

2026. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2026

Aruandeperioodi lõpp: 30.09.2026

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: info@efTEN.ee

Veebilehe address: www.eref.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	15
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	16
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	17
1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	17
2 Tütar- ja ühisettevõtted	18
3 Segmendiaruandlus	20
4 Müügitulu	22
5 Müüdnud teenuste kulud	22
6 Turustuskulud	22
7 Üldhalduskulud	23
8 Muud finantstulud ja -kulud	23
9 Tulumaks	23
10 Kasum aktsia kohta	24
11 Raha ja raha ekvivalendid	24
12 Nõuded ja viitlaekumised	24
13 Kinnisvarainvesteeringud	25
14 Laenukohustised	28
15 Võlad ja ettemaksed	29
16 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	30
17 Aktsiakapital	34
18 Tingimuslikud kohustised	35
19 Tehingud seotud osapooltega	35
20 Eraldised	36
21 Bilansipäevajärgsed sündmused	36
Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2026. aasta 9 kuu vahearuandele	37

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar

2026. aasta III kvartalis keskendus EFTEN Real Estate Fund AS juunis soetatud Magistrali kaubanduskeskuse integreerimisele, Nõmme Südamekodu ümberehituse lõpetamisele ja olemasoleva kinnisvaraportfelli täiuvuse hoidmisele. Augustis viis fond läbi suunatud aktsiaemissiooni, mille käigus emiteeriti 197 463 uut aktsiat hinnaga 19,26 eurot aktsia kohta ehk aktsiakapitali suurendamise otsusele eelneva aktsia 60 päeva keskmise sulgemishinnaga. Emissioonist laekus 3,8 miljonit eurot, mida fond kasutas Magistral Kaubanduskeskuse OÜ soetamiseks fondi tasemel võetud 4 miljoni euro suuruse laenu tagasimakseks.

Fondi 9 kuu konsolideeritud EBITDA oli 21,4 miljonit eurot, mis on 7,5% rohkem kui aasta varem. Kasvust üle poole, s.o 786 tuhat eurot andis Magistrali kaubanduskeskus. Võrreldavate kinnisvarainvesteeringute (like-for-like) EBITDA kasvas 788 tuhat eurot ehk 4,2%.

III kvartalis lõppes ennetähtaegselt Lidli üürileping Piepilsetase logistikakeskuses ning samuti lõppes Betooni 6 logistikakeskuses mitu üürilepingut, mistõttu tõusis portfelli vakantsus augustis ajutiselt 3,0%-ni. Uute üürilepingute tulemusel langes vakantsus septembri lõpuks 2,2%-ni, mis on viimase kolme aasta madalaim tase. Hooldekodude segmendis suurenes III kvartalis tehtud investeeringute tulemusel Nõmme ja Tartu Südamekodu üüritulu.

EURIBORi tõusu tõttu suurenes kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär septembri lõpuks 4,36%-ni (31.12.2025: 3,99%). III kvartali intressikulu oli aastatagusega võrreldes 14% suurem, seda peamiselt Magistrali keskuse ning Nõmme Südamekodu laenulepingute lisandumise tõttu, kuid ka laenude refinantseerimiste tulemusel. 9 kuu kokkuvõttes jäid intressikulud siiski eelmise aasta tasemest 2,1% madalamaks ning intresside kattekordaja (ICR) oli 4,3 (2025. aasta 9 kuud: 3,9). Fondi kaks intressimäära vahetuslepingut, millega on 1 kuu EURIBOR fikseeritud tasemetel 1,995% ja 2,2%, olid septembri lõpu seisuga positiivse õiglase väärtusega kokku 484 tuhat eurot.

Fondi 9 kuu korrigeeritud rahavoog oli 11,0 miljonit eurot, mis on 15,6% rohkem kui eelmise aasta samal perioodil, ning fond on teeninud investoritele potentsiaalset brutodividendi 75,20 senti aktsia kohta (2025. aasta 9 kuud: 66,66 senti).

Fondi puhaskasum (NAV) aktsia kohta oli 30.09.2026 seisuga 20,41 eurot ja EPRA NRV 21,29 eurot.

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund AS-i konsolideeritud 2026. aasta III kvartali müügitulu oli 9,117 miljonit eurot (2025. aasta III kvartal: 8,359 miljonit eurot) ning 9 kuu konsolideeritud müügitulu 26,083 miljonit eurot (2025. aasta 9 kuud: 24,427 miljonit eurot). III kvartali müügitulu kasvas aastataguse perioodiga võrreldes 9,1% ning 9 kuu müügitulu 6,8%. Müügitulu kasvu toetasid uued investeeringud logistika-, kaubandus- ja hooldekodude sektoris.

Fondi konsolideeritud netoüüritulu (NOI) oli 2026. aasta 9 kuuga kokku 24,278 miljonit eurot (2025: 22,678 miljonit eurot), kasvades eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 7,1%. Neto üüritulu 9 kuu marginaal oli 2026. aastal 96% (2025: 96%), mis tähendab, et kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (sh. maamaks, kindlustus, hooldus- ja parendustööd) ning turunduskulud moodustasid 4% (2025: 4%) fondi konsolideeritud üüritulust.

2026. aasta 9 kuuga teenis fond konsolideeritud puhaskasumit 15,018 miljonit eurot, mis on 11,7% rohkem kui eelmisel aastal samal ajal.

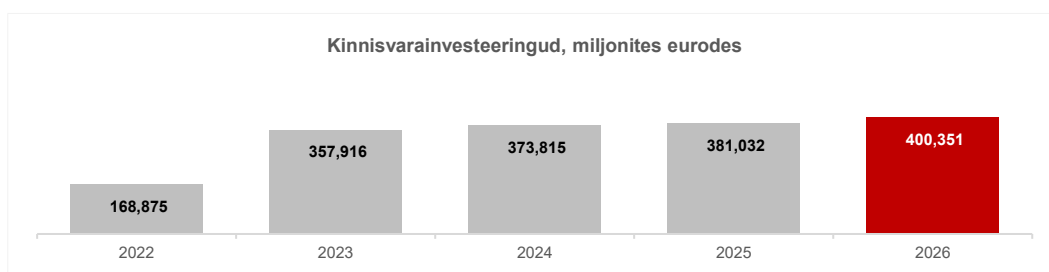
	III kvartal			9 kuud			Muutus 2026 - 2025
	2026	2025	2024	2026	2025	2024	
€ miljonites							
Üüritulu	8,750	8,089	7,701	25,175	23,660	23,043	6,4%
Kinnistutega seotud muud tulud ja kulud, sh. turustuskulud	-0,239	-0,256	-0,279	-0,897	-0,982	-0,840	-9%
Neto üüritulu	8,511	7,833	7,422	24,278	22,678	22,203	7,1%
Neto üüritulu marginaal	97%	97%	96%	96%	96%	96%	
Intressikulud ja intressitulud	-1,771	-1,581	-2,120	-4,823	-4,963	-6,428	-3%
Neto üüritulu miinus finantskulud	6,740	6,252	5,302	19,455	17,715	15,775	10%
Valitsemistasud	-0,604	-0,563	-0,538	-1,768	-1,689	-1,616	5%
Muud tulud ja kulud	-0,352	-0,293	-0,321	-1,082	-1,136	-0,976	-5%
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust, ühisettevõtte kasumit/kahjumit, tütarettevõtte müügikahjumit ning tulumaksukulu	5,784	5,396	4,443	16,605	14,890	13,183	12%
Puhaskasum	6,107	5,251	3,854	15,018	13,443	10,104	12%
EPRA kasum¹	5,862	5,442	4,526	15,389	13,377	12,990	15%

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

Kontsern teenis 2026. aasta 9 kuuga korrigeeritud rahavoogu (EBITDA miinus intressikulud ja laenude põhiosade tagasimaksed ja tulumaksukulu) kokku ligikaudu 11,0 miljonit eurot, mis on seoses kõrgema EBITDA taseme ja madalamate intressikuludega võrreldes eelmise aasta sama perioodiga suurenenud 16%. Kontserni varade maht oli 30.09.2026 seisuga 424,544 miljonit eurot (31.12.2025: 405,851 miljonit eurot), sh. moodustas kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varade mahust 94% (31.12.2025: 94%).

	30.09.2026	31.12.2025	31.12.2024
€ miljonites			
Kinnisvarainvesteeringud	400,351	381,032	373,815
Osalus ühissetevõttes	2,294	2,182	1,960
Muud pikaajalised varad	0,251	0,357	0,288
Käibevara, v.a raha ja raha ekvivalendid, lühiajalised hoiused ning tuletisinstrumendid	1,804	1,990	2,193
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-144,201	-133,823	-129,045
Puhasväärtus (NAV) ¹	239,195	234,204	233,073
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV)	249,524	245,106	242,779
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes ¹	20,41	20,32	20,37
EPRA puhasväärtus (EPRA NRV) aktsia kohta, eurodes	21,29	21,27	21,22

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



Kinnisvarainvesteeringud segmentide kaupa

Segment	30.09.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
€ miljonites					
Logistika	115,849	124,310	124,297	109,860	51,300
Kaubandus	169,230	137,382	136,140	138,542	56,820
Büroo	82,905	89,530	90,560	90,460	51,801
Hooldekodud	25,307	22,790	15,618	11,834	8,954
Riiklik	7,060	7,020	7,200	7,220	0,000
Kokku kinnisvarainvesteeringud	400,351	381,032	373,815	357,916	168,875

2026. aasta 9 kuuga vähenesid logistikasegimenti kinnisvarainvesteeringud 9,000 miljoni euro võrra seoses DSV logistikakeskuse müügiga Riias ja büroosegimenti kinnisvarainvesteeringud 8,100 miljoni euro võrra seoses Menulio 11 hoone müügiga Vilniuses. Kaubandussegimenti kinnisvarainvesteeringud suurenesid 31,690 miljoni euro võrra seoses Magistrali kaubanduskeskuse soetamisega Tallinnas.

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

9 kuu kohta	2026	2025	2024
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	6,3	5,8	4,6
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	3,6	3,4	2,7
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	7,2	6,6	5,2
Müügitulu, € tuhandetes	26 083	24 427	23 924
Üüritulu, € tuhandetes	25 175	23 660	23 043
EBITDA (ärikasum miinus kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus miinus põhivara kulum ja müügi kasum), € tuhandetes	21 382	19 891	19 654
EBITDA marginaal (EBITDA / müügitulu), %	82%	81%	82%
EBIT (ärikasum), € tuhandetes	21 376	20 399	17 700
EPRA kasum (vt. "EPRA tulemuslikkuse näitajad"), € tuhandetes	15 389	13 377	12 990
Makstud netodividend, €	1,20	1,11	1,00
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustised)	0,3	0,4	0,9
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed))	2,1	1,9	1,7

Kinnisvaraportfell

Seisuga 30.09.2026 oli kontsernil 36 (31.12.2025: 37) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval oli 400,351 miljonit eurot (31.12.2025: 381,032 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 399,844 miljonit eurot (31.12.2025: 381,235 miljonit eurot). Lisaks eelnimetatud kinnisvarainvesteeringutele kuulub kontserni 50% osalusega ühissetevõttele EFTEN SPV11 OÜ hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 30.09.2026 seisuga oli 8,565 miljonit eurot (31.12.2025: 8,680 miljonit eurot).

Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

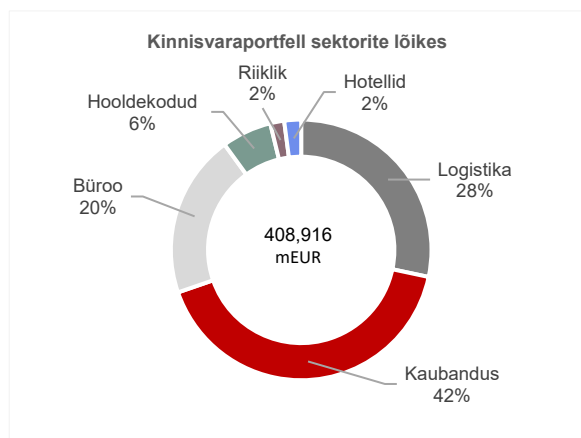
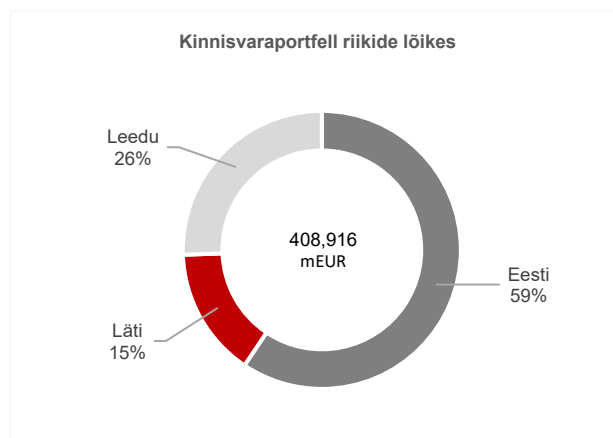
Kinnisvarainvesteering, seisuga 30.09.2026	Asukoht	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes ²	Õiglane väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind, m ²	Prognoositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus ³	Esmase puhastootlus ⁴	Täituvus, %	Keskmine üüri-lepingute pikkus, aastates	Üürnike arv
Premia Külmhoone	Tallinn	100	6 846	6 470	7 258	529	7,7%	8,2%	100,0	0,8	1
Kuuli 10	Tallinn	100	11 719	11 880	15 197	845	7,2%	7,1%	100,0	6,2	1
Betooni 1a	Tallinn	100	9 217	8 960	10 678	650	7,1%	7,3%	100,0	0,6	1
Betooni 6	Tallinn	100	10 331	9 971	17 193	804	7,8%	8,1%	94,7	3,0	20
Jurkalne Technology Park	Riia	100	25 665	24 682	44 739	1 944	7,6%	7,9%	96,2	6,8	60
DSV logistikakeskus	Vilnius	100	8 589	9 657	11 751	757	8,8%	7,8%	100,0	3,1	1
DSV logistikakeskus	Tallinn	100	12 376	9 588	16 014	535	4,3%	5,6%	100,0	0,1	1
Piepišetas logistikakeskus	Kekava	100	8 901	8 442	13 370	684	7,7%	8,1%	99,3	3,3	9
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys	100	10 118	11 249	20 126	880	8,7%	7,8%	100,0	10,5	1
Härgmäe	Tallinn	100	8 829	8 980	9 838	688	7,8%	7,7%	100,0	8,1	1
Paemurru	Harku vald	100	5 673	5 970	5 407	456	8,0%	7,6%	100,0	8,6	1
Logistika kokku			118 264	115 849	171 571	8 772	7,4%	7,6%	98,4	4,8	97
Võru Rautakesko	Võru	100	2 890	2 720	3 120	245	8,5%	9,0%	100,0	1,5	1
Uku Keskus	Viljandi	100	13 822	13 716	8 929	1 108	8,0%	8,1%	99,4	3,4	43
Mustika Keskus	Tallinn	100	37 696	39 584	27 639	3 061	8,1%	7,7%	98,0	2,0	60
RAF Centrs	Jelgava	100	9 468	10 239	6 218	771	8,1%	7,5%	100,0	4,5	41
Tammsaare tee Rautakesko	Tallinn	100	15 700	15 800	9 120	1 261	8,0%	8,0%	100,0	5,4	1
Jelgava arendusprojekt	Jelgava	100	2 342	1 659			<i>arendus</i>				
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai	100	32 008	39 078	20 145	3 119	9,7%	8,0%	99,5	4,5	122
Laagri Selver	Tallinn	100	6 304	8 150	3 059	570	9,0%	7,0%	100,0	3,6	13
Laagri aianduskeskus	Laagri	100	3 244	3 650	3 470	292	9,0%	8,0%	100,0	8,5	1
ABC Motors Autokeskus	Tallinn	100	3 482	2 910	2 149	291	8,4%	10,0%	100,0	2,4	1
Magistrali Keskus	Tallinn	100	31 725	31 724	11 744	2 419	7,6%	7,6%	97,4	3,5	72
Kaubandus kokku			158 681	169 230	95 593	13 137	8,3%	7,8%	99,0	3,7	355
Lauteri 5	Tallinn	100	6 037	4 970	3 625	313	5,2%	6,3%	88,9	1,2	24
Pärnu mnt 105	Tallinn	100	8 415	5 839	4 639	486	5,8%	8,3%	97,4	1,4	35
Pärnu mnt 102	Tallinn	100	17 503	11 050	8 326	833	4,8%	7,5%	85,5	0,7	78
Terbata	Riia	100	9 403	8 630	6 036	415	4,4%	4,8%	67,1	1,9	15
Ulonu	Vilnius	100	8 713	9 013	5 164	572	6,6%	6,3%	100,0	2,9	9
L3	Vilnius	100	9 049	10 538	6 150	776	8,6%	7,4%	95,3	3,5	30
Evolution	Vilnius	100	10 835	11 982	6 614	848	7,8%	7,1%	100,0	3,3	28
airBaltic	Riia	100	7 789	7 880	6 217	615	7,9%	7,8%	100,0	2,4	1
Rutkausk	Vilnius	100	11 835	13 003	6 835	981	8,3%	7,5%	100,0	2,0	5
Büroo kokku			89 579	82 905	53 606	5 839	6,5%	7,0%	92,5	2,3	225
Pirita Südamekodu	Tallinn	100	6 248	5 930	5 983	450	7,2%	7,6%	100,0	4,1	1
Valkla Südamekodu	Valkla	100	4 990	4 470	6 505	377	7,6%	8,4%	100,0	5,6	1
Tartu Südamekodu	Tartu	100	7 011	6 929	4 118	519	7,4%	7,5%	100,0	7,8	1
Nõmme Südamekodu	Tallinn	100	7 703	7 978	10 318	582	7,6%	7,3%	100,0	15,5	6
Hooldekodud kokku			25 952	25 307	26 924	1 928	7,4%	7,6%	100,0	8,6	9
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	Rakvere	100	7 368	7 060	5 775	601	8,2%	8,5%	100,0	9,0	1
Hotell Palace (hotellid) ¹	Tallinn	50	11 214	8 565	4 874	556	5,0%	6,5%	100,0	3,9	1
Kinnisvaraportfell kokku			411 058	408 916	358 343	30 833	7,5%	7,5%	97,8	3,9	688

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

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

³ Otsese tootluse leidmiseks jagatakse neto üüritulu (NOI) kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga.

⁴ Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse neto üüritulu (NOI) kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

Kinnisvaraportfelli maht seisuga 30.09.2026 sektorite ja riikide lõikes**Investeeringud 2026. aasta 9 kuu jooksul**

2026. aasta juunis soetas kontsern 12,9 miljoni euro eest 100% osaluse ettevõttes Magistral Kaubanduskeskuse OÜ. Ettevõttele kuulub Magistrali keskus aadressil Sõpruse pst 201/203, Tallinn, mille õiglane väärtus soetusel oli 31,7 miljonit eurot.

Kontsern investeeris 2026. aasta 9 kuuga kokku 4,781 miljonit eurot olemasolevasse kinnisvaraportfelli, muu hulgas lõpetati Nõmme hooldekodu ümberehitustööd, mille maht oli 9 kuuga kokku 2,4 miljonit eurot.

Müügid 2026. aasta 9 kuu jooksul

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 tütarettevõtte 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 laenukohustiste tagastamist ning muude kohustiste katmist laekus fondile 5,3 miljonit eurot.

2026. aasta aprillis müüs fondi tütarettevõtte 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 9 kuuga teenis kontsern kokku 25,175 miljonit eurot üüritulu, mis on 6% rohkem kui 2025. aastal samal perioodil.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	9 kuud		Üüritulu 2025	Muutus	Muutus, %
	Õiglane väärtus 30.09.2026	Üüritulu 2026			
Büroo	82 905	5 209	5 044	165	3%
Logistika	109 879	7 262	6 980	282	4%
Kaubandus	135 847	9 342	8 982	360	4%
Riiklik	7 060	590	641	-51	-8%
Hooldekodud	5 930	338	331	7	2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	341 621	22 741	21 978	763	3%
Mittevõrreldavad varad ja üüritulu	58 730	2 434	1 682	752	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	400 351	25 175	23 660	1 515	6%

€ tuhandetes	III kvartal				
	Õiglane väärtus 30.09.2026	Üüritulu 2026	Üüritulu 2025	Muutus	Muutus, %
Büroo	82 905	1 756	1 670	86	5%
Logistika	109 879	2 425	2 375	50	2%
Kaubandus	135 847	3 146	3 060	86	3%
Riiklik	7 060	197	214	-17	-8%
Hooldekodud	5 930	113	111	2	2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	341 621	7 637	7 430	207	3%
Mittevõrreldavad varad ja üüritulu	58 730	1 113	659	454	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	400 351	8 750	8 089	661	8%

Võrreldav (Like-for-like) üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	9 kuud				
	Õiglane väärtus 30.09.2026	Üüritulu 2026	Üüritulu 2025	Muutus	Muutus, %
Eesti	177 228	11 647	11 304	343	3%
Läti	59 873	4 054	4 083	-29	-1%
Leedu	104 520	7 040	6 591	449	7%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	341 621	22 741	21 978	763	3%
Mittevõrreldavad varad ja üüritulu	58 730	2 434	1 682	752	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	400 351	25 175	23 660	1 515	6%

€ tuhandetes	III kvartal				
	Õiglane väärtus 30.09.2026	Üüritulu 2026	Üüritulu 2025	Muutus	Muutus, %
Eesti	177 228	3 894	3 806	88	2%
Läti	59 873	1 367	1 360	7	1%
Leedu	104 520	2 376	2 264	112	5%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	341 621	7 637	7 430	207	3%
Mittevõrreldavad varad ja üüritulu	58 730	1 113	659	454	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	400 351	8 750	8 089	661	8%

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute vakantsus portfelli kohta oli 30.09.2026 seisuga 2,2% (31.12.2025: 3,2%). Büroosegmendi vakantsus vähenes 9 kuuga – kui 2025. aasta lõpus oli segmendi vakantsus 14,4%, siis 2026. aasta septembri lõpus oli see 7,5%. 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 30.09.2026

Üürnik	Osakaal kogu üüritulust
Livonia Print SIA	5,1%
Kesko Senukai Estonia AS	5,1%
Prisma Peremarket AS	4,7%
Südamekodud AS	4,3%
DSV Road AS	3,2%
Logistika Pluss OÜ	2,7%
Adax UAB	2,6%
Riigi Kinnisvara Aktsiaselts	2,4%
DHL Logistics Estonia OÜ	2,3%
DSV Road UAB	2,3%
Atea, UAB	2,2%
Kinnisvaravalduse AS	2,1%
Ülejäänud	61,0%

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga või 9 kuu kohta	30.09.2026	30.09.2025
EPRA kasum, € tuhandetes	15 389	13 377
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,33	1,17
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	249 524	243 999
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	21,29	21,33
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	239 195	233 817
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	20,41	20,44
EPRA LTV (võla osakaal kinnisvarainvesteeringute väärtusest)	37,9%	36,9%
EPRA kulusuhe, sh. otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	16%
EPRA kulusuhe, v.a. otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	15%
EPRA vakantsuse määr	1,9%	4,1%

EPRA puhasväärtuse näitajad

seisuga 30.09.2026

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	239 195	239 195	239 195
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	10 813	10 813	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	-484	-484	-
EPRA vara puhasväärtus	249 524	249 524	239 195
Täielikult lahustatud aktsiate arv, tk	11 722 309	11 722 309	11 722 309
EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	21,29	21,29	20,41

seisuga 30.09.2025

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	233 817	233 817	233 817
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	10 113	10 113	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	69	69	-
EPRA vara puhasväärtus	243 999	243 999	233 817
Täielikult lahustatud aktsiate arv, tk	11 440 340	11 440 340	11 440 340
EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	21,33	21,33	20,44

EPRA kasum

	9 kuud	
€ tuhandetes	2026	2025
Puhaskasum (IFRS)	15 018	13 443
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	52	-546
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-476	69
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju kasumile ühisettevõttest	69	4
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	726	407
EPRA kasum	15 389	13 377
Perioodi kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	11 551 707	11 440 340
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,33	1,17

EPRA vakantsuse määr

€ tuhandetes	9 kuud	
	2026	2025
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu aasta kohta	679	1 363
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu aasta kohta	34 946	33 206
EPRA vakantsuse määr	1,9%	4,1%

EPRA kulusuhted

€ tuhandetes	9 kuud	
	2026	2025
Müügikulud	-1 135	-1 278
Muud müügitulud, mida üürikud maksavad kulude katteks	908	767
Turustuskulud	-670	-471
Üldhalduskulud	-2 980	-2 844
Kulud kokku, sh. otsesed vakantsusega seotud kulud	-3 877	-3 826
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-420	-357
Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	-3 457	-3 469
Üüritulu (bruto)	25 175	23 660
EPRA kulusuhe, sh. otsesed vakantsusega seotud kulud	15%	16%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	14%	15%

EPRA LTV

€ tuhandetes	30.09.2026	30.09.2025
Pangalaenu kokku	163 561	154 705
Kohustised kokku	7 619	2 720
Miinus raha ja raha ekvivalendid	19 360	16 107
Miinus lühiajalised hoiused	0	0
Netovõlg kokku	151 820	141 318
Valmis kinnisvarainvesteeringud	398 692	377 296
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud ja maa	1 659	5 972
Vara väärtus kokku	400 351	383 268
EPRA LTV	37,9%	36,9%

Finantseerimine

EFTEN Real Estate Fund AS-i kaheksa tütarettevõtet pikendasid 2026. aasta 9 kuul pangaga sõlmitud laenulepinguid kogusummas 31,6 miljonit eurot. Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni kaheistkümnelt tütarettevõtte laenulepingud, mille jääk oli seisuga 30.09.2026 kokku 61,236 miljonit eurot. Lõppevate laenulepingute LTV (Loan to Value) on 28% - 59% ning kinnisvarainvesteeringutel on stabiilne üürirahavoog, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

EFTEN Real Estate Fund AS-i tütarettevõtted suurendasid seoses parema finantsvõimekusega oma pangalaenu kogusummat 2026. aasta aprillis 3,7 miljoni euro võrra. Lisaks rahastati 2026. aasta 9 kuul pangalaenuga Nõmme hooldekodu ehitustööd kogusummas 2,9 miljonit eurot.

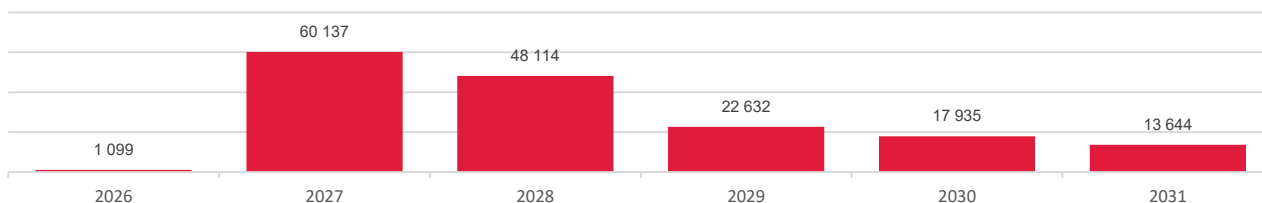
EFTEN Real Estate Fund AS sõlmis 2026. aasta juunis Magistral Kaubanduskeskuse OÜ ostu finantseerimiseks laenulepingu summas 4 miljonit eurot tähtajaga 01.06.2027. Laen maksti 25.09.2026 pangale tagasi ennetähtaegselt augustis läbiviidud suunatud aktsiaemissiooni laekumiste arvelt.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär (arvestades sõlmitud intressimäära vahetuslepinguid) oli 30.09.2026 seisuga 4,36% (31.12.2025: 3,99%) ning LTV (Loan to Value) 41% (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 30.09.2026 oli 4,3 (seisuga 30.09.2025: 3,9).

ICR	9 kuud	
	2026	2025
EBITDA, € tuhandetes	21 382	19 891
Intressikulud, € tuhandetes	-4 996	-5 103
ICR	4,3	3,9

Laenulepingute tähtajalisus, € tuhandetes



Aktsiainfo

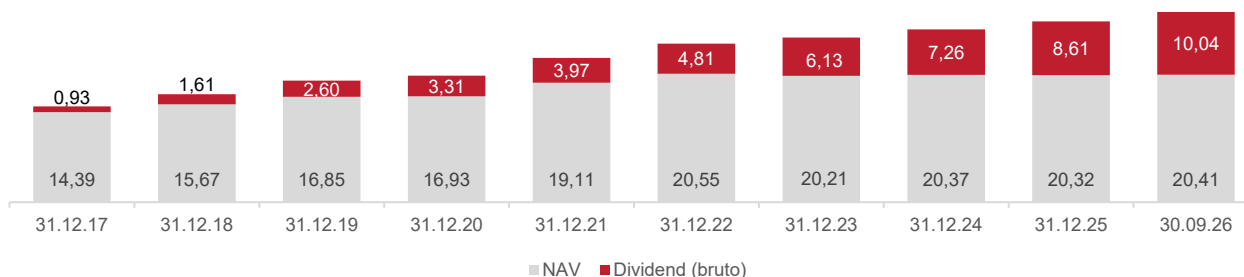
EFTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.09.2026 on 117 223 tuhat eurot (31.12.2025: 115 248 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 11 722 309 aktsiast (31.12.2025: 11 524 846 aktsiast) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2025: sama).

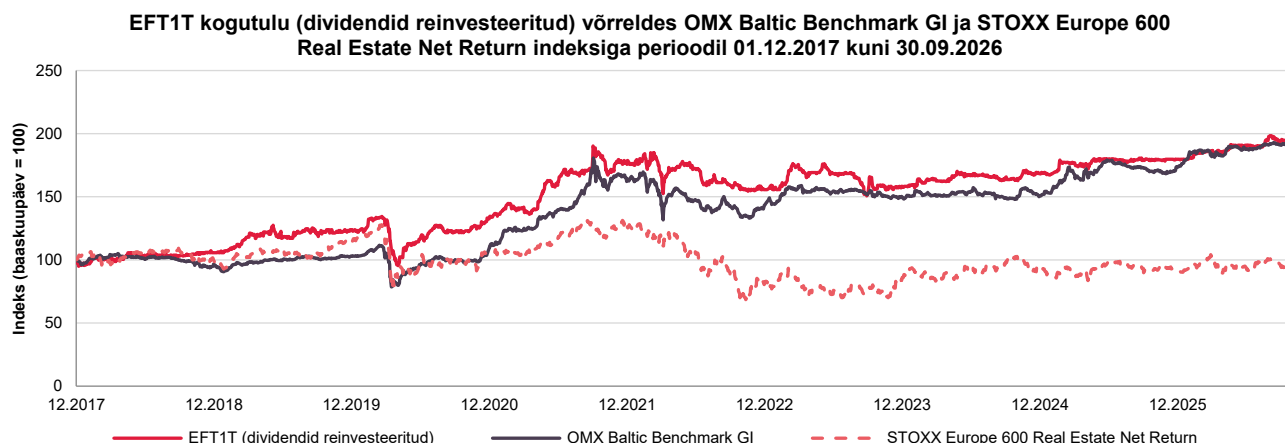
2026. aasta augustis viis fond läbi suunatud aktsiaemissiooni, mille käigus emiteeriti 197 463 uut aktsiat hinnaga 19,26 eurot, mille nimiväärtus oli 10 eurot ja ülekurs 9,26 eurot. Emissiooni käigus kaasati kokku 3 803 tuhat eurot, sh. fondi aktsiakapital suurenes 1 975 tuhande euro ja ülekurs 1 828 tuhande euro võrra.

Bilansipäevajärgselt, 2026. aasta oktoobris, viis fond läbi uue aktsiaemissiooni, mille käigus emiteeriti 26 797 uut aktsiat nimiväärtusega 10 eurot. Pärast kannet Äriregistris on aktsiakapitali uus suurus 117 491 tuhat eurot ja aktsiate arv 11 749 106 aktsiat.

EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus (NAV) oli seisuga 30.09.2026 20,41 eurot (31.12.2025: 20,32 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 2026. aasta 9 kuuga 0,4%. 2026. aasta aprillis maksis fond netodividende 1,2 eurot aktsia kohta kogusummas 13,8 miljonit eurot. Ilma dividendide jaotamata oleks fondi puhasväärtus kasvanud 6,3%.

EFTEN Real Estate Fund AS NAV ja kumulatiivsed dividendid





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

EFT1T aktsia statistika	Bilansipäeva seisuga või 9 kuu kohta	
	2026	2025
Avamishind	19,20	18,95
Sulgemishind	19,50	19,10
Aksia hind, madalaim	18,95	18,90
Aksia hind, kõrgeim	20,10	20,60
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	353,015	247,415
Käive, EUR miljonites	6,859	4,807
Turukapitalisatsioon seisuga 30.09, EUR miljonites	228,585	218,510
Kasum aktsia kohta, eurodes	1,30	1,18
Aksia raamatupidamislik puhasväärtus	20,41	20,44
Aksia EPRA puhasväärtus	21,29	21,33
P/B (aktsia sulgemishind / puhasväärtus aktsia kohta)	0,96	0,93
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA puhasväärtus aktsia kohta)	0,92	0,90

Aktsionäride statistika

	30.09.2026	31.12.2025
Aktsionäride arv	7 125	7 004
Esindatud riikide arv	25	24
Eesti residentide osakaal aktsiakapitalis	96,88%	96,06%
Juriidiliste isikute osakaal aktsiakapitalis	77,46%	78,05%
Eraisikute osakaal aktsiakapitalis	22,54%	21,95%

Seisuga 30.09.2026 kuulus fondi nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nendega seotud isikutele 31,96% aktsiatest.

Aktsionäride geograafiline jaotus

Osakaal	30.09.2026	31.12.2025
Eesti	96,88%	96,06%
Šveits	1,26%	1,28%
Leedu	0,92%	2,04%
Läti	0,67%	0,38%
Ameerika Ühendriigid	0,21%	0,19%
Muu	0,06%	0,05%

Suurimad aktsionärid seisuga 30.09.2026

	Aktsiate arv	Osalus
Altiuse KVI OÜ	1 596 655	13,6%
Hoiukonto OÜ	1 308 230	11,2%
REF Aktsiad OÜ	1 258 144	10,7%

LHV Pensionifond Ettevõtlik	1 198 848	10,2%
Vello Kunman	630 864	5,4%
EFTEN Capital AS	292 688	2,5%
LHV Pensionifond Tasakaalukas	227 458	1,9%
LHV Pensionifond Julge	212 779	1,8%
EFTEN United Property Fund	211 559	1,8%
HTB Investeeringute OÜ	198 032	1,7%
Invego Tiskreaja OÜ	180 636	1,5%
Luminor Bank AS/EE Pensions	171 754	1,5%
Gomab (Swiss) AG	146 690	1,3%

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

		III kvartal		9 kuud	
	Lisad	2026	2025	2026	2025
€ tuhandetes					
Müügitulu	3,4	9 117	8 359	26 083	24 427
Müüdud teenuste kulu	5	-383	-383	-1 135	-1 278
Brutokasum		8 734	7 976	24 948	23 149
Turustuskulud	6	-223	-143	-670	-471
Üldhalduskulud	7	-1 008	-897	-2 980	-2 844
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	13	0	0	-52	546
Muud äritulud ja -kulud		52	41	130	19
Äri kasum	3	7 555	6 977	21 376	20 399
Kasum ühisettevõttest	2	160	138	112	167
Kahjum tütarettevõtte müügist	2	0	0	-286	0
Intressitulud		58	22	173	140
Muud finantstulud ja -kulud	8	-1 376	-1 630	-4 520	-5 172
Kasum enne tulumaksu		6 397	5 507	16 855	15 534
Tulumaksukulu	9	-290	-256	-1 837	-2 091
Aruandeperioodi puhaskasum	3	6 107	5 251	15 018	13 443
Aruandeperioodi koondkasum kokku		6 107	5 251	15 018	13 443
Kasum aktsia kohta (eurodes)	10				
- tava		0,53	0,46	1,30	1,18
- lahustatud		0,53	0,46	1,30	1,18

Lisad lehekülgedel 16-36 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	19 360	19 957
Lühiajalised hoiused	16	0	320
Tuletisinstrumendid	16	484	13
Nõuded ja viitlaekumised	12	1 560	1 697
Ettemakstud kulud		238	293
Varud		6	0
Käibevara kokku		21 648	22 280
Pikaajalised nõuded	12	99	164
Ühisettevõtete osad	2	2 294	2 182
Kinnisvarainvesteeringud	3,13	400 351	381 032
Materiaalne põhivara		152	193
Põhivara kokku		402 896	383 571
VARAD KOKKU		424 544	405 851
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	14	65 690	42 261
Tuletisinstrumendid	16	0	6
Võlad ja ettemaksed	15	7 619	2 913
Lühiajalised kohustised kokku		73 309	45 180
Laenukohustised	14	97 736	111 727
Muud pikaajalised võlad	15	2 136	1 992
Edasilükkunud tulumaksukohustis	9	12 168	12 748
Pikaajalised kohustised kokku		112 040	126 467
KOHUSTISED KOKKU		185 349	171 647
Aktiikapital	17	117 223	115 248
Ülekurss	17	92 904	91 076
Kohustuslik reservkapital		5 380	4 156
Jaotamata kasum	18	23 688	23 724
OMAKAPITAL KOKKU		239 195	234 204
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		424 544	405 851

Lisad lehekülgedel 16-36 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

		III kvartal		9 kuud	
	Lisad	2026	2025	2026	2025
€ tuhandetes					
Äritegevuse rahavood					
Puhaskasum		6 107	5 251	15 018	13 443
Puhaskasumi korrigeerimised:					
Kasum ühisettevõttest kapitaliosaluse meetodil	2	-160	-138	-112	-167
Intressitulud		-58	-22	-173	-140
Finantstulud ja -kulud	8	1 376	1 630	4 520	5 172
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	13	0	0	52	-546
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	13	0	0	-103	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,7	13	12	57	38
Kahjum tütarettevõtte müügist	2	0	0	286	0
Tulumaksukulu	9	290	256	1 837	2 091
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		1 461	1 738	6 364	6 448
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		7 568	6 989	21 382	19 891
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		83	-90	217	25
Äritegevusega seotud võlgade ja ettemaksete muutus		-89	74	-501	187
Rahavood äritegevusest kokku		7 562	6 973	21 098	20 103
Investeermistegevuse rahavood					
Materiaalse põhivara soetus		-3	-49	-6	-60
Kinnisvarainvesteeringute soetus	13	-1 473	-1 161	-5 190	-9 189
Kinnisvarainvesteeringute müük	13	0	0	5 512	0
Muutus lühiajalistes hoiustes	16	0	0	320	2 092
Tütarettevõtte müük	2	0	0	5 365	0
Tütarettevõtte soetus	2	0	0	-11 844	0
Saadud intressid		56	21	181	165
Rahavood investeermistegevusest kokku		-1 420	-1 189	-5 662	-6 992
Finantseermistegevuse rahavood					
Saadud laenud		634	160	10 682	10 153
Laenude tagasimaksed	14	-5 746	-1 685	-9 078	-5 000
Makstud intressid		-1 829	-1 601	-4 990	-5 111
Aktsiate emiteerimine	17	3 803	0	3 803	0
Laenu tagatisdeposiidi muutus	16	0	0	-68	0
Makstud dividendid	17	0	0	-13 830	-12 699
Makstud dividendide tulumaks		0	0	-2 552	-2 762
Rahavood finantseermistegevusest kokku		-3 138	-3 126	-16 033	-15 419
RAHAVOOD KOKKU		3 004	2 658	-597	-2 308
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		11	16 356	13 449	19 957
Raha ja raha ekvivalentide muutus			3 004	2 658	-597
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		11	19 360	16 107	19 360

Lisad lehekülgedel 16-36 on raamatupidamise vahearuanne 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
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	13 443	13 443
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	13 443	13 443
Saldo 30.09.2025	114 403	90 306	4 156	24 952	233 817
Saldo 31.12.2025	115 248	91 076	4 156	23 724	234 204
Aktsiate emiteerimine	1 975	1 828	0	0	3 803
Makstud dividendid	0	0	0	-13 830	-13 830
Eraldised reservkapitali	0	0	1 224	-1 224	0
Tehingud omanikega kokku	1 975	1 828	1 224	-15 054	-10 027
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	15 018	15 018
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	15 018	15 018
Saldo 30.09.2026	117 223	92 904	5 380	23 688	239 195

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 17.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

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

EFTEN Real Estate Fund AS kontserni struktuur seisuga 30.09.2026 on järgmine (vt ka lisa 2):

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

EFTEN Real Estate Fund AS ja tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuanne koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2025 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne 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 III kvartali ja 9 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 arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

2 Tütar- ja ühisettevõtted

Seisuga 30.09.2026 kuulusid EFTEN Real Estate Fund AS-le järgmised tütar- ja ühisettevõtted:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	23 773	24 301	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 438	4 689	100	100
EFTEN Stasylo UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 740	5 425	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	5 296	5 242	100	100
EFTEN Krustpils SIA (müüdnud)	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	0	3 953	0	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	6 160	6 225	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	4 511	4 921	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Aianduskeskus, Laagri	2 762	2 612	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	6 653	6 072	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ (likvideeritud)	Eesti	-	0	23	0	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 837	1 775	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	5 921	5 667	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	2 764	2 677	100	100
EFTEN Rutkauskos UAB	Leedu	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	7 320	7 176	100	100
EFTEN Pirita OÜ	Eesti	Pirita Sõdamekodu, Tallinn	3 794	3 679	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys	6 164	6 008	100	100
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Sõdamekodu, Valkla	2 207	2 011	100	100
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Sõdamekodu, Tartu	3 032	2 698	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	2	2	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	3 238	3 295	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	Uku Keskus, Viljandi	7 383	7 132	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	3 915	4 098	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	2 479	2 547	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	4 159	4 334	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	22 681	24 964	100	100
EFTEN SPV8 OÜ (EFTEN SPV7 OÜ tütarettevõtte)	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	10 448	10 592	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	19 014	18 306	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	1 738	1 660	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmhoone, Tallinn	3 846	3 900	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn, Betooni 6, Tallinn	11 959	11 864	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs, Jelgava	5 227	5 277	100	100
EFTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riia	15 015	14 258	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riia	5 363	5 172	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Jelgava arendusprojekt, Jelgava	656	727	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio 11, Vilnius	7	3 250	100	100
EFTEN Härgmäe OÜ	Eesti	Härgmäe tn 8, Tallinn	5 079	4 838	100	100
EFTEN Paemurru OÜ	Eesti	Paemurru tee 3, Harku vald	2 331	2 206	100	100
EFTEN Hiiu OÜ	Eesti	Nõmme Sõdamekodu, Tallinn	4 622	4 714	100	100
Magistral Kaubanduskeskuse OÜ	Eesti	Sõpruse pst 201/203, Tallinn	13 499	0	100	0
Ühisettevõtted						
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace, Tallinn	2 294	2 182	50	50

2026. aasta veebruaris likvideeriti kontserni tütar-ettevõtte EFTEN Tähesaju tee OÜ. Ettevõtte lõpetas tegevuse pärast talle varem kuulunud kinnistu müüki.

2026. aasta märtsis müüs kontsern tütar-ettevõtte EFTEN Krustpils SIA osad sõltumatule osapoolale. Fond sai tütar-ettevõtte müügist kahjumit 286 tuhat eurot. Tehinguga otseselt seotud kulud olid 90 tuhat eurot.

Tütarettevõtte müügihind oli 5 513 tuhat eurot ja see laekus täies ulatuses rahas. Müüdnud netovara koosnes peamiselt kinnisvarainvesteeringust (9 000 tuhat eurot), laenukohustisest (3 364 tuhat eurot) ja rahast (58 tuhat eurot). Müügist saadud konsolideeritud neto rahavoog, arvestades ka tehingukuluseid, oli 5 365 tuhat eurot.

Tütarettevõtte soetus 2026. aastal

2026. aasta 1. juunil soetas kontsern 100%-lise osaluse tütarettevõttes Magistral Kaubanduskeskuse OÜ, kellele kuulub Magistrali kaubanduskeskus aadressil Sõpruse pst 201/203, Tallinn. Osaluse soetushind oli 12 866 tuhat eurot. Tütarettevõtte on bilansipäeva seisuga võlgnevus EFTEN Kinnisvarafond II AS-le osakapitali vähendamisest 4 105 tuhat eurot (lisa 15).

Kontsern käsitleb tehingut äriühendusena. Soetuse finantseerimiseks sõlmis EFTEN Real Estate Fund AS 4 000 tuhande euro suuruse laenulepingu, mis tagastati ennetähtaegselt 25.09.2026 augustis läbiviidud suunatud aktsiaemissiooni laekumiste arvelt.

Tütarettevõtte õiglane väärtus soetushetkel oli järgmine:

01.06.2026	Õiglane väärtus
€ tuhandetes	
Raha	1 022
Muu käibevara	67
Kinnisvarainvesteeringud	31 690
Materiaalne põhivara	12
Pangalaenu	-13 895
Võlg EFTEN Kinnisvarafond II AS-le osakapitali vähendamisest	-4 105
Muud kohustised	-587
Edasilükkunud tulumaksukohustus	-1 338
Netovara õiglane väärtus	12 866
Soetusmaksumus	12 866
Firmaväärtus	0

Omandamiskuupäevast kuni 30.09.2026 andis Magistral Kaubanduskeskuse OÜ kontserni müügitulusse 967 tuhat eurot ja puhaskasumisse 633 tuhat eurot.

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

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

EFTEN SPV11 OÜ	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	554	307
Muu käibevara	145	78
Käibevara kokku	699	385
Kinnisvarainvesteeringud	8 565	8 680
Sidusettevõtte osad	158	196
Põhivara kokku	8 723	8 876
VARAD KOKKU	9 422	9 261
Lühiajalised laenukohustised	4 788	104
Muud lühiajalised kohustised	47	31
Lühiajalised kohustised kokku	4 835	135
Pikaajalised laenukohustised	0	4 762
Pikaajalised kohustised kokku	0	4 762
KOHUSTISED KOKKU	4 835	4 897
NETOVARA	4 587	4 364

9 kuud		
	2026	2025
€ tuhandetes		
Müügitulu	534	515
sh. müügitulu III kvartal	338	297
Kasum	223	334

2026. aasta 9 kuuga on investeringus ühissettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

9 kuud		
	30.09.2026	30.09.2025
€ tuhandetes		
Bilansiline väärtus aruandeperioodi alguses	2 182	1 960
Kasum ühissetevõttest (lisa 3)	112	167
Bilansiline väärtus aruandeperioodi lõpus	2 294	2 127

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
9 kuud	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
€ tuhandetes														
Müügitulu (lisa 4), sh.	5 375	5 313	7 963	8 000	10 873	9 505	1 283	968	589	641	0	0	26 083	24 427
Eesti	1 331	1 261	4 102	3 904	6 839	5 608	1 283	968	589	641	0	0	14 144	12 382
Läti	919	1 010	2 603	3 012	838	816	0	0	0	0	0	0	4 360	4 838
Leedu	3 125	3 042	1 258	1 084	3 196	3 081	0	0	0	0	0	0	7 579	7 207
Neto üüritud, sh.	4 848	4 824	7 674	7 708	10 031	8 680	1 282	957	467	517	-24	-8	24 278	22 678
Eesti	1 131	1 065	3 985	3 782	6 435	5 194	1 282	957	467	517	0	0	13 300	11 515
Läti	807	939	2 431	2 842	683	691	0	0	0	0	-24	-8	3 897	4 464
Leedu	2 910	2 820	1 258	1 084	2 913	2 795	0	0	0	0	0	0	7 081	6 699
Ärikasum, sh.	4 523	3 190	6 998	7 354	8 652	8 383	1 019	781	498	985	-314	-294	21 376	20 399
Eesti	402	-103	3 342	3 857	5 843	5 309	1 019	781	498	985	-269	-250	10 835	10 579
Läti	740	986	2 239	2 538	406	833	0	0	0	0	-45	-44	3 340	4 313
Leedu	3 381	2 307	1 417	959	2 403	2 241	0	0	0	0	0	0	7 201	5 507
EBITDA, sh.	4 218	4 205	6 981	6 927	8 941	7 703	1 098	845	458	505	-314	-294	21 382	19 891
Eesti	1 002	940	3 649	3 435	5 834	4 725	1 098	845	458	505	-269	-250	11 772	10 200
Läti	642	767	2 193	2 525	584	592	0	0	0	0	-45	-44	3 374	3 840
Leedu	2 574	2 498	1 139	967	2 523	2 386	0	0	0	0	0	0	6 236	5 851
Ärikasum													21 376	20 399
Kasum ühissetevõttest (lisa 2)													112	167
Kahjum tütarettevõtte müügist (lisa 2)													-286	0
Neto finantskulu													-4 347	-5 032
Kasum enne tulumaksukulu													16 855	15 534
Tulumaksukulu (lisa 9)													-1 837	-2 091
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM													15 018	13 443

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
III kvartal	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
€ tuhandetes														
Müügitulu, sh.	1 769	1 759	2 624	2 761	4 071	3 248	457	377	196	214	0	0	9 117	8 359
Eesti	455	430	1 372	1 344	2 697	1 901	457	377	196	214	0	0	5 177	4 266
Läti	307	319	832	1 010	291	284	0	0	0	0	0	0	1 430	1 613
Leedu	1 007	1 010	420	407	1 083	1 063	0	0	0	0	0	0	2 510	2 480
Neto üüritud, sh.	1 623	1 587	2 491	2 668	3 797	3 036	457	372	153	173	-10	-3	8 511	7 833
Eesti	404	377	1 308	1 309	2 554	1 805	457	372	153	173	10	0	4 886	4 036
Läti	261	285	763	952	230	244	0	0	0	0	-20	-3	1 234	1 478
Leedu	958	925	420	407	1 013	987	0	0	0	0	0	0	2 391	2 319
Ärikasum, sh.	1 418	1 390	2 302	2 417	3 385	2 743	397	340	150	170	-97	-83	7 555	6 977
Eesti	360	339	1 198	1 201	2 302	1 676	397	340	150	170	-80	-68	4 327	3 658
Läti	207	232	722	850	198	212	0	0	0	0	-17	-15	1 110	1 279
Leedu	851	819	382	366	885	855	0	0	0	0	0	0	2 118	2 040
EBITDA, sh.	1 422	1 394	2 302	2 417	3 395	2 752	396	339	150	170	-97	-83	7 568	6 989
Eesti	362	341	1 198	1 201	2 306	1 680	396	339	150	170	-80	-68	4 332	3 663
Läti	207	232	722	849	198	211	0	0	0	0	-17	-15	1 110	1 277
Leedu	853	821	382	367	891	861	0	0	0	0	0	0	2 126	2 049
Ärikasum													7 555	6 977
Kasum ühisettevõttest (lisa 2)													160	138
Neto finantskulu													-1 318	-1 608
Kasum enne tulumaksukulu													6 397	5 507
Tulumaksukulu (lisa 9)													-290	-256
III KVARTALI PUHASKASUM													6 107	5 251

SEGMENTI VARAD

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Riiklik		Kokku	
30. septembri seisuga	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
€ tuhandetes												
Kinnisvarainvesteeringud												
Eesti	21 859	23 030	61 819	65 506	118 254	86 100	25 307	21 155	7 060	7 680	234 299	203 471
Läti	16 510	16 337	33 124	40 992	11 898	11 955	0	0	0	0	61 532	69 284
Leedu	44 536	51 148	20 906	20 260	39 078	39 105	0	0	0	0	104 520	110 513
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 13)	82 905	90 515	115 849	126 758	169 230	137 160	25 307	21 155	7 060	7 680	400 351	383 268
Ühisettevõtte (lisa 2)											2 294	2 127
Muud pikaajalised varad											251	410
Netovõlg (kohustised miinus raha)											-165 989	-153 569
Muud lühiajalised varad											2 288	1 581
NETOVARA											239 195	233 817

2026. aasta märtsis müüs kontsern ühe kinnistu logistikasegmetis – DSV logistikakeskuse Riias ja aprillis ühe kinnistu büroosegmetis – Menulio 11 Vilniuses.

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

2026. ja 2025. aasta 9 kuul ei tehtud ärisegmentide omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on Kesko Senukai Estonia AS, Livonia Print SIA ja Prisma Peremarket AS, kelle üüritud moodustab vastavalt 5,1%, 5,1% ja 4,7% kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	9 kuud	
	2026	2025
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 13)	5 350	5 295
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt (lisa 13)	590	641
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 13)	10 205	8 982
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 13)	7 749	7 774
Üüritulu hooldekodudelt (lisa 13)	1 281	968
Muud müügitulud	908	767
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	26 083	24 427

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	9 kuud	
	2026	2025
€ tuhandetes		
Eesti	14 144	12 382
Läti	4 360	4 838
Leedu	7 579	7 207
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	26 083	24 427

5 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	9 kuud	
	2026	2025
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-443	-429
Vara kindlustus	-56	-55
Maamaks ja kinnisvaramaks	-218	-201
Muud haldustegevuse kulud	-79	-64
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-265	-281
Amortisatsioonikulud	-10	-11
Parenduskulud	-46	-104
Käibemaksu proportsioonikulud	-35	-46
Muud müügitulud	-5	-2
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	22	-85
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 13)	-1 135	-1 278

6 Turustuskulud

Turustuskulud	9 kuud	
	2026	2025
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-155	-76
Reklaam, reklaamüritused ¹	-515	-395
Turustuskulud kokku	-670	-471

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

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	9 kuud	
	2026	2025
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 19)	-1 768	-1 689
Bürookulud	-45	-71
Palgakulud, sh. maksud (lisa 19)	-368	-327
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-563	-483
Audit	-52	-89
Regulaatori kulud	-109	-120
Muud üldhalduskulud	-41	-38
Amortisatsioonikulud	-34	-27
Üldhalduskulud kokku	-2 980	-2 844

8 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	9 kuud	
	2026	2025
€ tuhandetes		
Intressikulud, sh.	-4 996	-5 103
Intressikulud laenudelt	-4 988	-5 100
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-8	-3
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 16)	476	-69
Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisa 3,16)	-4 520	-5 172

9 Tulumaks

Tulumaksukulu

	9 kuud	
	2026	2025
€ tuhandetes		
Tulumaksukulu lisandunud dividendidelt	-821	-1 429
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-726	-407
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-290	-255
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	-1 837	-2 091

Edasilükkunud tulumaksukohustis

	Edasilükkunud tulumaksukohustis seoses kinnisvara- investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustis seoses dividendidega	Kokku
€ tuhandetes			
Saldo 31.12.2024	9 706	1 391	11 097
Edasilükkunud tulumaksukohustise muutus kasumiaruandes	407	0	407
Lisandunud dividendide tulumaksukulu	0	1 429	1 429
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-2 761	-2 761
Saldo 30.09.2025	10 113	59	10 172
Saldo 31.12.2025	10 909	1 839	12 748
Edasilükkunud tulumaksukohustise muutus kasumiaruandes	726	0	726
Lisandunud dividendide tulumaksukulu	0	821	821
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-2 552	-2 552
Muud muutused läbi kinnisvarainvesteeringute ning tütaretevõtete müügi ja soetuse	-822	1 247	425
Saldo 30.09.2026	10 813	1 355	12 168

10 Kasum aktsia kohta

	III kvartal		9 kuud	
Aksiakasum	2026	2025	2026	2025
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	6 107	5 251	15 018	13 443
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,00	0,00	1,20	1,11
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	11 605 133	11 440 340	11 551 707	11 440 340
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,53	0,46	1,30	1,18

11 Raha ja raha ekvivalendid

	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	7 777	8 497
Üleöödeposiidid	9 293	7 980
Alla 3 kuu tähtajaga hoiused	2 290	3 480
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 16)	19 360	19 957

Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 30.09.2026 oli intressimäär 2,04% ja 1,024% (31.12.2025: 1,534% ja 0,499%) aastas. Tähtajalised hoiused kannavad intressi 1,65%, 1,75% ja 2,47% (31.12.2025: 1,50%, 1,75% ja 2,0%) aastas.

12 Nõuded ja viitlaekumised**Lühiajalised nõuded**

	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	1 046	1 505
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-15	-138
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 16)	1 031	1 367
Muud lühiajalised nõuded		
Pangalaenu tagatisdeposiit	68	0
Muud lühiajalised nõuded	176	5
Muud lühiajalised nõuded kokku	244	5
Viitlaekumised		
Intressid	3	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	204	172
Muud viitlaekumised	78	142
Viitlaekumised kokku	285	325
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 16)	1 560	1 697

Pikaajalised nõuded

	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	99	164
Pikaajalised nõuded kokku	99	164

Lisainformatsioon nõuete ja viitlaekumiste kohta on toodud lisa 16.

13 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.09.2026 on kontsernil järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Õiglane väärtus 30.09.2026	Väärtuse kasv	Osakaal fondi varade õiglasest 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	8 415	5 839	-31%	1%
Pärnu mnt 102	Tallinn, Eesti	8 326	2005	01.2023	17 503	11 050	-37%	3%
Terbata	Riia, Läti	6 036	2005	01.2023	9 403	8 630	-8%	2%
Ulonu	Vilnius, Leedu	5 164	2012	12.2015	8 713	9 013	3%	2%
L3	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	9 049	10 538	16%	2%
Evolution	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 835	11 982	11%	3%
airBaltic	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 789	7 880	1%	2%
Rutkausk	Vilnius, Leedu	6 835	2014	08.2020	11 835	13 003	10%	3%
Bürood kokku		53 606			89 579	82 905	-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	17 193	1998	01.2023	10 331	9 971	-3%	2%
Jurkalne Technology Park	Riia, Läti	44 739	2002	01.2023	25 665	24 682	-4%	6%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 589	9 657	12%	2%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 376	9 588	-23%	2%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 370	2007	03.2020	8 901	8 442	-5%	2%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	06.2021	10 118	11 249	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		171 571			118 264	115 849	-2%	27%
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	13 822	13 716	-1%	3%
Mustika Keskus	Tallinn, Eesti	27 639	1998/2002	01.2023	37 696	39 584	5%	9%
RAF Centrs	Jelgava, Läti	6 218	2014/2017	01.2023	9 468	10 239	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	32 008	39 078	22%	9%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 304	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	31 725	31 724	0%	7%
Kaubandus kokku		95 593			158 681	169 230	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	7 011	6 929	-1%	2%
Nõmme Südamekodu	Tallinn, Eesti	10 318	renov. 2026	03.2025	7 703	7 978	4%	2%
Hooldekodud kokku		26 924			25 952	25 307	-2%	6%
Kokku		353 469			399 844	400 351	0%	94%

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

Aruandeperioodil müüs fondi tütarettevõtte 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 ühissetevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 / Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus seisuga 30.09.2026 oli 8 565 tuhat eurot (31.12.2025: 8 680 tuhat eurot) (lisa 2).

2026. ja 2025. aasta 9 kuul 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	6 057	1 288	7 345
Kapitaliseeritud parendused	0	1 562	1 562
Ümberklassifitseerimised	-6 457	6 457	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	546	546
Saldo seisuga 30.09.2025	5 972	377 296	383 268
Saldo seisuga 31.12.2025	7 379	373 653	381 032
Soetused ja arendused	2 438	31 690	34 128
Kapitaliseeritud parendused	0	2 343	2 343
Ümberklassifitseerimised	-8 158	8 158	0
Kinnisvarainvesteeringu müük läbi tütarettevõtte müügi (lisa 2)	0	-9 000	-9 000
Kinnisvarainvesteeringu müük	0	-8 100	-8 100
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	-52	-52
Saldo seisuga 30.09.2026	1 659	398 692	400 351

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3.

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

30. septembri seisuga või 9 kuu kohta	2026	2025
<i>€ tuhandetes</i>		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	25 175	23 660
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-1 135	-1 278
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 15)	142	783
Laenukohustiste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 14)	398 692	381 610

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja kaks korda aastas – 30. juuni ja 31. detsembri seisuga. Seisuga 30.09.2026 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Seisuga 30.09.2026 on kinnisvarainvesteeringud kajastatud 30.06.2026 seisuga tehtud sõltumatute hindamiste alusel, millele on lisatud III kvartalis tehtud kapitaliseeritud parendused. Juhatare hinnangul ei ole ajavahemikul 30.06.2026–30.09.2026 toimunud kinnisvaraturul ega kinnisvarainvesteeringute rahavoogudes muutusi, mis mõjutaksid oluliselt nende õiglast väärtust. Seetõttu on allolevates tabelites esitatud 30.06.2026 hindamistes kasutatud eeldused.

Seisuga 30.09.2026 (30.06.2026 hindamistes kasutatud eeldused):

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	82 905	Diskonteeritud rahavood	6 637	7,5%-9,9%	6,5%-8,3%	10,7
Logistika	115 849	Diskonteeritud rahavood	9 742	8,0%-10,5%	7,1%-8,5%	4,8
Kaubandus	169 230	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	25 307	Diskonteeritud rahavood	2 018	8,5%-9,5%	7,5%-8,5%	7,8
Kokku	400 351		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 30.06.2026 hindamiste eelduste põhjal seisuga 30.09.2026 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	82 905	9 020	-9 120	-1 700	1 640	-3 710	4 130
Logistika	115 849	12 430	-12 400	-2 210	2 330	-4 810	5 520
Kaubandus	169 230	18 837	-18 913	-3 293	3 317	-6 963	7 837
Riiklik	7 060	950	-960	-140	140	-280	310
Hooldekodud	25 307	2 740	-2 680	-490	540	-1 060	1 240
KOKKU	400 351	43 977	-44 073	-7 833	7 967	-16 823	19 037

14 Laenukohustised

Seisuga 30.09.2026 on kontsernil järgmised laenukohustised:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 30.09.26	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 30.09.26	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhas-väärtusest
SEB	Eesti	4 800	2 919	30.04.27	4,27%	hüpoteek - Premia Külmhoone	6 470	1,2%
Luminor	Eesti	2 633	1 099	25.12.26	4,90%	hüpoteek - Võru Rautakesko	2 720	0,5%
SEB	Eesti	2 714	1 929	10.07.31	4,32%	hüpoteek - Lauteri 5	4 970	0,8%
SEB	Eesti	9 429	5 589	25.01.27	4,29%	hüpoteek - Uku Keskus	13 716	2,3%
Swedbank	Eesti	3 570	3 491	25.10.30	4,26%	hüpoteek - Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	7 060	1,5%
Swedbank	Eesti	4 153	2 725	30.08.28	4,25%	hüpoteek - Pärnu mnt 105	5 839	1,1%
Swedbank	Eesti	8 508	6 566	31.03.27	4,20%	hüpoteek - Pärnu mnt 102	11 050	2,7%
SEB	Eesti	24 500	18 664	31.08.27	4,65%	hüpoteek - Mustika Keskus	39 584	7,8%
Swedbank	Eesti	15 622	10 967	31.05.28	4,06%	hüpoteek - Tammsaare tee Rautakesko; Kuuli 10	27 680	4,6%
SEB	Eesti	10 300	7 464	26.06.27	4,42%	hüpoteek - Betooni 1a; Betooni 6	18 931	3,1%
SEB	Läti	5 561	3 935	16.04.27	4,42%	hüpoteek - RAF Centrs	10 239	1,6%
Swedbank	Läti	5 850	3 197	31.07.27	4,46%	hüpoteek - Terbata büroohoone	8 630	1,3%
SEB	Läti	14 560	10 605	08.08.29	4,55%	hüpoteek - Jurkalne Technology Park	24 682	4,4%
Swedbank	Leedu	17 116	11 948	13.08.28	4,81%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	39 078	5,0%
SEB	Leedu	5 500	3 418	30.06.29	4,44%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 657	1,4%
SEB	Eesti	7 950	4 916	10.07.27	4,46%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 588	2,1%
SEB	Leedu	5 620	3 467	30.06.31	4,44%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 538	1,4%
SEB	Leedu	5 200	3 094	31.12.30	4,44%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	9 013	1,3%
SEB	Leedu	5 850	4 110	30.05.28	4,48%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 982	1,7%
Swedbank	Eesti	3 959	3 872	29.06.27	3,89%	Hüpoteek - Laagri Selver	8 150	1,6%
SEB	Eesti	1 860	1 008	05.07.27	4,57%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 650	0,4%
LHV	Eesti	1 800	1 488	25.02.29	5,76%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	2 910	0,6%
Swedbank	Läti	4 000	3 448	30.01.31	4,32%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 442	1,4%
Luminor	Läti	3 905	1 864	29.02.28	4,97%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	7 880	0,8%
Swedbank	Eesti	3 100	2 469	20.10.30	4,33%	Hüpoteek - Pirita Südamekodu	5 930	1,0%
Swedbank	Eesti	2 250	2 007	25.09.27	4,41%	Hüpoteek - Valkla Südamekodu	4 470	0,8%
Swedbank	Eesti	3 250	2 877	21.12.28	4,41%	Hüpoteek - Tartu Südamekodu; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	6 929	1,2%
Swedbank	Eesti	3 650	3 574	30.04.30	4,47%	Hüpoteek - Nõmme Südamekodu; EFTEN Real Estate Fund AS garantii	7 978	1,5%
Swedbank	Eesti	4 500	4 230	27.09.29	4,87%	Hüpoteek - Härgmäe logistikakeskus	8 980	1,8%
SEB	Eesti	3 000	2 891	27.10.29	4,29%	Hüpoteek - Paemurru logistikakeskus	5 970	1,2%
Swedbank	Eesti	16 300	13 623	14.06.28	3,66%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn	31 724	5,7%
Citadele	Leedu	5 535	4 800	01.06.31	5,14%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	11 249	2,0%
SEB	Leedu	7 300	5 307	30.09.30	4,31%	Hüpoteek - Rutkausk büroohoone	13 003	2,2%
Kokku		223 845	163 561				398 692	68,4%

Lühiajalised laenukohustised	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ¹	65 744	42 309
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-54	-48
Lühiajalised laenukohustised kokku	65 690	42 261

¹ Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 30.09.2026 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõppeva kaheteistkümneme laenukohustise jääki summas 61 236 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 28% - 59% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilset üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustiste katmiseks.

Pikaajalised laenukohustised	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustised kokku	163 426	153 988
sh. kohustiste lühiajaline osa	65 690	42 261
sh. kohustiste pikaajaline osa, sh.	97 736	111 727
Pangalaenud	97 817	111 791
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-81	-64

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	65 744	42 309
2 - 5 aastat	97 817	111 791
Pangalaenu tagasimaksed kokku	163 561	154 100

Laenukohustiste rahavood	9 kuud	
	2026	2025
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	153 988	149 420
Saadud pangalaenu	10 682	10 153
Pangalaenu annuiteetmaksed	-5 078	-5 000
Pangalaenu tagasimaksed	-4 000	0
Muud muutused läbi tütarettevõtete müügi ja soetuse	10 535	0
Muud muutused läbi kinnisvarainvesteeringu müügi	-2 685	0
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-16	12
Saldo perioodi lõpus	163 426	154 585

Laenukohustiste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisas 16.

15 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivara tehingutest (lisa 13)	142	551
Muud võlad tarnijatele	563	515
Võlad tarnijatele kokku	705	1 066
Võlad väärtpaberitehingutest (lisa 2)	4 105	0
Muud võlad	8	61
Muud võlad kokku	4 113	61
Käibemaks	588	599
Ettevõtte tulumaks	1 014	267
Üksikisiku tulumaks	6	6
Sotsiaalmaks	11	9
Maamaks, kinnisvaramaks	209	67
Muud maksuvõlad	2	9
Maksuvõlad kokku	1 830	957
Võlad töövõtjatele	44	35
Intressivõlad	113	95
Üürnike tagatisrahad	642	458
Muud viitvõlad	151	231
Viitvõlad kokku	950	819
Muud ettemakstud tulud	21	10
Ettemaksed kokku	21	10
Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 16)	7 619	2 913

Pikaajalised võlad

	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	2 136	1 992
Muud pikaajalised võlad kokku	2 136	1 992

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 16.

16 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	11	19 360	19 957
Lühiajalised hoiused ¹		0	320
Pangalaenu tagatisdeposiit	12	68	0
Nõuded ostjate vastu	12	1 031	1 367
Tuletisinstrumendid (intressimäära vahetuslepingud)	16	484	13
Finantsvarad kokku		20 943	21 657
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustised	14	163 426	153 988
Võlad tarnijatele	15	705	1 066
Üürnike tagatisrahad	15	2 778	2 450
Intressivõlad	15	113	95
Viitvõlad	15	195	266
Võlad väärtapaberitehingutest	15	4 105	0
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		171 322	157 865
Finantskohustised õiglases väärtuses			
Tuletisinstrumendid (intressimäära vahetuslepingud)	16	0	6
Finantskohustised õiglases väärtuses kokku		0	6
Finantskohustised kokku		171 322	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 finantskohustiste õiglase väärtuse, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

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

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

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

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustised ning intressimäärade vahetuslepingud. 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 laenukohustisi.

Seisuga 30.09.2026 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 laenukohustiste juures ei vähene.

Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2026 seisuga 4,36% (31.12.2025: 3,99%).

Intressiriski maandamiseks sõlmisid kontserni kaks tütarettevõtet 2025. aastal intressimäärade vahetuslepingud, mille õiglane väärtus saadakse intressimäärade vahetuslepingu rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBORi turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades *zero-rate* määra. Kontsern kasutab intressimäärade vahetuslepingu õiglases väärtuses kajastamiseks lepingupartneriks olevalt krediidiandjalt saadud infot.

Asukohariik	Intressimääravahetuslepingu nominaalsumma	Laenu jäägi osakaal laenuportfellist	Lepingu tähtaeg	Fikseeritud intressimäär	Õiglane väärtus		
					30.09.2026	31.12.2025	
€ tuhandetes							
SEB Läti	11 040	6,5%	08.08.2029	1-kuu EURIBOR tasemel 2,200%	277	-6	
Swedbank Eesti	11 599	6,7%	25.05.2028	1-kuu EURIBOR tasemel 1,995%	207	13	
Kokku	22 639	13,2%			484	7	

EURIBORi muutus omab olulist mõju kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäärade muutuse mõju kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORi tasemetel 1,5%-4,0% lõikes, arvestades laenude jääke seisuga 30.09.2026 ja kehtivaid intressimäärade vahetuslepinguid:

EURIBORi määr	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastast	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga	-6 464	
EURIBORi muutuse mõju:		
EURIBOR = 1,5%	1 273	-19,7%
EURIBOR = 2,0%	649	-10,0%
EURIBOR = 3,0%	-600	9,3%
EURIBOR = 4,0%	-1 849	28,6%

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 kohustiste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste varade 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 30.09.2026 oli kontserni intressikandvate võlakohustiste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 41% (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. All olev tabel koondab info kontserni finantskohustiste realiseerumise tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 30.09.2026	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustised (lisa 14)	553	8 322	56 869	97 817	0	163 561
Intressimaksed	601	1 828	4 035	7 717	0	14 181
Intressikohustised (lisa 15)	113	0	0	0	0	113
Võlad tarnijatele (lisa 15)	705	0	0	0	0	705
Üürnike tagatisrahad (lisa 15)	13	302	327	1 395	741	2 778
Viitvõlad (lisa 15)	195	0	0	0	0	195
Võlad väärtipaberitehingutest (lisa 15)	4 105	0	0	0	0	4 105
Finantskohustised kokku	6 285	10 452	61 231	106 929	741	185 638

Käibekapitali aruanne

	30.09.2026	31.12.2025
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	19 360	19 957
Lühiajalised hoiused	0	320
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12, 16)	2 044	1 710
Ettemakstud kulud ja varud	244	293
Käibevara kokku	21 648	22 280
Pikaajaliste kohustiste lühiajaline osa (lisa 14)	-65 690	-42 261
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 15, 16)	-7 619	-2 919
Lühiajalised kohustised kokku	-73 309	-45 180
Käibekapital kokku	-51 661	-22 900

Kontserni käibekapital on seisuga 30.09.2026 negatiivne summas -51 661 tuhat eurot seoses kontserni kaheteistkümneme laenulepingu tähtaja saabumisega järgmise 12 kuu jooksul kogusummas 61 236 tuhat eurot (31.12.2025: negatiivne summas -22 900 tuhat eurot seoses kontserni kümme 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, sh. 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 üürimaksede 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 krediitkõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib alljärgnev tabel:

	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Aegumata	646	932
Aegunud, sh.	400	573
Kuni 30 päeva	354	393
30-60 päeva	16	26
Üle 60 päeva	30	154
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-15	-138
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)	1 031	1 367

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	19 360	19 957
Lühiajalised hoiused ja tagatisdeposiidid	68	320
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	1 031	1 367
Positiivse väärtusega intressimäära vahetuslepingud	484	13
Maksimaalne krediidirisk kokku	20 943	21 657

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustisi ning omakapitali.

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

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

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

2026. aasta 9 kuuga teenis kontsern korrigeeritud rahavoogu (EBITDA miinus intressikulud ja laenude põhiosade tagasimaksed ja tulumaksukulu) 11 018 tuhat eurot (2025.a. 9 kuud: 9 533 tuhat eurot). Kõiki laene teenindati tavapäraselt ning maksepuhkuseid fondi tütarettevõtteid ei võtnud.

Kapitalisatsiooni aruanne

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

	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustised (lisa 14)	65 744	42 309
Tagamata lühiajalised kohustised	7 565	2 871
Kokku lühiajalised kohustised	73 309	45 180
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustised (lisa 14)	97 817	111 791
Tagamata pikaajalised kohustised	14 223	14 676
Kokku pikaajalised kohustised	112 040	126 467
Aktiivkapital ja ülekurs (lisa 17)	210 127	206 324
Reservid	5 380	4 156
Jaotamata kasum (lisa 18)	23 688	23 724
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	239 195	234 204
Kokku kohustised ja omakapital	424 544	405 851

Netovõla aruanne

	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Raha (lisa 11)	19 360	19 957
Lühiajalised hoised	0	320
Likviidsed varad kokku	19 360	20 277
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 14)	65 744	42 309
Neto lühiajalised võlad	46 384	22 032
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 14)	97 817	111 791
Pikaajalised võlad kokku	97 817	111 791
Netovõlad kokku	144 201	133 823

Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtuses kajastatud varade ja kohustiste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.09.2026 ega 31.12.2025 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses (bilansiline hind vastab õiglasele väärtusele) ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (lisa 13). Kõik kontserni laenukohustised kannavad ujuvintressimäära ja intressiriski maandamiseks on sõlmitud tuletisinstrumentide lepingud turutingimustel, seega ei erine bilansilised väärtused oluliselt õiglasest väärtusest ja need kohustised kuuluvad Tase 2 gruppi (lisa 14).

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 õiglasest väärtuses kajastamiseks lepingupartneriks olevalt krediidiuasutusest saadud infot.

Intressimäära vahetuslepingud kuuluvad õiglase väärtuse hierarhias tasemele 2.

17 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.09.2026 on 117 223 tuhat eurot (31.12.2025: 115 248 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 11 722 309 aktsiast (31.12.2025: 11 524 846 aktsiast) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2025: sama). EFTEN Real Estate Fund AS on jaotamata kasumist eraldanud seisuga 30.09.2026 reservkapitaliks 5 380 tuhat eurot (31.12.2025: 4 156 tuhat eurot).

2026. aasta augustis emiteeris fond 197 463 uut aktsiat väljalaskehinnaga 19,26 eurot, millest nimiväärtus oli 10 eurot ning ülekurs 9,26 eurot. Emissiooni tulemusena suurenes fondi aktsiakapital 1 975 tuhande euro võrra ning ülekurs 1 828 tuhande euro võrra (kokku 3 803 tuhat eurot). Aktsiakapitali suurendamine registreeriti Äriregistris 24.08.2026. Bilansipäevajärgselt, 2026. aasta oktoobris, emiteeris fond täiendavalt 26 797 uut aktsiat nimiväärtusega 10 eurot (lisa 21).

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:

Ettevõtte	Seisuga 30.09.2026	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altuse KVI OÜ	1 596 655	13,62%
Hoiukonto OÜ	1 308 230	11,16%
REF Aktsiad OÜ	1 258 144	10,73%
LHV Pensionifond Ettevõtlik	1 198 848	10,23%

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

Seisuga 30.09.2026		
Ettevõtte	Aktsiate arv	Osalus, %
Nõukogu liikme Olav Miili olulise kontrolli all olev ettevõtte REF Aktsiad OÜ	1 258 144	10,73%
Nõukogu liikme Arti Arakase olulise kontrolli all olev ettevõtte Altiose KVI OÜ	1 596 655	13,62%
EFTEN Capital AS, fondivalitseja	292 688	2,50%
EFTEN United Property Fund, fondivalitseja EFTEN Capital AS valitsetav fond	211 559	1,80%
Nõukogu liikme Siive Penu olulise kontrolli all olev ettevõtte HTB Investeeringute OÜ	198 032	1,69%
Juhatusel liige Tõnu Uustalu	77 302	0,66%
Nõukogu liige Olav Miil	52 649	0,45%
Nõukogu liikme Olav Miili olulise kontrolli all olev ettevõtte Maakri Kvartal OÜ	25 960	0,22%
Juhatusel liige Viljar Arakas	2 000	0,02%
Juhatusel liikmele Viljar Arakasele kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	22 606	0,19%
Nõukogu liige Siive Penu	1 500	0,01%
Nõukogu liikme Arti Arakase lähikondlane Aile Arakas	3 266	0,03%
Nõukogu liikme Arti Arakase lähikondlane Martin Arakas	2 268	0,02%
Nõukogu liikme Arti Arakase lähikondlane Oskar Arakas	1 123	0,01%
Juhatusel liikme Viljar Arakase 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	3 745 984	31,96%

18 Tingimuslikud kohustised

	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	23 688	23 724
Potentsiaalne tulumaksukohustus	5 211	5 219
Dividendidena on võimalik välja maksta	18 477	18 505

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.09.2026 ning 31.12.2025.

19 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2026. aasta 9 kuuga valitsemisteenust summas 1 768 tuhat eurot (2025: 1 689 tuhat eurot) ja raamatupidamisteenust summas 202 tuhat eurot (2025: 177 tuhat eurot), (lisa 7). EFTEN Real Estate Fund AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2026. ega 2025. aasta 9 kuu jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 30.09.2026 kokku 12 töötajat (30.09.2025: 12 töötajat), kellele arvestati 2026. aasta 9 kuuga koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 368 tuhande euro ulatuses (2025: 327 tuhande euro ulatuses), (lisa 7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2026. ega ka 2025. aasta 9 kuu jooksul 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.

21 *Bilansipäevajärgsed sündmused*

15.10.2026 otsustas EFTEN Real Estate Fund AS-i nõukogu 07.04.2026 toimunud aktsionäride üldkoosolekul antud volituse alusel suurendada fondi aktsiakapitali suunatud emissiooni teel. Emissioon viidi läbi 2026. aasta oktoobris ja sellega kaasati Leedust kokku 0,52 miljonit eurot. Aktsia hinnaks kinnitati aktsiakapitali suurendamise otsusele eelneva fondi aktsia 60 päeva keskmine sulgemishind Nasdaq Tallinna Väärtpaberibörsil, s.o 19,59 eurot aktsia kohta. Kokku emiteeriti 26 797 uut aktsiat nimiväärtusega 10 eurot. Pärast kannet Äriregistris on aktsiakapitali uus suurus 117 491 tuhat eurot ja aktsiate arv 11 749 106 aktsiat. Emissioonist saadavaid vahendeid kasutab fond edasise investeerimistegevuse finantseerimiseks vastavalt fondi investeerimisstrateegiale.

Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2026. aasta 9 kuu vahearuandele

Käesolevaga juhatus kinnitab, et EFTEN Real Estate Fund AS-i 2026. aasta III kvartali ja 9 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, kohustistest, 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.

Tallinn, 28.10.2026

Viljar Arakas

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/