691	*34*	*2%*
Logistika	109 630	2 430	2 312	*118*	*5%*
Kaubandus	135 563	3 111	2 974	*137*	*5%*
Riiklik	7 060	196	213	*-17*	*-8%*
Hooldekodud	5 930	112	110	*2*	*2%*
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	**340 573**	**7 574**	**7 300**	***274***	***4%***
Mittevõrreldavad varad ja üüritulu	58 529	670	598	*72*	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	**399 102**	**8 244**	**7 898**	***346***	***4%***

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 30.06.2026	6 kuud Üüritulu 2026	Üüritulu 2025	Muutus	Muutus, %
Eesti	176 820	7 753	7 498	*255*	*3%*
Läti	59 633	2 687	2 723	*-36*	*-1%*
Leedu	104 120	4 664	4 327	*337*	*8%*
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	**340 573**	**15 104**	**14 548**	***556***	***4%***
Mittevõrreldavad varad ja üüritulu	58 529	1 321	1 023	*298*	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	**399 102**	**16 425**	**15 571**	***854***	***5%***

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 30.06.2026	II kvartal Üüritulu 2026	Üüritulu 2025	Muutus	Muutus, %
Eesti	176 820	3 885	3 741	*144*	*4%*
Läti	59 633	1 363	1 393	*-30*	*-2%*
Leedu	104 120	2 326	2 166	*160*	*7%*
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	**340 573**	**7 574**	**7 300**	***274***	***4%***
Mittevõrreldavad varad ja üüritulu	58 529	670	598	*72*	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	**399 102**	**8 244**	**7 898**	***346***	***4%***

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute vakantsus portfelli kohta oli 30.06.2026 seisuga 2,3% (31.12.2025: 3,2%). Büroosegmendi vakantsus vähenes esimesel poolaastal – kui 2025. aasta lõpus oli segmendi vakantsus 14,4%, siis 2026. aasta juuni lõpus oli see 9,0%. Büroosegmendi vakantsuse vähenemises oli oluline osa Menulio 11 büroohoone müügitehingul, kus vabade pindade osakaal oli 46%.

EfTEN Real Estate Fund AS-i suurimad üürnikud seisuga 30.06.2026

Üürnik	Osakaal kogu üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	5,1%
Livonia Print SIA	5,1%
Prisma Peremarket AS	4,8%
DSV Road AS	3,3%
Logistika Pluss OÜ	2,7%
Adax UAB	2,6%
Riigi Kinnisvara Aktsiaselts	2,4%
DSV Road UAB	2,3%
DHL Logistics Estonia OÜ	2,3%
Atea, UAB	2,2%
ELP Logistics OÜ	2,1%
Kinnisvaravalduse AS	2,1%
Ülejäänud	63,0%

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

EfTEN Real Estate Fund AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – 30. juuni ja 31. detsembri seisuga. Colliers International poolt 2026. aasta juunis läbi viidud kinnisvarainvesteeringute hindamiste tulemusel langes kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus 0,2% ning fond sai kinnisvarainvesteeringute allahindlusest 0,62 miljonit eurot kahjumit. Lisaks hinnati 1,6% (138 tuhat eurot) madalamaks fondi ühisettevõttele kuuluva Hotell Palace väärtus. 2026. aasta aprillis müüs fond Menulio 11 büroohoone, mille müügiväärtus oli bilansilise väärtusega võrreldes 570 tuhande euro võrra kõrgem.

Muutused hindamiste eeldustes

				Muutus, võrreldes 31.12.2025				
30.06.2026 või poolaasta kohta	**Asukoht**	**Õiglane väärtus**	**CAPEX 2026**	**Õiglase väärtuse muutus**	**%**	**Annualiseeritud puhas üüritulu 1. aastal, %**	**Kapitalisatsiooni määr, protsendipunkti**	**Diskonto-määr, protsendi-punkti**
€ tuhandetes								
Logistika								
Premia Külmhoone	Tallinn	6 470	6	-156	-2,4%	0,8%	0,20	0,10
Kuuli 10	Tallinn	11 880	5	-5	0,0%	0,2%	0,00	0,00
Betooni 1a	Tallinn	8 960	0	-70	-0,8%	-3,2%	0,00	0,10
Betooni 6	Tallinn	9 950	45	-25	-0,3%	0,9%	0,00	0,00
Jurkalne Technology Park	Riia	24 570	184	6	0,0%	-8,5%	0,00	0,00
DSV logistikakeskus	Vilnius	9 650	2	188	2,0%	0,0%	0,00	0,00
DSV logistikakeskus	Tallinn	9 580	0	-190	-1,9%	-40,4%	0,00	0,00
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava	8 430	31	39	0,5%	3,1%	0,00	0,00
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys	11 160	0	90	0,8%	1,4%	0,00	0,00
Härgmäe 8	Tallinn	8 980	0	80	0,9%	1,3%	0,00	0,00
Paemurru tee 3	Harku	5 970	0	60	1,0%	1,0%	0,00	0,00
Logistika kokku		**115 600**	**273**	**17**	**0,0%**			
Kaubandus								
Võru Rautakesko	Võru	2 720	0	10	0,4%	-0,5%	0,00	0,00
Uku Keskus	Viljandi	13 650	31	-11	-0,1%	-0,8%	0,00	0,00
Mustika Keskus	Tallinn	39 450	179	-209	-0,5%	0,8%	0,00	0,00
RAF Centrs	Jelgava	10 173	38	-178	-1,7%	-0,8%	0,00	0,00
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn	15 800	0	-50	-0,3%	0,8%	0,00	0,00
Jelgava arendusprojekt	Jelgava	1 659	0	0		*arendus*		
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	39 060	10	-100	-0,3%	-0,2%	0,00	0,00
Laagri Selver	Tallinn	8 150	0	0	0,0%	1,4%	0,00	0,00
Laagri aianduskeskus	Laagri	3 650	63	97	2,7%	1,0%	0,00	0,00
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	2 910	0	-40	-1,4%	-1,1%	0,00	0,00
Magistrali Keskus	Tallinn	31 690	0	0	0,0%	*Võrdlusandmed puuduvad*		
Kaubandus kokku		**168 912**	**321**	**-481**	**-0,3%**			
Büroo								
Lauteri 5	Tallinn	4 970	13	-33	-0,7%	-0,7%	0,00	0,00
Pärnu mnt 105	Tallinn	5 810	9	-89	-1,5%	2,9%	0,00	0,00
Pärnu mnt 102	Tallinn	10 900	74	-474	-4,2%	9,7%	0,00	0,00
Terbata	Riia	8 580	22	38	0,4%	-15,1%	0,00	0,00
Ulonu	Vilnius	8 780	37	-17	-0,2%	-3,9%	0,00	0,00
L3	Vilnius	10 500	1	-1	0,0%	-0,3%	0,00	0,00
Evolution	Vilnius	11 980	213	367	3,2%	7,8%	0,25	0,10
airBaltic	Riia	7 880	9	61	0,8%	-5,5%	0,00	0,00
Rutkausko	Vilnius	12 990	0	30	0,2%	4,3%	0,00	0,00
Büroo kokku		**82 390**	**378**	**-118**	**-0,1%**			
Hooldekodud								
Pirita Pansionaat	Tallinn	5 930	30	10	0,2%	1,1%	0,00	0,00
Valkla Südamekodu	Valkla	4 470	0	10	0,2%	1,3%	0,00	0,00
Tartu Südamekodu	Tartu	6 920	120	80	1,2%	5,6%	0,00	0,00
Nõmme Südamekodu	Tallinn	7 820	2 280	-180		*arendus*		
Hooldekodud kokku		**25 140**	**2 430**	**-80**	**-0,3%**			
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere	7 060	0	40	0,6%	1,0%	0,00	0,00
Hotell Palace (hotellid)	Tallinn	8 550	8	-138	-1,6%	4,6%	0,00	0,00
Kinnisvaraportfell kokku		**407 652**	**3 410**	**-760**	**-0,2%**			

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga või 6 kuu kohta	30.06.2026	30.06.2025
EPRA kasum, € tuhandetes	9 527	7 935
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,83	0,69
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	239 859	238 557
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	20,81	20,85
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	229 285	228 566
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	19,89	19,98
EPRA NIY (esmane puhastootlus)	7,6%	7,5%
EPRA Topped-up NIY (korrigeeritud esmane puhastootlus)	7,6%	7,5%
EPRA LTV (võla osakaal kinnisvarainvesteeringute väärtusest)	40,1%	38,1%
EPRA kulusuhe, sh. otsesed vakantsusega seotud kulud	16%	17%
EPRA kulusuhe, v.a. otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	16%
EPRA vakantsuse määr	2,1%	4,2%

EPRA puhasväärtuse näitajad

seisuga 30.06.2026

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	229 285	229 285	229 285
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustis	10 605	10 605	-
Tuletisinstrumentide õiglane väärtus	-31	-31	-
EPRA vara puhasväärtus	**239 859**	**239 859**	**229 285**
Täielikult lahustatud aktsiate arv, tk	11 524 846	11 524 846	11 524 846
EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	**20,81**	**20,81**	**19,89**

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 tulumaksukohustis	9 949	9 949	-
Tuletisinstrumentide õiglane väärtus	42	42	-
EPRA vara puhasväärtus	**238 557**	**238 557**	**228 566**
Täielikult lahustatud aktsiate arv, tk	11 440 340	11 440 340	11 440 340
EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	**20,85**	**20,85**	**19,98**

EPRA kasum

	6 kuud	
€ tuhandetes	2026	2025
Puhaskasum (IFRS)	8 911	8 192
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	52	-546
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-23	42
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju kasumile ühisettevõtetest	69	4
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	518	243
EPRA kasum	**9 527**	**7 935**
Perioodi kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	11 524 846	11 440 340
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	**0,83**	**0,69**

EPRA vakantsuse määr

	6 kuud	
€ tuhandetes	**2026**	**2025**
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu aasta kohta	738	1 383
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu aasta kohta	34 349	32 898
EPRA vakantsuse määr	**2,1%**	**4,2%**

EPRA kulusuhted

	6 kuud	
€ tuhandetes	**2026**	**2025**
Müügikulud	-752	-895
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	541	497
Turustuskulud	-447	-328
Üldhalduskulud	-1 972	-1 947
Kulud kokku, sh. otsesed vakantsusega seotud kulud	**-2 630**	**-2 673**
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-285	-247
Kulud kokku, v.a. otsesed vakantsusega seotud kulud	**-2 345**	**-2 426**
Üüritulu (bruto)	16 425	15 571
EPRA kulusuhe, sh. otsesed vakantsusega seotud kulud	**16%**	**17%**
EPRA kulusuhe, v.a. otsesed vakantsusega seotud kulud	**14%**	**16%**

EPRA LTV

€ tuhandetes	**30.06.2026**	**30.06.2025**
Pangalaenud kokku	168 673	156 230
Kohustised kokku	7 856	2 705
Miinus raha ja raha ekvivalendid	16 357	13 449
Miinus lühiajalised hoiused	68	0
Netovõlg kokku	**160 104**	**145 486**
Valmis kinnisvarainvesteeringud	389 623	376 213
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud ja maa	9 479	5 805
Vara väärtus kokku	**399 102**	**382 018**
EPRA LTV	**40,1%**	**38,1%**

Finantseerimine

EfTEN Real Estate Fund AS-i kolm tütarettevõtet pikendasid 2026. aasta I poolaastal pangaga sõlmitud laenulepinguid kogusummas 11,5 miljonit eurot. Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni üheteistkümne tütarettevõtte laenulepingud, mille jääk oli seisuga 30.06.2026 kokku 45,650 miljonit eurot. Lõppevate laenulepingute LTV (Loan-to-Value) on 33% - 61% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilset üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

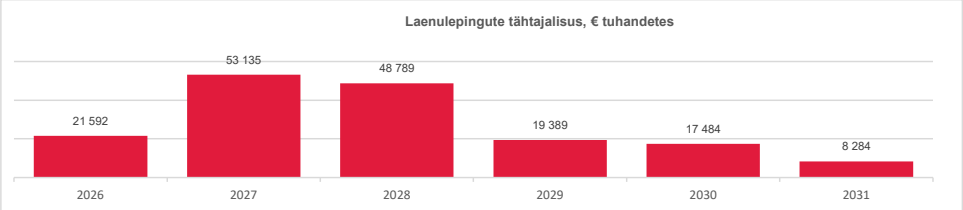
EfTEN Real Estate Fund AS-i tütarettevõtted suurendasid seoses parema finantsvõimekusega oma pangalaenude kogusummat 2026. aasta aprillis 3,7 miljoni euro võrra. Lisaks rahastati 2026. aasta I poolaastal pangalaenuga Nõmme hooldekodu ehitustöid kogusummas 2,3 miljonit eurot.

EfTEN Real Estate Fund AS sõlmis 2026. aasta juunis Magistral Kaubanduskeskuse OÜ ostu finantseerimiseks laenulepingu summas 4 miljonit eurot tähtajaga 01.06.2027. a.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli 30.06.2026 seisuga 4,03% (31.12.2025: 3,99%) ning LTV (Loan to Value) 42% (31.12.2025: 41%). Kõik fondi laenulepingud on seotud ujuva intressimääraga. Intressiriski maandamiseks on kontserni kahel tütarettevõttel sõlmitud intressimäära vahetuslepingud kokku nominaalsummas 22,6 miljonit eurot, millega ujuv intressimäär (1 kuu EURIBOR) on fikseeritud tasemel 1,995% ja 2,2%.

Fondi laenude intresside kattekordaja (ICR) seisuga 30.06.2026 oli 4,4 (seisuga 30.06.2025: 3,7). ICR kasvas peamiselt madalama EURIBORi toel.

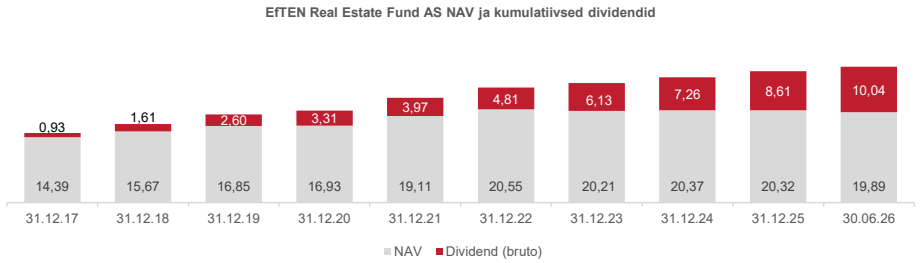
	6 kuud	
ICR	**2026**	**2025**
EBITDA, *€ tuhandetes*	13 814	12 902
Intressikulud, *€ tuhandetes*	-3 167	-3 500
ICR	**4,4**	**3,7**

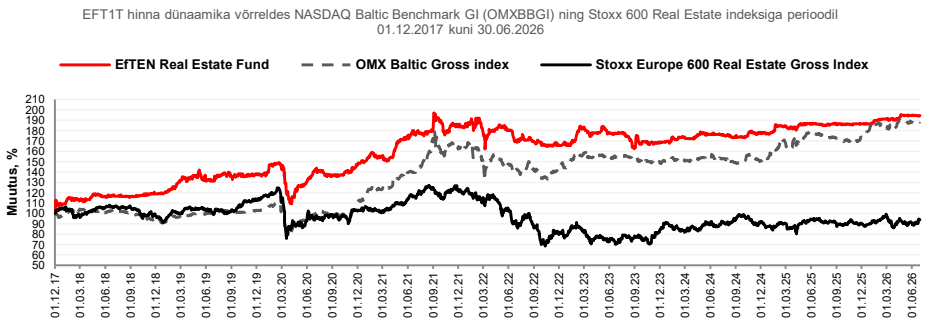


Aktsiainfo

EfTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2026 on 115 248 tuhat eurot (31.12.2025: sama). Aktsiakapital koosnes 11 524 846 aktsiast (31.12.2025: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2025: sama).

EfTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus (NAV) oli seisuga 30.06.2026 19,89 eurot (31.12.2025: 20,32 eurot). EfTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus vähenes 2026. aasta I poolaastal 2,1%. 2026. aasta aprillis maksis fond netodividende 1,2 eurot aktsia kohta kogusummas 13,8 miljonit eurot. Ilma dividende jaotamata oleks fondi puhasväärtus kasvanud 3,8%.





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

	Bilansipäeva seisuga või 6 kuu kohta	
EFT1T aktsia statistika	**2026**	**2025**
Avamishind	19,20	18,95
Sulgemishind	19,10	19,10
Aktsia hind, madalaim	18,95	18,90
Aktsia hind, kõrgeim	20,10	20,60
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	236,831	182,744
Käive, EUR miljonites	4,616	3,575
Turukapitalisatsioon seisuga 30.06, EUR miljonites	220,125	218,510
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,77	0,72
Aktsia raamatupidamislik puhasväärtus	19,89	19,98
Aktsia EPRA puhasväärtus	20,81	20,85
P/B (aktsia sulgemishind / puhasväärtus aktsia kohta)	0,96	0,96
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA puhasväärtus aktsia kohta)	0,92	0,92

Aktsionäride statistika

	30.06.2026	**31.12.2025**
Aktsionäride arv	7 156	7 004
Esindatud riikide arv	27	24
Eesti residentide osakaal aktsiakapitalis	96,81%	96,06%
Juriidiliste isikute osakaal aktsiakapitalis	77,47%	78,05%
Eraisikute osakaal aktsiakapitalis	22,53%	21,95%

Seisuga 30.06.2026 kuulus fondi nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nendega seotud isikutele 32,03% aktsiatest.

Aktsionäride geograafiline jaotus

Osakaal	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Eesti	96,81%	96,06%
Leedu	1,22%	2,04%
Šveits	1,29%	1,28%
Läti	0,42%	0,38%
Ameerika Ühendriigid	0,20%	0,19%
Muu	0,06%	0,05%

Suurimad aktsionärid seisuga 30.06.2026

	Aktsiate arv	**Osalus**
Altiuse KVI OÜ	1 565 503	13,6%
Hoiukonto OÜ	1 287 296	11,2%
REF Aktsiad OÜ	1 258 144	10,9%
LHV Pensionifond Ettevõtlik	1 198 848	10,4%
Vello Kunman	630 864	5,5%
EfTEN Capital AS	292 688	2,5%
LHV Pensionifond Tasakaalukas	227 458	2,0%
LHV Pensionifond Julge	212 779	1,8%
EfTEN United Property Fund	211 559	1,8%
HTB Investeeringute OÜ	198 032	1,7%
Invego Tiskreoja 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	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**
€ tuhandetes					
Müügitulu	3,4	8 545	8 210	16 966	16 068
Müüdud teenuste kulu	5	-323	-389	-752	-895
Brutokasum		**8 222**	**7 821**	**16 214**	**15 173**
Turustuskulud	6	-267	-187	-447	-328
Üldhalduskulud	7	-984	-941	-1 972	-1 947
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	13	-52	546	-52	546
Muud äritulud ja -kulud		100	15	78	-22
Ärikasum	**3**	**7 019**	**7 254**	**13 821**	**13 422**
Kasum/-kahjum ühisettevõtetest	2	11	87	-48	29
Kahjum tütarettevõtte müügist	2	0	0	-286	0
Intressitulud		56	35	115	118
Muud finantstulud ja -kulud	8	-1 841	-1 739	-3 144	-3 542
Kasum enne tulumaksu		**5 245**	**5 637**	**10 458**	**10 027**
Tulumaksukulu	9	-1 258	-1 612	-1 547	-1 835
Aruandeperioodi puhaskasum	**3**	3 987	4 025	**8 911**	**8 192**
Aruandeperioodi koondkasum kokku		**3 987**	**4 025**	**8 911**	**8 192**
Kasum aktsia kohta	10				
- tava		0,35	0,35	0,77	0,72
- lahustatud		0,35	0,35	0,77	0,72

Lisad lehekülgedel 17-36 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	16 357	19 957
Lühiajalised hoiused	16	0	320
Tuletisinstrumendid	16	73	13
Nõuded ja viitlaekumised	12	1 648	1 697
Ettemakstud kulud		218	293
Varud		6	0
Käibevara kokku		**18 302**	**22 280**
Pikaajalised nõuded	12	136	164
Ühisettevõtete osad	2	2 134	2 182
Kinnisvarainvesteeringud	3,13	399 102	381 032
Materiaalne põhivara		164	193
Põhivara kokku		**401 536**	**383 571**
VARAD KOKKU		**419 838**	**405 851**
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	14	54 676	42 261
Tuletisinstrumendid	16	42	6
Võlad ja ettemaksed	15	7 856	2 913
Lühiajalised kohustised kokku		**62 574**	**45 180**
Laenukohustised	14	113 861	111 727
Muud pikaajalised võlad	15	2 158	1 992
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	11 960	12 748
Pikaajalised kohustised kokku		**127 979**	**126 467**
KOHUSTISED KOKKU		**190 553**	**171 647**
Aktsiakapital	17	115 248	115 248
Ülekurss	17	91 076	91 076
Kohustuslik reservkapital		5 380	4 156
Jaotamata kasum	18	17 581	23 724
OMAKAPITAL KOKKU		**229 285**	**234 204**
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		**419 838**	**405 851**

Lisad lehekülgedel 17-36 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

		II kvartal		6 kuud	
	Lisad	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**
€ tuhandetes					
Äritegevuse rahavood					
Puhaskasum		**3 987**	**4 025**	**8 911**	**8 192**
Puhaskasumi korrigeerimised:					
Kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	2	-11	-87	48	-29
Intressitulud		-56	-35	-115	-118
Finantstulud ja -kulud	8	1 841	1 739	3 144	3 542
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	13	52	-546	52	-546
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	13	-103	0	-103	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,7	29	13	44	26
Kahjum tütarettevõtte müügist	2	0	0	286	0
Tulumaksukulu	9	1 258	1 612	1 547	1 835
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		**3 010**	**2 696**	**4 903**	**4 710**
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		**6 997**	**6 721**	**13 814**	**12 902**
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-180	-157	134	115
Äritegevusega seotud võlgade ja ettemaksete muutus		-346	230	-412	113
Rahavood äritegevusest kokku		**6 471**	**6 794**	**13 536**	**13 130**
Investeerimistegevuse rahavood					
Materiaalse põhivara soetus		-3	-11	-3	-11
Kinnisvarainvesteeringute soetus	13	-1 824	-1 670	-3 717	-8 028
Kinnisvarainvesteeringute müük	13	5 512	0	5 512	0
Muutus lühiajalistes hoiustes	16	0	0	320	2 092
Tütarettevõtte müük	2	-9	0	5 365	0
Tütarettevõtte soetus	2	-11 844	0	-11 844	0
Saadud intressid		66	38	125	144
Rahavood investeerimistegevusest kokku		**-8 102**	**-1 643**	**-4 242**	**-5 803**
Finantseerimistegevuse rahavood					
Saadud laenud	14	8 827	8 114	10 048	9 993
Laenude tagasimaksed	14	-1 658	-1 681	-3 332	-3 315
Makstud intressid		-1 634	-1 712	-3 160	-3 510
Laenu tagatisdeposiidi muutus	16	-68	0	-68	0
Makstud dividendid	17	-13 830	-12 699	-13 830	-12 699
Makstud dividendide tulumaks		-2 552	-2 762	-2 552	-2 762
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		**-10 915**	**-10 740**	**-12 894**	**-12 293**
RAHAVOOD KOKKU		**-12 546**	**-5 589**	**-3 600**	**-4 966**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	**11**	**28 903**	**19 038**	**19 957**	**18 415**
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-12 546	-5 589	-3 600	-4 966
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	**11**	**16 357**	**13 449**	**16 357**	**13 449**

Lisad lehekülgedel 17-36 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes					
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**
Saldo 31.12.2025	**115 248**	**91 076**	**4 156**	**23 724**	**234 204**
Makstud dividendid	0	0	0	-13 830	-13 830
Eraldised reservkapitali	0	0	1 224	-1 224	0
Tehingud omanikega kokku	**0**	**0**	**1 224**	**-15 054**	**-13 830**
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	8 911	8 911
Aruandeaasta koondkasum kokku	**0**	**0**	**0**	**8 911**	**8 911**
Saldo 30.06.2026	**115 248**	**91 076**	**5 380**	**17 581**	**229 285**

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 17.

Lisad lehekülgedel 17-36 on raamatupidamise vahearuande 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 investeeringud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse Balti riikides.

EfTEN Real Estate Fund AS kontserni struktuur seisuga 30.06.2026 on järgmine (vt ka lisa 2):

EFTEN REAL ESTATE FUND AS

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

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 31.12.2025 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuannet tuleks lugeda koos kontserni viimase avalikustatud 2025. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EfTEN Real Estate Fund AS 2026. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arvnäitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

2 Tütar- ja ühisettevõtted

Seisuga 30.06.2026 kuulusid EfTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütar- ja ühisettevõtted:

Ettevõtte nimi	Asukoha-maa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, *€ tuhandetes*		Kontserni osalus, %	
			30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Emaettevõte						
EfTEN Real Estate Fund AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	23 156	24 301	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 335	4 689	100	100
EfTEN Stasylu UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 622	5 425	100	100
EfTEN Tänassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	5 128	5 242	100	100
EfTEN Krustpils SIA (müüdud)	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	0	3 953	0	100
EfTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	6 034	6 225	100	100
EfTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	4 415	4 921	100	100
EfTEN Seljaku OÜ	Eesti	Aianduskeskus, Laagri	2 705	2 612	100	100
EfTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	6 476	6 072	100	100
EfTEN Tähesaju tee OÜ (likvideeritud)	Eesti	-	0	23	0	100
EfTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 787	1 775	100	100
EfTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	5 825	5 667	100	100
EfTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	2 634	2 677	100	100
EfTEN Rutkausko UAB	Leedu	Rutkausko büroohoone, Vilnius	7 164	7 176	100	100
EfTEN Pirita OÜ	Eesti	Pirita Südamekodu, Tallinn	3 724	3 679	100	100
EfTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys	6 047	6 008	100	100
EfTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Südamekodu, Valkla	2 144	2 011	100	100
EfTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Südamekodu, Tartu	2 942	2 698	100	100
EfTEN ABC SIA	Läti	-	2	2	100	100
EfTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	3 186	3 295	100	100
EfTEN SPV3 OÜ	Eesti	Uku Keskus, Viljandi	7 202	7 132	100	100
EfTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	3 800	4 098	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	2 404	2 547	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	4 046	4 334	100	100
EfTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	22 096	24 964	100	100
EfTEN SPV8 OÜ (EfTEN SPV7 OÜ tütarettevõte)	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	10 200	10 592	100	100
EfTEN SPV12 OÜ	Eesti	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	18 336	18 306	100	100
EfTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	1 688	1 660	100	100
EfTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmhoone, Tallinn	3 743	3 900	100	100
EfTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn, Betooni 6, Tallinn	11 671	11 864	100	100
EfTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs, Jelgava	5 088	5 277	100	100
EfTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riia	14 398	14 258	100	100
EfTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riia	5 315	5 172	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Jelgava arendusprojekt, Jelgava	681	727	100	100
EfTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio 11, Vilnius	9	3250	100	100
EfTEN Härgmäe OÜ	Eesti	Härgmäe tn 8, Tallinn	4 973	4 838	100	100
EfTEN Paemurru OÜ	Eesti	Paemurru tee 3, Harku vald	2 270	2 206	100	100
EfTEN Hiiu OÜ	Eesti	Nõmme Südamekodu, Tallinn	4 580	4 714	100	100
Magistral Kaubanduskeskuse OÜ	Eesti	Sõpruse pst 201, Tallinn	13 009	0	100	0
Ühisettevõtted						
EfTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace, Tallinn	2 134	2 182	50	50

2026. aasta veebruaris likvideeriti kontserni tütarettevõte EfTEN Tähesaju tee OÜ.

2026. aasta märtsis müüs kontserni tütarettevõtte EfTEN Krustpils SIA osad sõltumatule osapoolele. Fond sai tütarettevõtte müügist kahjumit 286 tuhat eurot. Tehinguga otseselt seotud kulud olid 90 tuhat eurot. Tütarettevõtte rahasaldo oli müügihetkel 58 tuhat eurot.

2026. aasta juunis soetas kontsern tütarettevõtte Magistral Kaubanduskeskuse OÜ hinnaga 12 866 tuhat eurot, ettevõtte rahasaldo oli soetushetkel 1 022 tuhat eurot. Tütarettevõttel on bilansipäeva seisuga võlgnevus EfTEN Kinnisvarafond II AS-le omakapitali vähendamisest 4 105 tuhat eurot (lisa 15).

Commented [MT1]: Kuna Magistrali ost on kahe fondi vaheline, siis siin on hinna näitamine otse ok. Muudel juhtudel sisaldavad müügilepingud konfidentsiaalsusklausleid

Kõik tütarettevõtted ja ühisettevõte 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	**30.06.2026**	**31.12.2025**
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	333	307
Muu käibevara	154	78
Käibevara kokku	**487**	**385**
Kinnisvarainvesteeringud	8 550	8 680
Sidusettevõtte osad	87	196
Põhivara kokku	**8 637**	**8 876**
VARAD KOKKU	**9 124**	**9 261**
Lühiajalised laenukohustised	4 814	104
Muud lühiajalised kohustised	42	31
Lühiajalised kohustised kokku	**4 856**	**135**
Pikaajalised laenukohustused	0	4 762
Pikaajalised kohustused kokku	**0**	**4 762**
KOHUSTISED KOKKU	**4 856**	**4 897**
NETOVARA	**4 268**	**4 364**

	6 kuud	
	2026	**2025**
€ tuhandetes		
Müügitulu	195	218
sh. müügitulu II kvartal	*195*	*215*
Kasum/-kahjum	**-96**	**57**

2026. aasta I poolaastal on investeeringus ühisettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	6 kuud	
	30.06.2026	**30.06.2025**
€ tuhandetes		
Bilansiline väärtus aruandeperioodi alguses	**2 182**	**1960**
Kasum/-kahjum ühisettevõttest (lisa 3)	-48	29
Bilansiline väärtus aruandeperioodi lõpus	**2 134**	**1989**

3 Segmendiaruandlus

SEGMENDI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
6 kuud	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**
€ tuhandetes														
Müügitulu (lisa 4), sh.	**3 606**	**3 554**	**5 339**	**5 239**	**6 802**	**6 257**	**826**	**591**	**393**	**427**	**0**	**0**	**16 966**	**16 068**
Eesti	876	831	2 730	2 560	4 142	3 707	826	591	393	427	0	0	8 967	8 116
Läti	612	691	1 771	2 002	547	532	0	0	0	0	0	0	2 930	3 225
Leedu	2 118	2 032	838	677	2 113	2 018	0	0	0	0	0	0	5 069	4 727
Puhas üüritulu, sh.	**3 225**	**3 237**	**5 183**	**5 040**	**6 234**	**5 644**	**825**	**585**	**314**	**344**	**-14**	**-5**	**15 767**	**14 845**
Eesti	727	688	2 677	2 473	3 881	3 389	825	585	314	344	-10	0	8 414	7 479
Läti	546	654	1 668	1 890	453	447	0	0	0	0	-4	-5	2 663	2 986
Leedu	1 952	1 895	838	677	1 900	1 808	0	0	0	0	0	0	4 690	4 380
Ärikasum, sh.	**3 105**	**1 800**	**4 696**	**4 937**	**5 267**	**5 640**	**622**	**441**	**348**	**815**	**-217**	**-211**	**13 821**	**13 422**
Eesti	42	-442	2 144	2 656	3 541	3 633	622	441	348	815	-189	-182	6 508	6 921
Läti	533	754	1 517	1 688	208	621	0	0	0	0	-28	-29	2 230	3 034
Leedu	2 530	1 488	1 035	593	1 518	1 386	0	0	0	0	0	0	5 083	3 467
EBITDA, sh.	**2 796**	**2 811**	**4 679**	**4 510**	**5 546**	**4 951**	**702**	**506**	**308**	**335**	**-217**	**-211**	**13 814**	**12 902**
Eesti	640	599	2 451	2 234	3 528	3 045	702	506	308	335	-189	-182	7 440	6 537
Läti	435	535	1 471	1 676	386	381	0	0	0	0	-28	-29	2 264	2 563
Leedu	1 721	1 677	757	600	1 632	1 525	0	0	0	0	0	0	4 110	3 802
Ärikasum													**13 821**	**13 422**
Kasum/ -kahjum ühisettevõttest (lisa 2)													-48	29
Kahjum tütarettevõtte müügist (lisa 2)													-286	0
Neto finantskulu													-3 029	-3 424
Kasum enne tulumaksukulu													**10 458**	**10 027**
Tulumaksukulu (lisa 9)													-1 547	-1 835
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM													**8 911**	**8 192**

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
II kvartal	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**
€ tuhandetes														
Müügitulu, sh.	**1 750**	**1 776**	**2 624**	**2 702**	**3 550**	**3 179**	**425**	**340**	**196**	**213**	**0**	**0**	**8 545**	**8 210**
Eesti	441	410	1 369	1 343	2 204	1 862	425	340	196	213	0	0	4 635	4 168
Läti	307	358	836	1 021	282	275	0	0	0	0	0	0	1 425	1 654
Leedu	1 002	1 008	419	338	1 064	1 042	0	0	0	0	0	0	2 485	2 388
Puhas üüritulu, sh.	**1 585**	**1 616**	**2 565**	**2 619**	**3 236**	**2 897**	**424**	**336**	**157**	**171**	**-12**	**-5**	**7 955**	**7 634**
Eesti	388	334	1 345	1 309	2 065	1 742	424	336	157	171	-10	0	4 369	3 892
Läti	277	339	801	971	231	229	0	0	0	0	-2	-5	1 307	1 534
Leedu	920	943	419	339	940	926	0	0	0	0	0	0	2 279	2 208
Ärikasum, sh.	**1 686**	**388**	**2 336**	**2 787**	**2 625**	**3 290**	**285**	**235**	**195**	**647**	**-108**	**-93**	**7 019**	**7 254**
Eesti	-252	-747	928	1 617	1 894	2 175	285	235	195	647	-94	-64	2 956	3 863
Läti	319	491	754	879	19	439	0	0	0	0	-14	-29	1 078	1 780
Leedu	1 619	644	654	291	712	676	0	0	0	0	0	0	2 985	1 611
EBITDA, sh.	**1 373**	**1 396**	**2 318**	**2 360**	**2 894**	**2 591**	**365**	**300**	**155**	**167**	**-108**	**-93**	**6 997**	**6 721**
Eesti	346	292	1 234	1 195	1 878	1 583	365	300	155	167	-94	-64	3 884	3 473
Läti	221	272	708	867	197	199	0	0	0	0	-14	-29	1 112	1 309
Leedu	806	832	376	298	819	809	0	0	0	0	0	0	2 001	1 939
Ärikasum													**7 019**	**7 254**
Kasum ühisettevõttest (lisa 2)													11	87
Neto finantskulu													-1 785	-1 704
Kasum enne tulumaksukulu													**5 245**	**5 637**
Tulumaksukulu (lisa 9)													-1 258	-1 612
II KVARTALI PUHASKASUM													**3 987**	**4 025**

SEGMENDI VARAD

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Kokku	
30. juuni seisuga	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
€ tuhandetes												
Kinnisvarainvesteeringud												
Eesti	21 680	22 720	61 790	65 490	118 020	85 990	25 140	20 787	7 060	7 680	233 690	202 667
Läti	16 460	16 310	33 000	40 960	11 832	11 911	0	0	0	0	61 292	69 181
Leedu	44 250	50 850	20 810	20 260	39 060	39 060	0	0	0	0	104 120	110 170
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 13)	**82 390**	**89 880**	**115 600**	**126 710**	**168 912**	**136 961**	**25 140**	**20 787**	**7 060**	**7 680**	**399 102**	**382 018**
Ühisettevõtted (lisa 2)											2 134	1 989
Muud pikaajalised varad											300	253
Netovõlg (kohustused miinus raha)											-174 196	-157 502
Muud lühiajalised varad											1 945	1 808
NETOVARA											**229 285**	**228 566**

2026. aasta märtsis müüs kontsern ühe kinnistu logistika segmendis – DSV logistikakeskuse Riias ja aprillis ühe kinnistu büroo segmendis – Menulio 11 Vilniuses.

2026. aasta juunis soetas kontsern ühe kinnistu kaubanduse segmendis – Magistrali keskuse Tallinnas.

2026. ja 2025. aasta I poolaastal ei tehtud ärisegmentide omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõte.

Kontserni suurimad kliendid on Kesko Senukai Estonia AS, Livonia Print SIA ja Prisma Peremarket AS, kelle üüritulu moodustab vastavalt 5,1%, 5,1% ja 4,8% kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

4 Müügitulu

	6 kuud	
Tegevusalad	**2026**	**2025**
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 13)	3 593	3 541
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt (lisa 13)	393	427
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 13)	6 409	5 922
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 13)	5 206	5 090
Üüritulu hooldekodudelt (lisa 13)	824	591
Muud müügitulud	541	497
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	**16 966**	**16 068**

	6 kuud	
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	**2026**	**2025**
€ tuhandetes		
Eesti	8 967	8 116
Läti	2 930	3 225
Leedu	5 069	4 727
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	**16 966**	**16 068**

5 Müüdud teenuste kulud

	6 kuud	
Müüdud teenuste kulu	**2026**	**2025**
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-267	-294
Vara kindlustus	-37	-35
Maamaks ja kinnisvaramaks	-144	-132
Muud haldustegevuse kulud	-53	-44
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-194	-200
Amortisatsioonikulud	-8	-7
Parenduskulud	-31	-77
Käibemaksu proportsioonikulud	-29	-16
Muud müügikulud	-1	-1
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	12	-89
Müüdud teenuste kulu kokku (lisa 13)	**-752**	**-895**

6 Turustuskulud

	6 kuud	
Turustuskulud	**2026**	**2025**
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-91	-47
Reklaam, reklaamüritused[1]	-356	-281
Turustuskulud kokku	**-447**	**-328**

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

7 Üldhalduskulud

	6 kuud	
Üldhalduskulud	**2026**	**2025**
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 19)	-1 164	-1 126
Bürookulud	-31	-51
Palgakulud, sh. maksud (lisa 19)	-230	-221
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-374	-333
Audit	-50	-84
Regulaatori kulud	-73	-86
Muud üldhalduskulud	-27	-27
Amortisatsioonikulud	-23	-19
Üldhalduskulud kokku	**-1 972**	**-1 947**

8 Muud finantstulud ja -kulud

	6 kuud	
Muud finantstulud ja -kulud	**2026**	**2025**
€ tuhandetes		
Intressikulud, sh.	-3 167	-3 500
Intressikulud laenudelt	-3 151	-3 500
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-17	0
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 16)	24	-42
Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisad 3,16)	**-3 144**	**-3 542**

9 Tulumaks

Tulumaksukulu

	6 kuud	
	2026	**2025**
€ tuhandetes		
Tulumaksukulu lisandunud dividendidelt	-821	-1 429
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-518	-243
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-208	-163
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	**-1 547**	**-1 835**

Edasilükkunud tulumaksukohustus

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	**Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega**
€ tuhandetes		
Saldo 31.12.2024	**9 706**	**1 391**
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes	243	0
Lisandunud dividendide tulumaksukulu	0	1 429
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-2 761
Saldo 30.06.2025	**9 949**	**59**
Saldo 31.12.2025	**10 909**	**1 839**
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes	518	0
Lisandunud dividendide tulumaksukulu	0	821
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-2 552
Muud muutused läbi kinnisvarainvesteeringute ning tütarettevõtete müügi ja soetuse	-822	1 247
Saldo 30.06.2026	**10 605**	**1 355**

10 Kasum aktsia kohta

	II kvartal		6 kuud	
Aktsiakasum	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	3 987	4 025	8 911	8 192
Dividendid aktsia kohta, eurodes	1,20	1,11	1,20	1,11
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	11 524 846	11 440 340	11 524 846	11 440 340
Kasum aktsia kohta, eurodes	**0,35**	**0,35**	**0,77**	**0,72**

11 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	6 773	8 497
Üleöödeposiidid	8 143	7 980
Alla 3 kuu tähtajaga hoiused	1 440	3 480
Sularaha	1	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 16)	**16 357**	**19 957**

Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 30.06.2026 oli intressimäär 1,781% ja 0,715% (31.12.2025: 1,534% ja 0,499%) aastas. Tähtajalised hoiused kannavad intressi 1,50% ja 1,75% (31.12.2025: 1,50%, 1,75% ja 2,0%) aastas.

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	1 112	1 505
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-26	-138
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 16)	**1 086**	**1 367**
Muud lühiajalised nõuded		
Pangalaenu tagatisdeposiit	68	0
Muud lühiajalised nõuded	173	5
Muud lühiajalised nõuded kokku	**241**	**5**
Viitlaekumised		
Intressid	1	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	231	172
Muud viitlaekumised	89	142
Viitlaekumised kokku	**321**	**325**
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 16)	**1 648**	**1 697**

Pikaajalised nõuded

	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	136	164
Pikaajalised nõuded kokku	**136**	**164**

Lisainformatsioon nõuded ja viitlaekumiste kohta on toodud lisas 16.

13 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2026 on kontsernil järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitusaasta	Omanda-mise aeg	Soetus-maksumus	Õiglane väärtus 30.06.2026	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu-väärtusest
€ tuhandetes								
Bürood								
Lauteri 5	Tallinn, Eesti	3 625	1958	01.2023	6 037	4 970	-18%	1%
Pärnu mnt 105	Tallinn, Eesti	4 639	1998	01.2023	8 387	5 810	-31%	1%
Pärnu mnt 102	Tallinn, Eesti	8 506	2005	01.2023	17 353	10 900	-37%	3%
Terbata	Riia, Läti	6 036	2005	01.2023	9 353	8 580	-8%	2%
Ulonu	Vilnius, Leedu	5 290	2012	12.2015	8 481	8 780	4%	2%
L3	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	9 011	10 500	17%	3%
Evolution	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 834	11 980	11%	3%
airBaltic	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 790	7 880	1%	2%
Rutkausko	Vilnius, Leedu	6 835	2014	08.2020	11 822	12 990	10%	3%
Bürood kokku		**53 912**			**89 068**	**82 390**	**-7%**	**20%**
Logistika								
Premia Külmhoone	Tallinn, Eesti	7 258	2002/2007	01.2023	6 846	6 470	-5%	2%
Kuuli 10	Tallinn, Eesti	15 197	2006	01.2023	11 719	11 880	1%	3%
Betooni 1a	Tallinn, Eesti	10 678	2008	01.2023	9 217	8 960	-3%	2%
Betooni 6	Tallinn, Eesti	17 210	1998	01.2023	10 310	9 950	-3%	2%
Jurkalne Technology Park	Riia, Läti	44 756	2002	01.2023	25 552	24 570	-4%	6%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 582	9 650	12%	2%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 368	9 580	-23%	2%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 370	2007	03.2020	8 889	8 430	-5%	2%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	06.2021	10 028	11 160	11%	3%
Härgmäe logistikakeskus	Tallinn, Eesti	9 838	2024	09.2024	8 829	8 980	2%	2%
Paemurru logistikakeskus	Harku vald, Eesti	5 407	2025	09.2024	5 673	5 970	5%	1%
Logistika kokku		**171 605**			**118 013**	**115 600**	**-2%**	**28%**
Kaubandus								
Võru Rautakesko	Võru, Eesti	3 120	2008	01.2023	2 890	2 720	-6%	1%
Uku Keskus	Viljandi, Eesti	8 929	2012/2018	01.2023	13 757	13 650	-1%	3%
Mustika Keskus	Tallinn, Eesti	27 639	1998/2002	01.2023	37 562	39 450	5%	9%
RAF Centrs	Jelgava, Läti	6 218	2014/2017	01.2023	9 401	10 173	8%	2%
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn, Eesti	9 120	2007	01.2023	15 700	15 800	1%	4%
Jelgava arendusprojekt	Jelgava, Läti		arendusjärgus	01.2023	2 342	1 659	-29%	0%
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai, Leedu	20 145	2007	08.2015	31 990	39 060	22%	9%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 303	8 150	29%	2%
Laagri aianduskeskus	Laagri, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 244	3 650	13%	1%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 482	2 910	-16%	1%
Magistrali keskus	Tallinn, Eesti	11 744	2000/2012	06.2026	31 690	31 690	0%	8%
Kaubandus kokku		**95 593**			**158 361**	**168 912**	**7%**	**40%**
Riiklik								
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere, Eesti	5 775	2010	01.2023	7 368	7 060	-4%	2%
Hooldekodud								
Pirita Südamekodu	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 248	5 930	-5%	1%
Valkla Südamekodu	Valkla, Eesti	6 505	2023	04.2022	4 990	4 470	-10%	1%
Tartu Südamekodu	Tartu, Eesti	4 118	2024	04.2022	7 002	6 920	-1%	2%
Nõmme Südamekodu	Tallinn, Eesti		arendusjärgus	03.2025	7 545	7 820	4%	2%
Hooldekodud kokku		**16 606**			**25 785**	**25 140**	**-3%**	**6%**
Kokku		**343 491**			**398 595**	**399 102**	**0%**	**95%**

Aruandeperioodil müüs kontsern büroohoone Menulio 11 Vilniuses, millega kaasnes otseseid tehingukulutusi 122 tuhat eurot. Pärast Menulio 11 soetamiseks võetud laenukohustuste tagastamist ning muude kohustuste katmist laekus fondile 5 287 tuhat eurot.

Aruandeperioodil müüs fondi tütarettevõte EfTEN SPV7 OÜ Tallinnas A.H. Tammsaare tee 116a asuva kinnistu, teenides tehinguga 225 tuhat eurot kasumit.

Aruandeperioodil müüs kontsern läbi tütarettevõtte müügi DSV logistikakeskuse Riias (lisa 2) ning soetas läbi tütarettevõtte soetuse Magistrali keskuse Tallinnas (lisa 2).

Lisaks eelnevas tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab kontserni 50%-lise osalusega ühisettevõte EfTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace"). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus seisuga 30.06.2026 oli 8 550 tuhat eurot (31.12.2025: 8 680 tuhat eurot) (lisa 2).

2026. ja 2025. aasta I poolaastal on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvara-investeeringud	Valmis kinnisvara-investeeringud	Kinnisvara-investeeringud kokku
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**
Saldo seisuga 31.12.2025	**7 379**	**373 653**	**381 032**
Soetused ja arendused	2 280	31 690	33 970
Kapitaliseeritud parendused	0	1 252	1 252
Kinnisvarainvesteeringu müük läbi tütarettevõtte müügi (lisa 2)	0	-9 000	-9 000
Kinnisvarainvesteeringu müük	0	-8 100	-8 100
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-180	128	-52
Saldo seisuga 30.06.2026	**9 479**	**389 623**	**399 102**

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 3.

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

30. juuni seisuga või 6 kuu kohta	**2026**	**2025**
€ tuhandetes		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	16 425	15 571
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-752	-895
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 15)	366	695
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 14)	**397 443**	**380 360**

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja kaks korda aastas – 30. juuni ja 31. detsembri seisuga. Seisuga 30.06.2026 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Seisuga 30.06.2026:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
Büroo	82 390	Diskonteeritud rahavood	6 637	7,5%-9,9%	6,5%-8,3%	10,7
Logistika	115 600	Diskonteeritud rahavood	9 742	8,0%-10,5%	7,1%-8,5%	4,8
Kaubandus	168 912	Diskonteeritud rahavood	14 852	7,9%-10,05%	6,9%-8,5%	13,5
Riiklik	7 060	Diskonteeritud rahavood	793	9,0%	8,0%	10,5
Hooldekodud	25 140	Diskonteeritud rahavood	2 018	8,5%-9,5%	7,5%-8,5%	7,8
Kokku	**399 102**		**34 042**			

Seisuga 31.12.2025:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
Büroo	89 530	Diskonteeritud rahavood	7 047	7,5%-10,8%	6,5%-8,5%	11,0
Logistika	124 310	Diskonteeritud rahavood	10 768	8,0%-10,5%	7,1%-8,5%	4,9
Kaubandus	137 382	Diskonteeritud rahavood	12 174	7,9%-10,05%	6,9%-8,5%	12,6
Riiklik	7 020	Diskonteeritud rahavood	787	9,0%	8,0%	10,4
Hooldekodud	22 790	Diskonteeritud rahavood	1 779	8,5%-9,5%	7,5%-8,5%	7,6
Kokku	**381 032**		**32 555**			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- üüritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid;
- 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 16).

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Alljärgnev tabel illustreerib seisuga 30.06.2026 kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglane väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangu eeldustele		Sensitiivsuse sõltumatu hindaja eeldustele			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	82 390	9 020	-9 120	-1 700	1 640	-3 710	4 130
Logistika	115 600	12 430	-12 400	-2 210	2 330	-4 810	5 520
Kaubandus	168 912	18 837	-18 913	-3 293	3 317	-6 963	7 837
Riiklik	7 060	950	-960	-140	140	-280	310
Hooldekodud	25 140	2 740	-2 680	-490	540	-1 060	1 240
KOKKU	**399 102**	**43 977**	**-44 073**	**-7 833**	**7 967**	**-16 823**	**19 037**

14 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2026 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 30.06.26	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 30.06.26	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhas-väärtusest
SEB	Eesti	4 800	2 950	30.04.27	3,95%	hüpoteek - Premia Külmhoone	6 470	1,3%
Luminor	Eesti	2 633	1 121	25.12.26	4,69%	hüpoteek - Võru Rautakesko	2 720	0,5%
SEB	Eesti	2 714	1 929	13.07.26	4,00%	hüpoteek - Lauteri 5	4 970	0,8%
SEB	Eesti	9 429	5 650	25.01.27	4,00%	hüpoteek - Uku Keskus	13 650	2,5%
Swedbank	Eesti	3 570	3 520	25.10.30	4,01%	hüpoteek - Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	7 060	1,5%
Swedbank	Eesti	4 153	2 757	30.08.28	3,95%	hüpoteek - Pärnu mnt 105	5 810	1,2%
Swedbank	Eesti	8 508	6 621	30.08.26	3,90%	hüpoteek - Pärnu mnt 102	10 900	2,9%
SEB	Eesti	24 500	18 781	31.08.27	4,48%	hüpoteek - Mustika Keskus	39 450	8,2%
Swedbank	Eesti	15 622	11 093	31.05.28	3,81%	hüpoteek - Tammsaare tee Rautakesko; Kuuli 10	27 680	4,8%
SEB	Eesti	10 300	7 569	26.06.27	4,12%	hüpoteek - Betooni 1a; Betooni 6	18 910	3,3%
SEB	Läti	5 561	3 983	16.04.27	4,19%	hüpoteek - RAF Centrs	10 173	1,7%
Swedbank	Läti	5 850	3 236	31.07.27	4,21%	hüpoteek - Terbata büroohoone	8 580	1,4%
SEB	Läti	14 560	10 724	08.08.29	4,39%	hüpoteek - Jurkalne Technology Park	24 570	4,7%
Swedbank	Leedu	17 116	12 161	13.08.28	4,54%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	39 060	5,3%
SEB	Leedu	5 500	3 447	24.07.26	4,09%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 650	1,5%
SEB	Eesti	7 950	4 978	13.07.26	4,14%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 580	2,2%
SEB	Leedu	5 620	3 496	27.10.26	4,14%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 500	1,5%
SEB	Leedu	5 200	3 121	31.12.30	4,14%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	8 780	1,4%
SEB	Leedu	5 850	4 142	30.05.28	4,18%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 980	1,8%
Swedbank	Eesti	3 959	3 905	29.06.27	3,62%	Hüpoteek - Laagri Selver	8 150	1,7%
SEB	Eesti	1 860	1 031	05.07.27	4,11%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 650	0,4%
LHV	Eesti	1 800	1 488	25.02.29	5,15%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	2 910	0,6%
Swedbank	Läti	4 000	3 484	30.01.31	4,10%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 430	1,5%
Luminor	Läti	3 905	1 898	29.02.28	4,70%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	7 880	0,8%
Swedbank	Eesti	3 100	2 494	20.10.30	4,03%	Hüpoteek - Pirita Südamekodu	5 930	1,1%
Swedbank	Eesti	2 250	2 030	25.09.27	4,16%	Hüpoteek - Valkla Südamekodu	4 470	0,9%
Swedbank	Eesti	3 250	2 911	21.12.28	4,16%	Hüpoteek -Tartu Südamekodu; EfTEN Real Estate Fund AS garantii	6 920	1,3%
Swedbank	Eesti	3 650	2 986	30.04.30	4,47%	Hüpoteek - Nõmme Südamekodu; EfTEN Real Estate Fund AS garantii	7 820	1,3%
Swedbank	Eesti	4 500	4 264	27.09.29	4,30%	Hüpoteek - Härgmäe logistikakeskus	8 980	1,9%
SEB	Eesti	3 000	2 914	27.10.29	3,95%	Hüpoteek - Paemurru logistikakeskus	5 970	1,3%
Swedbank	Eesti	16 300	13 827	14.06.28	3,41%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn	31 690	6,0%
Šiaulių bankas	Leedu	5 535	4 800	01.06.31	4,90%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	11 160	2,1%
SEB	Leedu	7 300	5 362	30.09.30	4,00%	Hüpoteek - Rutkausko büroohoone	12 990	2,3%
Swedbank	Eesti	4 000	4 000	01.06.27	4,50%	-	-	1,7%
Kokku		**227 845**	**168 673**				**397 443**	**73,6%**

Lühiajalised laenukohustused	**30.06.2026**	**31.12.2025**
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil[1]	54 733	42 309
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-57	-48
Lühiajalised laenukohustused kokku	**54 676**	**42 261**

[1] Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 30.06.2026 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõppeva üheteistkümne laenukohustuse jääki summas 45 650 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 33% - 61% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilset üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

Pikaajalised laenukohustused	**30.06.2026**	**31.12.2025**
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	168 537	153 988
sh. kohustuste lühiajaline osa	54 676	42 261
sh. kohustuste pikaajaline osa, sh.	**113 861**	**111 727**
Pangalaenud	113 940	111 791
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-79	-64

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	54 733	42 309
2 - 5 aastat	113 940	111 791
Pangalaenude tagasimaksed kokku	**168 673**	**154 100**

	6 kuud	
Laenukohustiste rahavood	**2026**	**2025**
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	**153 988**	**149 420**
Saadud pangalaenud	10 048	9 993
Pangalaenude annuiteetmaksed	-3 332	-3 315
Muud muutused läbi tütarettevõtete müügi ja soetuse	10 535	0
Muud muutused läbi kinnisvarainvesteeringu müügi	-2 685	0
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-17	8
Saldo perioodi lõpus	**168 537**	**156 106**

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisas 16.

15 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 13)	366	551
Muud võlad tarnijatele	587	515
Võlad tarnijatele kokku	**953**	**1 066**
Võlad väärtpaberitehingutest (lisa 2)	4 105	0
Muud võlad	11	61
Muud võlad kokku	**4 116**	**61**
Käibemaks	582	599
Ettevõtte tulumaks	1 015	267
Üksikisiku tulumaks	6	6
Sotsiaalmaks	11	9
Maamaks, kinnisvaramaks	109	67
Muud maksuvõlad	3	9
Maksuvõlad kokku	**1 726**	**957**
Võlad töövõtjatele	44	35
Intressivõlad	115	95
Üürnike tagatisrahad	736	458
Muud viitvõlad	146	231
Viitvõlad kokku	**1 041**	**819**
Muud ettemakstud tulud	20	10
Ettemaksed kokku	**20**	**10**
Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 16)	**7 856**	**2 913**

Pikaajalised võlad

	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	2 158	1 992
Muud pikaajalised võlad kokku	**2 158**	**1 992**

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 16.

16 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	11	16 357	19 957
Lühiajalised hoiused[1]		0	320
Pangalaenu tagatisdeposiit	12	68	0
Nõuded ostjate vastu	12	1 086	1 367
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)	16	73	13
Finantsvarad kokku		**17 584**	**21 657**
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	14	168 537	153 988
Võlad tarnijatele	15	953	1 066
Üürnike tagatisrahad	15	2 894	2 450
Intressivõlad	15	115	95
Viitvõlad	15	190	266
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		**172 689**	**157 865**
Finantskohustused õiglases väärtuses			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)	16	42	6
Finantskohustused õiglases väärtuses kokku		**42**	**6**
Finantskohustused kokku		**172 731**	**157 871**

[1] Lühiajalised hoiused seisuga 31.12.2025 on sõlmitud tähtajaga 4 kuud ja kannavad intressi 2,0% aastas.

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

Kontserni riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades fondivalitseja poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, misläbi 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 intressiderivatiivid. 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 30.06.2026 on kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,2% kuni 3,0% pluss 1 kuu, 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR). Kõikidele EfTEN Real Estate Fund AS-i laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär oli 30.06.2026 seisuga 4,03% (31.12.2025: 3,99%).

Intressiriski maandamiseks sõlmisid kontserni kaks tütarettevõtet 2025. aastal intressimäära vahetuslepingud, 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 krediidiasutuselt saadud infot.

	Asukohariik	Intressimäära vahetuslepingu nominaalsumma	Laenu jäägi osakaal laenuportfellist	Lepingu tähtaeg	Fikseeritud intressimäär	Õiglane väärtus 30.06.2026	Õiglane väärtus 31.12.2025
€ tuhandetes							
SEB	Läti	11 040	6,3%	08.08.2029	1-kuu EURIBOR tasemel 2,200%	73	-6
Swedbank	Eesti	11 599	6,6%	25.05.2028	1-kuu EURIBOR tasemel 1,995%	-42	13
Kokku		**22 639**	**12,9%**			**31**	**7**

EURIBORi muutus omab olulist mõju kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäära muutuse mõju kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORi tasemete 1,0%-4,0% lõikes, arvestades laenude jääke seisuga 30.06.2026 ja kehtivaid intressimäära vahetuslepinguid:

EURIBORI MÄÄR	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas	*Intressikulu muutus, %*
€ tuhandetes		
Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga	**-6 079**	
EURIBORi muutuse mõju:		
EURIBOR = 1,0%	1 570	*-25,8%*
EURIBOR = 1,5%	945	*-15,5%*
EURIBOR = 3,0%	-930	*15,3%*
EURIBOR = 4,0%	-2 179	*35,8%*

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 aktivate 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 30.06.2026 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 42% (31.12.2025: 41%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 2,1 (31.12.2025: 2,0).

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

Seisuga 30.06.2026	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused (lisa 14)	10 912	11 634	32 187	113 940	0	**168 673**
Intressimaksed	555	1 626	3 898	7 265	0	**13 344**
Intressikohustused (lisa 15)	115	0	0	0	0	**115**
Võlad tarnijatele (lisa 15)	953	0	0	0	0	**953**
Üürnike tagatisrahad (lisa 15)	63	289	384	1 471	687	**2 894**
Viitvõlad (lisa 15)	190	0	0	0	0	**190**
Finantskohustused kokku	**12 830**	**13 549**	**36 469**	**122 676**	**687**	**186 211**

Käibekapitali aruanne

	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	16 357	19 957
Lühiajalised hoiused	0	320
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)	1 721	1 710
Ettemakstud kulud	218	293
Käibevara kokku	**18 296**	**22 280**
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 14)	-54 676	-42 261
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 15)	-7 898	-2 919
Lühiajalised kohustused kokku	**-62 574**	**-45 180**
Käibekapital kokku	**-44 278**	**-22 900**

Kontserni käibekapital on seisuga 30.06.2026 negatiivne summas -44 278 tuhat eurot seoses kontserni üheteistkümne laenulepingu tähtaja saabumisega järgmise 12 kuu jooksul kogusummas 45 650 tuhat eurot (31.12.2025: negatiivne summas -22 900 tuhat eurot seoses kontserni kümne laenulepingu tähtaja saabumisega järgmise 12 kuu jooksul kogusummas 37 057 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. Enamiku 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 krediidikõlbulikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib alljärgnev tabel:

	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Aegumata	681	932
Aegunud, sh.	**431**	**573**
Kuni 30 päeva	350	393
30-60 päeva	37	26
Üle 60 päeva	44	154
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-26	-138
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)	**1 086**	**1 367**

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	16 357	19 957
Lühiajalised hoiused ja tagatisdeposiidid	68	320
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	1 086	1 367
Positiivse väärtusega intressiderivatiivid	73	13
Maksimaalne krediidirisk kokku	**17 584**	**21 657**

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 intressikulu).

2026. aasta I poolaastal teenis kontsern korrigeeritud rahavoogu (EBITDA miinus intressikulud ja laenude põhiosade tagasimaksed ja tulumaksukulu) 7 106 tuhat eurot (2025 I poolaasta: 5 924 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 lisas 14.

	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 14)	54 733	42 309
Tagamata lühiajalised kohustused	7 841	2 871
Kokku lühiajalised kohustused	**62 574**	**45 180**
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 14)	113 940	111 791
Tagamata pikaajalised kohustused	14 039	14 676
Kokku pikaajalised kohustused	**127 979**	**126 467**
Aktsiakapital ja ülekurss (lisa 17)	206 324	206 324
Reservid	5 380	4 156
Jaotamata kasum (lisa 18)	17 581	23 724
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	**229 285**	**234 204**
Kokku kohustused ja omakapital	**419 838**	**405 851**

Netovõla aruanne

	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Raha (lisa 11)	16 357	19 957
Lühiajalised hoiused	0	320
Likviidsed varad kokku	**16 357**	**20 277**
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 14)	54 733	42 309
Neto lühiajalised võlad	**38 376**	**22 032**
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 14)	113 940	111 791
Pikaajalised võlad kokku	**113 940**	**111 791**
Netovõlad kokku	**152 316**	**133 823**

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 30.06.2026 ega 31.12.2025 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses (bilansiline hind vastab õiglasele väärtusele) ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 13). Kõik kontserni laenukohustused kannavad ujuvintressimäära ja intressiriski maandamiseks on sõlmitud tuletisinstrumentide lepingud turutingimustel, seega ei erine bilansilised väärtused oluliselt õiglasest väärtusest ja need varad kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

17 Aktsiakapital

EfTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2026 on 115 248 tuhat eurot (31.12.2025: 115 248 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 11 524 846 aktsiast (31.12.2025: 11 524 846 aktsiat) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2025: sama). EfTEN Real Estate Fund AS on jaotamata kasumist eraldanud seisuga 30.06.2026 reservkapitaliks 5 380 tuhat eurot (31.12.2025: 4 156 tuhat eurot).

07.04.2026 toimunud EfTEN Real Estate Fund AS-i aktsionäride üldkoosoleku otsusega jaotas fond netodividende kokku summas 13 830 tuhat eurot (1,20 euro aktsia kohta) ja eraldas jaotamata kasumist reservkapitali 1 224 tuhat eurot. Dividendide väljamakse aktsionäridele tehti 29.04.2026.

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

	Seisuga 30.06.2026	
Ettevõte	**Aktsiate arv**	**Osalus, %**
Altiuse KVI OÜ	1 565 503	13,58%
Hoiukonto OÜ	1 287 296	11,17%
REF Aktsiad OÜ	1 258 144	10,92%
LHV Pensionifond Ettevõtlik	1 198 848	10,40%

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

	Seisuga 30.06.2026	
Ettevõte	**Aktsiate arv**	**Osalus, %**
Nõukogu liikme Olav Miil'i olulise kontrolli all olev ettevõte REF Aktsiad OÜ	1 258 144	10,92%
Nõukogu liikme Arti Arakase olulise kontrolli all olev ettevõte Altiuse KVI OÜ	1 565 503	13,58%
EfTEN Capital AS, fondivalitseja	292 688	2,54%
EfTEN United Property Fund, fondivalitseja EfTEN Capital AS valitsetav fond	211 559	1,84%
Nõukogu liikme Siive Penu olulise kontrolli all olev ettevõte HTB Investeeringud OÜ	198 032	1,72%
Juhatuse liige Tõnu Uustalu	77 302	0,67%
Nõukogu liige Olav Miil	52 649	0,46%
Juhatuse liige Viljar Arakas	2 000	0,02%
Juhatuse liikmele Viljar Arakasele kuuluv ettevõte Miemma Holding OÜ	22 606	0,20%
Juhatuse 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	3 266	0,03%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Martin Arakas	2 379	0,02%
Nõukogu liikme Arti Arakas'e lähikondlane Oskar Arakas	1 023	0,01%
Juhatuse liikme Viljar Arakas'e lähikondlane Laura Ly Arakas	62	0,00%
Nõukogu liige Sander Rebane	3	0,00%
Nõukogu liikmele Sander Rebasele kuuluv Sannu Investeeringud OÜ	167	0,00%
Kokku	**3 691 590**	**32,03%**

18 Tingimuslikud kohustused

	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	17 581	23 724
Potentsiaalne tulumaksukohustus	3 868	5 219
Dividendidena on võimalik välja maksta	**13 713**	**18 505**

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2026 ning 31.12.2025.

19 Tehingud seotud osapooltega

EfTEN Real Estate Fund AS loeb seotud osapooltek:

- 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;
- Ühisettevõte EfTEN SPV11 OÜ;
- EfTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EfTEN Capital AS-lt 2026. aasta I poolaastal valitsemisteenust summas 1 164 tuhat eurot (2025: 1 126 tuhat eurot) ja raamatupidamisteenust summas 128 tuhat eurot (2025: 118 tuhat eurot), (vt lisa 7). EfTEN Real Estate Fund AS ei ostnud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2026. ega 2025. aasta I poolaastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 30.06.2026 kokku 12 töötajat (30.06.2025: 10 töötajat), kellele arvestati 2026. aasta I poolaastal koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 230 tuhande euro ulatuses (2025: 221 tuhande euro ulatuses), (vt lisad 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2026. ega ka 2025. 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.

20 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 maakohtusse. Istungi aega ei ole veel määratud. Kontsern ei ole nõuet selle ebamäärasusest tulenevalt eraldiseisvana kajastanud.

Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2026. aasta I poolaasta vahearuandele

Käesolevaga juhatus kinnitab, et EfTEN Real Estate Fund AS-i 2026. 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.

Viljar Arakas
Juhatuse liige
/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu
Juhatuse liige
/digitaalselt allkirjastatud/