



**EFTEN
KINNISVARAFOND II**

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025

EfTEN Kinnisvarafond II AS

Registrikood: 12781528

Aruandeperioodi algus: 01.01.2025

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2025

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	11
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	12
1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid	12
1.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine	12
1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest	13
2 Tütar- ja sidusettevõtted	16
3 Segmendiaruandlus	18
4 Müügitulu	19
5 Müüdü teenuste ja kaupade kulud	19
6 Turustuskulud	19
7 Üldhalduskulud	20
8 Muud äritulud ja muud ärikulud	20
9 Finantskulud	20
10 Tulumaks	20
11 Raha ja raha ekvivalendid	21
12 Nõuded ja viitlaekumised	21
13 Ettemakstud kulud	22
14 Kinnisvarainvesteeringud	22
15 Laenukohustused	24
16 Võlad ja ettemaksed	26
17 Edukustasukohustus	26
18 Kohtuvaidlused	27
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	27
20 Aktsiakapital	31
21 Tingimuslikud kohustused	31
22 Tehingud seotud osapooltega	31
23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	32
24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	33
25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	34
26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	34
27 Fondi tegevuse jätkuvus	35
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	36
Kasumi jaotamise ettepanek	39
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2025. a majandusaasta aruandele	40
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	41

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar 2025. aasta majandustulemuste kohta

Fond juhtkond hindab 2025. aasta majandustulemusi edukaks. Radisson Collection hotell Tallinnas saavutas oma tegevusajaloo prima majandustulemuse. Hotelli müügitulu ulatus 15,8 miljoni euron (2024: 14,8 miljonit eurot), ületades eelarvet enam kui ühe miljoni euro võrra. Hotelli keskmine täituvus oli aasta jooksul 73% (2024: 72%) ning keskmine toa hind 137 eurot (2024: 128 eurot) öö kohta. Heale tulemusele aitas kaasa suurenenud välituristide arv ning mitmed Tallinnas toimunud suursündmused, sealhulgas kontserdid ning laulu- ja tantsupidu. 2025. aasta alguses refinantseeris fond Radisson Collection pangalaenu, mille arvelt tagastas fond aktsionäridele 5 miljonit eurot kapitali.

Ka fondi teised objektid näitasid stabiilselt tugevaid tulemusi. Fondi kinnisvaraportfelli keskmine vakantsus oli aasta lõpul 2,9%, mida juhtkond hindab väga heaks tasemeks. Fond tasus aktsionäridele korralist netodividendi kogusummas 5,989 miljonit eurot. Tänu EURIBORi langusele vähenenud finantskuludele, teeb fondi juhtkond üldkoosolekule ettepaneku maksta 2025. aasta eest netodividende kogusummas 8,2 miljonit eurot.

Juhtkond on hinnanud peamisi riske, millele fond on avatud: tururiske, likviidsusriski ja krediidiriski (vt. raamatupidamise aastaaruande lisa 19).

Seoses fondi lõpptähtaja lähenemisega märtsis 2027. aastal on fondivalitseja alustanud fondi alusvarade realiseerimist. Fondi portfelli kuulus kuus üksikvara, millest 2025. aastal müüdi Kaunas Terminal. Antud projekti teenis kümneaastase hoidmisperioodi jooksul 15% omakapitali IRR'i. Müügist saadatud vahendite arvelt viis fondi juhtkond läbi kapitali vähendamise, tagastades investoritele 10,6 miljonit eurot.

2026. aastal on plaanis fondi varade müügiga jätkata ning hoida hoonetes jätkuvalt kõrget äripindade täituvust.

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i 2025. aasta konsolideeritud müügitulu oli 22,882 miljonit eurot (2024: 23,901 miljonit eurot), vähenedes võrreldes 2024. aastaga 4%. Müügitulu vähenes seoses kontserni tütarettevõtte Kaunas Terminal UAB müügiga 2025. aasta veebruaris. Kontserni neto üüritulu (NOI) oli 2025. aastal kokku 19,177miljonit eurot (2024: 20,424 miljonit eurot). Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 2025. aastal 84% (2024: 85%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 16% (2024: 15%) müügitulust.

	2025	2024	2023
€ miljonites			
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	22,882	23,901	22,589
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-3,705	-3,477	-3,453
Neto üüritulu	19,177	20,424	19,136
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	<i>84%</i>	<i>85%</i>	<i>85%</i>
Intressikulud ja intressitulud	-4,492	-6,404	-6,369
Valitsemistasud	-1,166	-1,442	-1,478
Muud tulud ja -kulud	-0,467	-0,540	-0,632
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, tulumaksukulu ja tütarettevõtte müügikasumit	13,052	12,038	10,657

Konsolideerimisgrupi struktuur ning konsolideeriva üksuse otsene ja kaudne osalus konsolideeritavates üksustes on toodud aruande lisa 1.

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2025 oli 253,306 miljonit eurot (31.12.2024: 270,384 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringud õiglasest väärtusest moodustasid varade mahust 93,2% (31.12.2024: 93,8%). EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhasväärtus vähenes aastaga -3,47 (2024: kasvas 3,45%).

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
€ miljonites			
Kinnisvarainvesteeringud	236,500	253,590	249,150
Osalus sidusettevõttes	0,451	0,436	0,305
Muud pikaajalised varad	0,044	0,081	0,033
Käibevara, v.a raha ja hoiused	1,913	2,345	2,817
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-88,548	-95,903	-102,131
Puhasväärtus (NAV)	141,442	146,524	141,643
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	15,3511	15,9028	15,3731

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli aruandeperioodi lõpu seisuga 3,91% (31.12.2024: 5,04%) ning intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest (LTV - *Loan to Value*) 44% (31.12.2024: 43%).

Peamised finantssuhtarvud

12 kuu kohta	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
ROE, % <i>(perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x 100</i>	8,0	9,0	-1,2
ROA, % <i>(perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) x 100</i>	4,4	4,9	-0,7
ROIC, % <i>(perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital') x 100</i>	12,5	13,6	-1,8
Müügitulu (€ tuhandetes)	22 882	23 901	22 589
EBITDA (€ tuhandetes)	17 236	18 134	16 792
EBITDA marginaal, %	75,3	75,9	74,3
Likviidsuskordaja <i>(käibevara / lühiajalised kohustused)</i>	0,4	0,7	2,2
DSCR <i>(EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)</i>	2,1	1,7	1,6

¹ Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Kinnisvarafond II AS-i omakapitali sissemakstud aktsiakapital. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

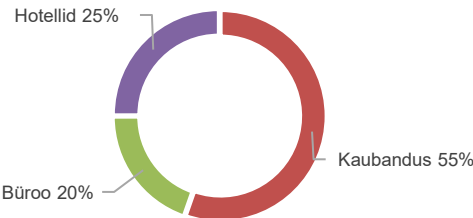
Kontserni varade riskijuhtimisel kasutatavaid põhimõtteid ja eesmärgi on kirjeldatud aruande lisas 19.
Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ilmnenu intressimääradega seonduvaid riske on kirjeldatud aruande lisas 19.

Kinnisvaraportfell

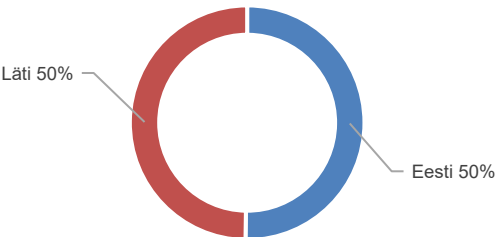
2025. aasta lõpu seisuga kuulub EFTEN Kinnisvarafond II AS-i portfelli 5 (31.12.2024: 6) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus 2025. aasta lõpu seisuga on kokku 236,500 miljonit eurot (2024: 253,590 miljonit eurot). 2025. aasta veebruaris müüdi kinnisvarainvesteering Kaunas Terminal logistikakeskus Leedus koos investeeringut omanud kontserni tütarettevõttega Kaunas Terminal UAB.

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Turuväärtus 31.12.2025	Osakaal fondi aktivate turuväärtusest	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
€ tuhandetes							
Duntes Büroji büroohoone	Duntes 6, Riia, Läti	16 036	23 500	9%	90,2%	2,37	23
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203, Tallinn, Eesti	11 754	31 690	12%	97,7%	3,14	74
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia, Läti	54 556	94 010	37%	98,1%	3,16	226
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn, Eesti	13 969	21 640	9%	93,8%	2,67	90
Radisson Collection hotell	Rävala pst 3/ Kuke tn 2 Tallinn, Eesti	22 809	65 660	26%	100,0%	5,33	9
Kokku		119 124	236 500	93%	97,1%	3,43	422

Kinnisvaraportfell sektorite lõikes



Kinnisvaraportfell riikide lõikes



Kinnisvaraportfelli võrreldav üüritulu kinnistute lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.12.2025	Üüritulu 2025	Üüritulu 2024	Muutus	Muutus
Duntes Biroji büroohoone	23 500	1 863	1 771	92	5,2%
Magistrali kaubanduskeskus	31 690	2 623	2 685	-62	-2,3%
Domina kaubanduskeskus	94 010	9 110	9 265	-155	-1,7%
Marienthali keskus	21 640	1 981	1 916	65	3,4%
Radisson Collection hotell	65 660	4 666	4 273	393	9,2%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	236 500	20 243	19 910	333	1,7%
Kaunas Terminal logistikakeskus	0	173	1 658	-1 485	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	236 500	20 416	21 568	-1 152	-5,3%

Kinnisvaraportfelli võrreldav üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.12.2025	Üüritulu 2025	Üüritulu 2024	Muutus	Muutus
Eesti	118 990	9 270	8 874	396	4,5%
Läti	117 510	10 973	11 036	-63	-0,6%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	236 500	20 243	19 910	333	1,7%
Leedu (Kaunas Terminal logistikakeskus)	0	173	1 658	-1 485	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	236 500	20 416	21 568	-1 152	-5,3%

EFTEN Kinnisvarafond II AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris vastavalt 30.06 ja 31.12 seisuga. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International.

Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Hindamise tulemusel vähenes fondi kinnisvarainvesteeringute väärtus 2025. aastal -0,3% (2024. aastal tõusis 0,9%).

Aktsiainfo

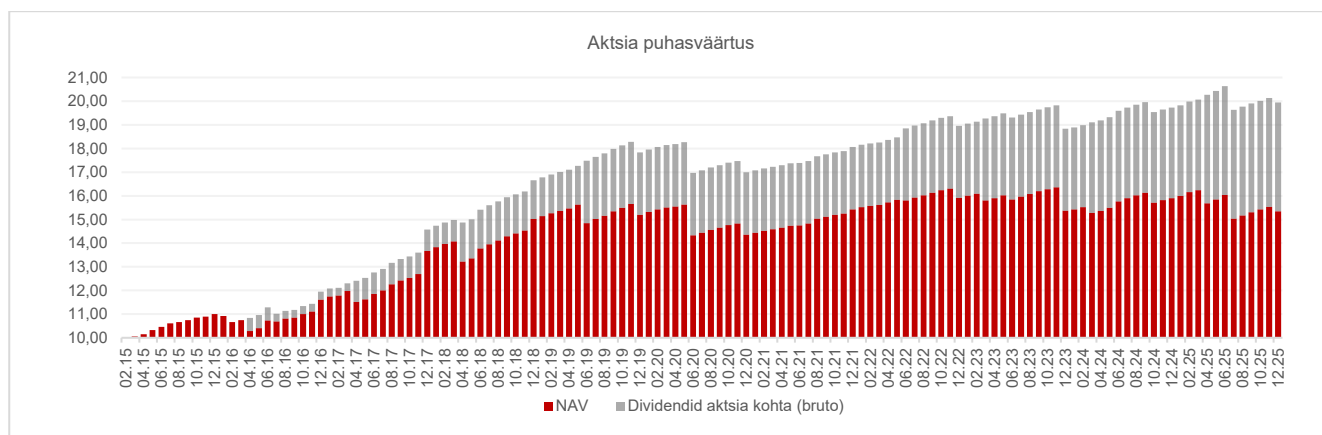
Seisuga 31.12.2025 on EFTEN Kinnisvarafond II AS-i kokku 9 213 756 aktsiat nimiväärtuses 9.80 eurot (31.12.2024: 9 213 756 aktsiat nimiväärtuses 9.90 eurot). EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsiakapitali tehtud sissemaksete suurus seisuga 31.12.2025 on 90 miljonit eurot (31.12.2024: 93 miljonit eurot), sh. aktsiakapitali 90,295 (2024: 91,216) miljonit eurot ja ülekursi 0 (2024: 1,782) miljonit eurot.

2024. aasta oktoobris vähendati EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali 921 tuhande euro võrra aktsia nimiväärtuse vähendamise teel 0,10 euro võrra. Aktsionäridele tehti väljamakse 2025. aasta jaanuaris summas 5 000 tuhat eurot, s.o. 0,5427 eurot aktsia kohta.

2025. aasta juulis vähendati EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali 921 tuhande euro võrra aktsia nimiväärtuse vähendamise teel 0,10 euro võrra. Aktsionäridele tehti väljamakse 2025. aasta novembris summas 10 578 tuhat eurot, s.o. 1,1481 eurot aktsia kohta.

	31.12.2025	31.12.2024
Kontserni vara puhasväärtus, € tuhandetes	141 442	146 524
Aktsiate arv bilansipäeval	9 213 756	9 213 756
NAV aktsia kohta, eurodes	15,3511	15,9028

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.12.2014
NAV aktsia kohta, €	15,3511	15,9028	15,3731	15,9142	15,4318	14,3606	15,1952	15,0152	13,6665	11,6175	10,9968	10,0000
NAV kasv aastas	-3,47%	3,45%	-3,40%	3,13%	7,46%	-5,49%	1,20%	9,87%	17,64%	5,64%	9,97%	-
NAV kasv 2 aastat	-0,14%	-0,07%	-0,38%	10,82%	1,56%	-4,36%	11,19%	29,25%	24,28%	16,18%	-	-
NAV kasv 3 aastat	-3,54%	3,05%	7,05%	4,73%	2,77%	5,08%	30,80%	36,54%	36,67%	-	-	-
NAV kasv 4 aastat	-0,52%	10,74%	1,17%	5,99%	12,92%	23,61%	38,18%	50,15%	-	-	-	-
NAV kasv 5 aastat	6,90%	4,66%	2,38%	16,45%	32,83%	30,59%	51,95%	-	-	-	-	-
NAV kasv 6 aastat	1,03%	5,91%	12,49%	36,98%	40,33%	43,61%	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 7 aastat	2,24%	16,36%	32,33%	44,72%	54,32%	-	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 8 aastat	12,33%	36,89%	39,80%	59,14%	-	-	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 9 aastat	32,14%	44,61%	53,73%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 10 aastat	39,60%	59,03%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 11 aastat	53,51%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Kontserni dividendipoliitika on sätestatud fondi põhikirjas.

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2025

	Osalus aktsiakapitalis, %
Swedbank pensionifondid	63,32%
Luminor pensionifondid	15,18%
Swedbank Life Insurance SE	4,22%
SEB Bankas AB	4,18%
ERGO Life Insurance SE Eesti Filiaal	3,96%
Ülejäänud	9,14%

Juhtimine

EFTEN Kinnisvarafond II AS on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond, millel on ühte liiki nimelised aktsiad, iga aktsia nimiväärtusega 9,80 eurot. Iga aktsia annab aktsionäri üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul, mis on fondi kõrgeim juhtimisorgan ja mille pädevuses on fondi majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamise ja fondi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamise otsustamine, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Aktsionäride õiguseid 2025. aastal ei muudetud.

Aruandeaastal toimus kaks aktsionäride üldkoosolekut: korraline üldkoosolek 03.04.2025. a ning erakorraline üldkoosolek 19.12.2025. a.

Aktsionäride korralisel üldkoosolekul oli esindatud 87,42 % aktsiatega esindatud häälest. Aktsionäride üldkoosolekul tegi juhatus ülevaate fondi tegevusest. Aktsionärid kinnitasid ühehäälselt 2024. majandusaasta aruande, otsustasid kasumi jaotamise ja aktsiakapitali vähendamise ning koos aktsiakapitali vähendamisega kinnitasid ka põhikirja uue redaktsiooni. Lisaks oli päevakorras ka valitsemislepingu muutmine, kuivõrd põhikirja kohaselt kuulub valitsemislepingu muutmise otsustamine üldkoosoleku pädevusse.

Kasumi jaotamise otsuse kohaselt otsustati jaotamata kasumist maksta aktsionäridele netodividendi summas 5 989 tuhat eurot (65 senti aktsia kohta). Muid eraldisi ei tehtud.

Kapitali struktuuri muutmise seoses kinnitati põhikirja uus redaktsioon ja vähendati aktsiakapitali 921 365,60 eurot aktsia nimiväärtuse vähendamise teel. Uueks aktsia nimiväärtuseks on 9,80 eurot (enne 9,9 eurot). Aktsiakapitali vähendamise tulemusel on alates Äriregistris kande tegemisest (s.o 01.08.2025. a) uueks aktsiakapitali suuruseks 90 294 808,80 eurot. Aktsiakapitali vähendamisega seoses tehti aktsionäridele väljamaksed 1,1481 eurot aktsia kohta.

Detsembris toimunud aktsionäride erakorralisel üldkoosolekul oli esindatud 84,24 % aktsiatega esindatud häälest. Juhatus tegi ülevaate fondi tegevusest ning tegi ettepaneku pikendada fondi tähtaega kuni 31.03.2027 ja ajakohastada seoses ka põhikirja, millise otsuse aktsionärid ühehäälselt vastu võtsid. Fondi tähtaja pikendamise seadusest tulenevalt pikendati ka nõukogu liikmete volitusi kuni 31.03.2027.a.

Fondi nõukogu on alates asutamisest nelja liikmeline: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil. Aruandeaastal nõukogu liikmete osas muudatusi ei toimunud. Nõukogu ülesandeks on anda põhikirja ja valitsemislepinguga kooskõlas korraldusi fondi juhtimise korraldamisel ning otsustada igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemine. Muudatusi nõukogu pädevusse kuuluvate küsimuste osas aruandeaastal ei tehtud. Nõukogu liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Nõukogu liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused nõukogu liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus.

Fondi juhatus on 2-liikmeline: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatusel on 2025. a muudatusi ei toimunud. Juhatus teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle ning depolepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet depositeeriumi

tegevuse üle, samuti muude fondi valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt. Juhatuse liikmetega ei ole eraldi juhatuse liikme lepinguid sõlmitud. Juhatuse liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused juhatuse liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus. Juhatuse liige Viljar Arakas on samaaegselt fondivalitseja juhatuse esimees ja temaga on fondivalitsejal sõlmitud juhatuse liikme leping. Juhatuse liige Tõnu Uustalu on samaaegselt fondivalitseja investeerimisosakonna juht, kellega on fondivalitsejal sõlmitud tööleping.

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale on fondi fondivalitseja EFTEN Capital AS. Fondivalitsejale makstakse tasu kooskõlas fondi põhikirja ning fondi ja fondivalitseja vahel kehtiva valitsemislepinguga.

Fond teavitab aktsionäre olulistest asjaoludest vastavalt põhikirjas sätestatud põhimõtetele. Täiendavalt poolaasta ja aastaaruannetele avaldab fond aktsionäridele igakuiselt ka fondi aktsia puhasväärtuse, mis on seejärel samuti kättesaadav fondivalitseja veebilehel. Fond suhtleb korrapäraselt oma aktsionäridega. Vähemalt üks kord aastas kutsutakse kokku aktsionäride üldkoosolek, kus eraldi päevakorrapunktina on juhatuse ülevaade fondi tegevusest, mille raames on igal aktsionäril võimalik esitada juhatuse ja nõukogu liikmetele küsimusi. Aktsionäridele esitatava teabe osas 2025. aastal muudatusi ei toimunud.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2025	2024
€ tuhandetes			
Müügitulu	4	22 882	23 901
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	5	-2 475	-2 330
Brutokasum		20 407	21 571
Turustuskulud	6	-1 230	-1 147
Üldhalduskulud	7	-2 084	-2 318
Kasum/-kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	-724	2 291
Muud äritulud ja -kulud	8	131	10
Äri kasum		16 500	20 407
Kasum sidusettevõttest	2	320	326
Kasum tütarettevõtte müügist	2	707	0
Intressitulud		316	287
Finantskulud	9	-4 808	-6 691
Kasum enne tulumaksu		13 035	14 329
Tulumaksukulu	10	-1 550	-1 361
Aruandeperioodi puhaskasum		11 485	12 968
Aruandeperioodi koondkasum kokku		11 485	12 968

Lisad lehekülgedel 12-35 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	13 798	11 322
Lühiajalised hoised	19	1 000	2 610
Nõuded ja viitlaekumised	12	1 833	2 293
Ettemakstud kulud	13	75	46
Varud		5	6
Käibevara kokku		16 711	16 277
Pikaajalised nõuded		9	0
Sidusettevõtte osad	2	451	436
Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse		8	8
Kinnisvarainvesteeringud	14	236 500	253 590
Materiaalne põhivara		27	73
Põhivara kokku		236 995	254 107
VARAD KOKKU		253 706	270 384
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	15	39 312	14 794
Võlad ja ettemaksed	16	1 661	2 017
Võlad aktsionäridele	20	0	5 000
Lühiajalised kohustised kokku		40 973	21 811
Laenukohustised	15	63 965	94 891
Muud pikaajalised võlad	16	1 667	1 658
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	5 659	5 500
Pikaajalised kohustised kokku		71 291	102 049
Kohustised kokku		112 264	123 860
Aktsiakapital	20	90 295	91 216
Ülekurss	20	0	1 782
Kohustuslik reservkapital	20	4 023	3 373
Ümberhindluse reserv		-3 334	-3 334
Jaotamata kasum		50 458	53 487
Omakapital kokku		141 442	146 524
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		253 706	270 384

Lisad lehekülgedel 12-35 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2025	2024
€ tuhandetes			
Äritegevuse rahavood			
Puhaskasum		11 485	12 968
<i>Korrigeerimised:</i>			
Kasum sidusettevõttest	2	-320	-326
Finantstulud		-316	-287
Finantskulud	9	4 808	6 691
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	724	-2 291
Põhivara kulum ja väärtuse langus		12	18
Kasum tütarettevõtte müügist	2	-707	0
Tulumaksukulu	10	1 550	1 361
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		5 751	5 166
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		17 236	18 134
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustiste muutus		12	-370
Rahavood äritegevusest kokku		17 248	17 764
Investeermistegevuse rahavood			
Materiaalse põhivara soetus		-6	-66
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-1 035	-2 149
Tütarettevõtte müük	2	10 286	0
Muutus tähtajalistes hoiustes	19	900	-1 610
Saadud dividendid	2	305	195
Saadud intressid		340	244
Rahavood investeermistegevusest kokku		10 790	-3 386
Finantseermistegevuse rahavood			
Saadud laenud	15	5 000	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	15	-3 353	-3 798
Laenutagatise deposiidikonto muutus	12	165	271
Makstud intressid	9	-4 745	-6 648
Aktsiakapitali vähendamine		-15 578	0
Makstud dividendid		-5 989	-3 086
Makstud dividendide tulumaks		-1 062	-297
Rahavood finantseermistegevusest kokku		-25 562	-13 558
RAHAVOOD KOKKU		2 476	820
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	11 322	10 502
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 476	820
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	13 798	11 322

Lisad lehekülgedel 12-35 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Ümberhindluse reserv ¹	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes						
Saldo 31.12.2023	92 138	5 861	3 373	-3 334	43 605	141 643
Aktiakapitali vähendamine	-922	-4 079	0	0	0	-5 001
Makstud dividendid	0	0	0	0	-3 086	-3 086
Tehingud omanikega kokku	-922	-4 079	0	0	-3 086	-8 087
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	12 968	12 968
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	0	12 968	12 968
Saldo 31.12.2024	91 216	1 782	3 373	-3 334	53 487	146 524
Aktiakapitali vähendamine	-921	-1 782	0	0	-7 875	-10 578
Eraldised reservkapitali	0	0	650	0	-650	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	-5 989	-5 989
Tehingud omanikega kokku	-921	-1 782	650	0	-14 514	-16 567
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	11 485	11 485
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	0	11 485	11 485
Saldo 31.12.2025	90 295	0	4 023	-3 334	50 458	141 442

¹ Radisson Collection hotelli kajastati kuni 31.03.2022 ümberhindluse meetodil kui investeringut põhivarasse. Materiaalse põhivara ümberhindluse kasumid ja kahjumid on kajastatud reservina kontserni omakapitali koosseisus.

Aktiakapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisades 20 ja 21.

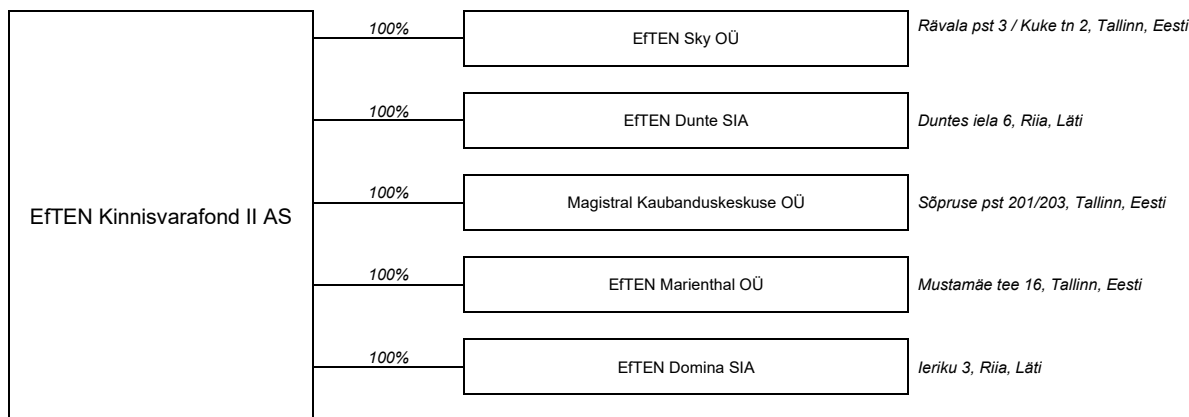
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 27. veebruaril 2026. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist kuni üldkoosolekul kinnitamiseni.

EFTEN Kinnisvarafond II AS (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i kontserni struktuur seisuga 31.12.2025 on järgmine:



EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest ja Rahvusvaheliste Finantsaruandlusstandardite Tõlgendamise Komitee tõlgendustest, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes. Kontserni raamatupidamise aasta periood on 1.jaanuar kuni 31.detsember.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

Aruande koostamisel on lähtutud tegevuse jätkuvuse printsiibist.

1.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel ja tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01. jaanuar 2025 algaval aruandeaastal, ei olnud olulist mõju kontserni finantsaruannetele.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid ning veel vastuvõtmata standardid

(rakenduvad 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Finantsinstrumentide klassifitseerimise ja mõõtmise muudatused - IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused

30. mail 2024 andis Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) välja IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused, et:

- täpsustada teatud finantsvarade ja -kohustiste kajastamise ja kajastamise lõpetamise kuupäeva, koos uue erandiga osade finantskohustiste puhul, mis arveldatakse elektroonilise rahaülekandesüsteemi kaudu;
- täpsustada ja lisada täiendavaid juhiseid hindamiseks, kas finantsvara vastab ainult põhiosa ja intresside tasumise (SPPI) kriteeriumile;
- lisada uut avalikustatavat teavet teatavate instrumentide kohta, mille lepingulised tingimused võivad muuta rahavoogusid (näiteks mõned instrumendid, mille omadused on seotud keskkonna-, sotsiaal- ja ühingujuhtimise (ESG) eesmärkide saavutamisega); ja
- ajakohastada avalikustatavat teavet omakapitaliinstrumentide kohta, mis on määratletud õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi (FVOCI).

Kontsern analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

IFRS 18 Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes

2024. aasta aprillis andis Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) välja uue standardi IFRS 18 finantsaruannetes esitamise ja avalikustamise kohta, keskendudes kasumiaruande uuendamisele. IFRS 18-s kasutusele võetud peamised uued mõisted on seotud:

- kasumiaruande struktuuriga;
- kohustusliku avalikustamisega finantsaruannetes teatud kasumi või kahjumi tulemuslikkuse näitajate kohta, mis on esitatud väljaspool ettevõtte finantsaruandeid (st juhtkonna määratletud tulemusnäitajad); ja
- täiustatud agregeerimise ja jaotamise põhimõtetega, mida kohaldatakse peamiste finantsaruannete ja lisade suhtes üldiselt.

IFRS 18 asendab IAS 1; paljud teised standardis IAS 1 olemasolevad põhimõtted jäetakse väheste muudatustega alles. IFRS 18 ei mõjuta finantsaruannete kirjade kajastamist ega mõõtmist, kuid see võib muuta seda, mida ettevõtte kajastab oma „ärikasumi või -kahjumina“. IFRS 18 rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ja seda kohaldatakse ka võrdlusandmetele.

Kontsern analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

IFRS 19 Avaliku aruandekohustusega tüürettevõtteid: Avalikustamine

Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) on välja andnud uue IFRS raamatupidamisstandardi tüürettevõtteid. IFRS 19 lubab nõuetele vastavatel tüürettevõtetel kasutada IFRS-i raamatupidamisstandardeid vähendatud avalikustamisega. IFRS 19 rakendamine vähendab tüürettevõtte finantsaruannete koostamise kulusid, säilitades samal ajal teabe kasulikkuse nende finantsaruannete kasutajatele. Tüürettevõtteid, kes kasutavad oma finantsaruannete koostamiseks IFRS-i raamatupidamisstandardeid, avaldavad teavet, mis võib olla ebaproportsionaalne nende kasutajate teabevajadustega. IFRS 19 lahendab need väljakutsed:

- võimaldades tüürettevõtetel pidada ainult ühte raamatupidamisdokumentide komplekti – et rahuldada nii emaettevõtte kui ka finantsaruannete kasutajate vajadusi;
- avalikustamisnõuete vähendamine – IFRS 19 lubab vähendada avalikustamist, mis sobib paremini nende finantsaruannete kasutajate vajadustega.

Kontsern analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

“Investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine” – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused

Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tüürettevõtte omad.

Kontsern analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest**Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud**

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega ja Rahvusvaheliste Finantsaruandlusstandardite Tõlgendamise Komitee tõlgendustega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ekkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad allolevaid arvestusvaldkondi.

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

- a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulo, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Täiendav informatsioon hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisas 14.

b) Äriühendused ja varade soetused

Üldjuhul käsitletakse kinnisvarade oste varade soetusena. Juhtkonna hinnangul ei ole tegemist äriühendustega, kui kinnisvaraobjektile on üksikud üürikud, fond ei omanda muid varasid ega õigusi lisaks kinnisvaraobjektile ning ei palka varasemaid töötajaid. Fond ei omanda kinnisvaraobjekti äriprotsesside juhtimise oskusteavet, vaid juhib kõiki omandatud objekte tsentraalselt.

Investeeringuettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringuettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond II AS ei vasta investeeringuettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Kinnisvarafond II AS investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvast majandustegevusest, võtab EFTEN Kinnisvarafond II AS oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringuühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetele, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Kinnisvarafond II AS emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub EFTEN Kinnisvarafond II AS tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulu, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtete iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 24) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Segmendiaruandlus

Kontsern allokeerib kaasatud kapitali ning vabu vahendeid investeeringutele vastavalt kontserni investeerimispoliitika, analüüsides mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektoris lõikes.

Ülevaade kontserni ärisegmentidest ning geograafilistest segmentidest on toodud alljärgnevas tabelis:

	Eesti	Läti	Leedu
Kaubandus	Magistrali kaubanduskeskus, Tallinn Marienthali keskus, Tallinn	Domina kaubanduskeskus, Riia	
Büroo	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn Marienthali keskus, Tallinn	Duntes Biroji büroohoone, Riia	
Logistika			Kaunas Terminal logistikakeskus, Kaunas (müüdnud veebruaris 2025)
Hotellid	Radisson Collection hotell, Tallinn		

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemise arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispoliitikat. Iseseisvaks ärisegmendiks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üüritavate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritulu m² kohta, ühe m² hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

Peamised näitajad, mida juhtkond kasutab äriotsuste tegemisel, on müügitulu, neto äritegevuse tulu (müügitulu miinus ärikulu ja turustuskulud), EBITDA ning ärikasum. Samuti on oluline jälgida kinnisvarainvesteeringute mahtu segmentide kaupa. Kontsern analüüsib kõiki näitajaid igakuiselt.

Tulu kajastamine

Kontserni müügitulu sisaldab üüritulu, haldustasusid, turundustasusid ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise kasumit (tulud saldeeritakse kaasneva kuluga).

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui kontsern lepib üürihinnaga kokku üürivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti üüriperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulu.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontrolli teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil.

Mõned haldustasud võivad sisaldada erinevaid teenuste komponente. Sellisel juhul kontsern hindab, kas need toovad kaasa mitu teostamiskohustust. Juhul kui sellised erinevad teostamiskohustused eksisteerivad, siis jaotatakse tehingu kogutulu igale teostamiskohustusele eraldiseisva müügihinna alusel. Juhul kui eraldiseisvat müügihinda ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

Kommunaal- ja halduskulude edasimüügil tegutseb kontsern kui agent, mistõttu selliseid tulusid ei näidata brutosummas, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

Kontsern hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab kontsern IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel.

Seisuga 31. detsember 2025 ja 31. detsember 2024 olid kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud kategoorias:

- raha ja raha ekvivalendid;
- lühiajalised hoiused;
- nõuded ostjate vastu.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse üüritulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase üüritulusid (sh rent 1 m² kohta ning üüripindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt üürilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset üürivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Edukustasukohustus

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EFTEN Capital AS edukustasu 20% investeerimisobjekti või koondatud investeerimisobjektide müügikasumilt arvestades, et *hurdle rate* on vähemalt 7% aastasel baasil. Juhul, kui investeerimisobjekti eluea jooksul on objekti tegelik tootlus madalam kui 7% aasta kohta, arvutatakse investeerimisobjekti müügihinnast maha ka tegeliku tootluse ja *hurdle rate* vahe nii, et tootlikkus enne edukustasu oleks vähemalt 7% aasta. Vastavalt valitsemislepingule kuulub edukustasu väljamaksmisele fondi lõppemisel.

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse kontserni üldhalduskulude koosseisus.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

Tulumaks

Eestis ja Lätis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ja Lätis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel). Maksumääraks on Eestis 22/78 ja Lätis 20/80.

Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis ja Lätis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustis ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse ning filiaalidesse.

Leedus registreeritud tütarettevõtted

Leedus on ettevõtte puhaskasum maksustatav 16% tulumaksumääraga, alates 01.01.2026 17% tulumaksumääraga. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtte kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Leedu tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustise tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Edasilükkunud tulumaksukohustise kajastamine konsolideeritud aruannetes

Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis tekib nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse.

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis investeeringutelt Eesti ja Läti tütar- ja sidusettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõeldakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada. Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad.

2 Tütar- ja sidusettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2025	31.12.2024
Emaettevõte				
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN Sky OÜ	Eesti	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn, Eesti	100	100
EFTEN Dunte SIA	Läti	Duntes 6, Riia, Läti	100	100
Magistral Kaubanduskeskuse OÜ	Eesti	Sõpruse pst 201/203, Tallinn, Eesti	100	100
EFTEN Domina SIA	Läti	Ieriku 3, Riia, Läti	100	100
Kaunas Terminal UAB	Leedu	Terminalo g. 10, Kaunas, Leedu	0	100
EFTEN Marienthal OÜ	Eesti	Mustamäe tee 16, Tallinn, Eesti	100	100
Sidusettevõtted				
HMP Hotellid OÜ	Eesti	hotellid ja restoranid	46	46

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

2025. aasta veebruaris müüs kontsern tütarettevõtte Kaunas Terminal UAB aktsiad sõltumatule osapoolle hinnaga 10 578 tuhat eurot. Fond sai tütarettevõtte müügist kasumit 707 tuhat eurot. Tehinguga otseselt seotud kulud olid kokku 146 tuhat eurot, tütarettevõtte rahasaldo oli müügihetkel 146 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2025 omas kontsern osalust ühes sidusettevõttes – HMP Hotellid OÜ, kelle peamiseks tegevusalaks on hotellide ja restoranide opereerimine. Osalust sidusettevõttes kajastatakse kontserni aruandes kapitaliosaluse meetodil. Sidusettevõtte peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

HMP Hotellid OÜ	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	2 676	2 497
Varud	213	193
Muu käibevara	549	503
Käibevara kokku	3 438	3 193
Materiaalne põhivara	44	49
Põhivara kokku	44	49
VARAD KOKKU	3 482	3 242
Muud lühiajalised kohustused	2 501	2 293
Lühiajalised kohustused kokku	2 501	2 293
KOHUSTUSED KOKKU	2 501	2 293
NETOVARA	981	949
Müügitulu, aasta kohta	18 782	17 829
Puhaskasum	697	709

2025. aastal on investeringus sidusettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Bilansiline väärtus perioodi alguses	436	305
Kasum sidusettevõttest kapitaliosaluse meetodil	320	326
Saadud dividendid	-305	-195
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	451	436

Sidusettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Kontsern on sidusettevõttega sõlminud Radisson Collection hotelli üürilepingu. Lepingu tähtaeg on 10+10 aastat alates 01.04.2022 (lisa 3, 4, 14 ja 22).

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid		Allokeerimata		Kokku	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes												
Müügitulu (lisa 4), s.h.	14 729	14 820	3 674	3 515	173	1 659	4 306	3 907	0	0	22 882	23 901
Eesti	3 525	3 568	1 765	1 726	0	0	4 306	3 907	0	0	9 596	9 201
Läti	11 204	11 252	1 909	1 789	0	0	0	0	0	0	13 113	13 041
Leedu	0	0	0	0	173	1 659	0	0	0	0	173	1 659
Müügikulud (lisa 5, 6), s.h.	-3 436	-3 217	-159	-185	-1	0	-109	-75	0	0	-3 705	-3 477
Eesti	-288	-218	-65	-79	0	0	-109	-75	0	0	-462	-372
Läti	-3 148	-2 999	-94	-106	0	0	0	0	0	0	-3 242	-3 105
Leedu	0	0	0	0	-1		0	0	0	0	-1	0
Äritegevuse netotulu, s.h.	11 293	11 603	3 515	3 330	172	1 659	4 197	3 832	0	0	19 177	20 424
Eesti	3 237	3 350	1 700	1 647	0	0	4 197	3 832	0	0	9 134	8 829
Läti	8 056	8 253	1 815	1 683	0	0	0	0	0	0	9 871	9 936
Leedu	0	0	0	0	172	1 659	0	0	0	0	172	1 659
Üldhalduskulu, õiglase väärtuse muutus, muud tulud/-kulud (lisa 7,14),s.h.	-2 327	1 422	-179	-1 567	-8	-124	32	405	-195	-153	-2 677	-17
Eesti	-850	1 219	248	-240	0	0	32	405	-195	-153	-765	1 231
Läti	-1 477	203	-427	-1 327	0	0	0	0	0	0	-1 904	-1 124
Leedu	0	0	0	0	-8	-124	0	0	0	0	-8	-124
Ärikasum, s.h.	8 966	13 025	3 336	1 763	164	1 535	4 229	4 237	-195	-153	16 500	20 407
Eesti	2 387	4 569	1 948	1 407	0	0	4 229	4 237	-195	-153	8 369	10 060
Läti	6 579	8 456	1 388	356	0	0	0	0	0	0	7 967	8 812
Leedu	0	0	0	0	164	1 535	0	0	0	0	164	1 535
EBITDA, s.h.	10 189	10 321	3 183	3 002	164	1 548	3 895	3 416	-195	-153	17 236	18 134
Eesti	3 023	3 046	1 577	1 504	0	0	3 895	3 416	-195	-153	8 300	7 813
Läti	7 166	7 275	1 606	1 498	0	0	0	0	0	0	8 772	8 773
Leedu	0	0	0	0	164	1 548	0	0	0	0	164	1 548
Ärikasum											16 500	20 407
Neto finantskulu											-3 465	-6 078
Kasum/-kahjum enne tulumaksukulu											13 035	14 329
Tulumaksukulu (lisa 10)											-1 550	-1 361
ARUANDEAASTA PUHASKASUM/-KAHJUM											11 485	12 968

SEGMENTI VARAD

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid		Kokku	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Aasta lõpu seisuga										
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)										
Eesti	37 100	37 652	22 796	22 403	0	0	59 094	58 725	118 990	118 780
Läti	94 010	93 780	23 500	23 520	0	0	0	0	117 510	117 300
Leedu	0	0	0	0	0	17 510	0	0	0	17 510
Kinnisvarainvesteeringud kokku	131 110	131 432	46 296	45 923	0	17 510	59 094	58 725	236 500	253 590
Sidusettevõtte (lisa 2)									451	436
Muud pikaajalised varad									44	81
Netovõlg (kohustused miinus raha)									-98 466	-112 538
Muud lühiajalised varad									2 913	4 955
NETOVARA									141 442	146 524

2025. ja 2024. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on lisas 14.

4 Müügitulu

Tegevusalad	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 14)	12 342	3 460
Üüritulu kaubandus- ja teeninduspindadelt (lisa 14)	3 595	12 543
Üüritulu hotellipindadelt (lisa 2, 14 ja 22)	4 306	3 907
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 14)	173	1 658
Muud müügitulud	2 466	2 333
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	22 882	23 901

Geograafilised piirkonnad	2025	2024
€ tuhandetes		
Eesti	9 596	9 201
Läti	13 113	13 041
Leedu	173	1 659
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	22 882	23 901

5 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud

Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-1 740	-1 676
Vara kindlustus	-68	-62
Maamaks	-522	-486
Muud haldustegevuse kulud	-56	-5
Materiaalse põhivara kulum	-12	-12
Parenduskulud	-65	-41
Palgakulud, s.h maksud (lisa 22)	0	-35
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus (lisa 12)	-12	-13
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu kokku (lisa 14)	-2 475	-2 330

6 Turustuskulud

Turustuskulud	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-14	-19
Reklaam, reklaamüritused ¹	-1 216	-1 128
Turustuskulud kokku	-1 230	-1 147

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

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2025	2024
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-1 166	-1 442
Bürookulud	-115	-101
Palgakulud, s.h maksud (lisa 22)	-455	-448
Konsultatsioonikulud, õigusabi, hindamisteenus	-99	-110
Raamatupidamisteenus, audit	-216	-189
Muud üldhalduskulud	-33	-22
Materiaalse põhivara kulum	0	-6
Üldhalduskulud kokku	-2 084	-2 318

8 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud ja -kulud	2025	2024
€ tuhandetes		
Saadud trahvid ja viivised	111	16
Makstud trahvid ja viivised	-1	0
Muud tulud ja kulud	21	-6
Muud äritulud ja -kulud kokku	131	10

9 Finantskulud

	2025	2022
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-4 808	-6 691
Intressikulud laenudelt	-4 808	-6 691
Muud finantskulud kokku	-4 808	-6 691

10 Tulumaks

	2025	2024
€ tuhandetes		
Leedu tütarettevõtte tulumaksukulu kasumilt	-17	-131
Leedu tütarettevõtte edasilükkunud tulumaksukulu	0	-57
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-1 533	-1 173
Tulumaksukulu kokku	-1 550	-1 361

Kontsernil on seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 edasilükkunud tulumaksukohustis järgmistes summates:

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukohustis seoses kinnisvarainvesteeringuga	0	313
Edasilükkunud tulumaksukohustis seoses dividendidega	5 659	5 187
Edasilükkunud tulumaksukohustis kokku	5 659	5 500

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	7 257	6 567
Üleöödeposiidid	3 221	2 255
Alla 3 kuu tähtajaga hoiused	3 300	2 500
Raha teel	20	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku	13 798	11 322

Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 31.12.2025 oli intressimäär 1,534% (31.12.2024: 2,516%) aastas. Tähtajaliste hoiuste intressimäär on 2% (31.12.2024: 3,1% - 3,5%) aastas.

Lisainformatsioon raha kohta on toodud lisas 19.

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	838	1 141
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-158	-146
Nõuded ostjate vastu kokku	680	995
Pangalaenu tagatisdeposiit	895	1 060
Muud lühiajalised nõuded	1	73
Muud lühiajalised nõuded kokku	896	1 133
Intressinõuded	16	47
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	17
Muud viitlaekumised	241	101
Viitlaekumised kokku	257	165
Nõuded ja viitlaekumised kokku	1 833	2 293

Nõuded ostjate vastu	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Aegumata	546	892
Aegunud, s.h	292	249
Kuni 30 päeva	84	79
30-60 päeva	60	24
Üle 60 päeva	148	146
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-158	-146
Nõuded ostjate vastu kokku	680	995

Lisainformatsioon nõuete kohta on toodud lisas 5 ja 19.

13 Ettemakstud kulud

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Ettemaksed tarnijatele	23	18
Ettemaksed kindlustuse eest	6	6
Kommunaalkulude vahenduste ettemaksed	34	19
Tulevaste perioodide kulud	12	3
Ettemakstud kulud kokku	75	46

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2025 omas kontsern kolme kinnisvarainvesteeringut Eestis ja kahte Lätis:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 31.12.2025	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
€ tuhandetes							
Duntes Biroji büroohoone	Riia, Läti	16 036	nov. 15	24 907	23 500	-6%	9%
Magistrali kaubanduskeskus	Tallinn, Eesti	11 754	veebr. 16	25 339	31 690	25%	12%
Domina kaubanduskeskus	Riia, Läti	54 556	juuli. 16	101 250	94 010	-7%	37%
Marienthali keskus	Tallinn, Eesti	13 969	apr. 18	26 727	21 640	-19%	9%
Radisson Collection hotell	Tallinn, Eesti	22 809	jaan. 15	70 119	65 660	-6%	26%
Kokku		119 124		248 342	236 500	-4,8%	93%

2025. ja 2024. aastal on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

Kinnisvarainvesteeringud kokku	
€ tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2023	249 150
Soetused ja arendused	2 149
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	2 291
Saldo seisuga 31.12.2024	253 590
Saldo seisuga 31.12.2024	253 590
Soetused ja arendused	1 144
Kinnisvarainvesteeringu müük läbi tütarettevõtte müügi (lisa 2)	-17 510
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-724
Saldo seisuga 31.12.2025	236 500

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2025	2024
€ tuhandetes		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	20 416	21 568
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-2 475	-2 330
Kinnisvarainvesteeringute arendusest tasumata summad (lisa 16)	70	36
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 15)	236 500	253 590

Aruandeaastal müüs kontsern läbi tütarettevõtte müügi Kaunas Terminal logistikakeskuse Leedus (lisa 2).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud konsolideeritud üüritulust 21% moodustab sidusettevõttelt HMP Hotellid OÜ saadav üüritulu (2024: 18%) (lisa 2, 3, 4 ja 22). Ühegi teise kontserni üürniku üüritulu ei ole üle 10% konsolideeritud üüritulust.

Kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks (lisa 15).

Kontserni ning üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud üürilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	14 664	13 367
2-5 aastat	29 750	25 507
Üle 5 aasta	3 743	1 258
Kokku	48 157	40 132

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

2025. aasta:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	1. aasta üüritulu	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
Büroo	46 296	Diskonteeritud rahavood	4 031	8,95%-9,20%	7,00%-8,20%	11,73
Kaubandus	131 110	Diskonteeritud rahavood	13 117	8,70%-9,40%	7,70%-8,20%	15,69
Hotell	59 094	Diskonteeritud rahavood	4 336	8,50%	7,50%	17,45
Kokku	236 500					

2024. aasta:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	1. aasta üüritulu	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
Büroo	45 923	Diskonteeritud rahavood	3 871	8,9%-9,2%	7,0%-8,2%	10,80
Logistika	17 510	Diskonteeritud rahavood	1 750	9,95%	8,0%	5,10
Kaubandus	131 432	Diskonteeritud rahavood	12 803	8,6%-9,4%	7,6%-7,75%	15,60
Hotell	58 725	Diskonteeritud rahavood	4 024	8,2%	7,2%	16,30
Kokku	253 590					

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.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele.

Seisuga 31.12.2025:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	46 296	5 054	-5 063	-926	938	-2 111	2 406
Kaubandus	131 110	16 287	-16 287	-2 595	2 657	-5 650	6 417
Hotell	59 094	6 309	-6 300	-1 179	1 215	-2 619	2 997
KOKKU	236 500	27 650	-27 650	-4 700	4 810	-10 380	11 820

Seisuga 31.12.2024:

Sektor	Õiglane väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	45 923	5 028	-5 024	-908	941	-2 100	2 412
Logistika	17 510	1 850	-1 850	-340	350	-710	810
Kaubandus	131 433	15 880	-15 873	-2 583	2 665	-5 625	6 410
Hotell	58 725	6 282	-6 273	-1 179	1 224	-2 745	3 168
KOKKU	253 590	29 040	-29 020	-5 010	5 180	-11 180	12 800

Kõikide kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid.

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisades 3 ja 19.

15 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2025 olid kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.2025	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.25	Laenu tagatis (lisa 13, 14)	Tagatise väärtus (lisa 14)	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes								
SEB	Eesti	28 000	28 000	28.01.28	3,503%	hüpoteek - Rävala 3/Kuke tn 2, Tallinn	65 660	19,8%
SEB	Läti	4 320	2 977	31.01.28	3,659%	hüpoteek - Duntse iela 6, Riia	23 500	2,1%
SEB	Läti	11 735	8 241	31.01.28	3,659%			5,8%
SEB	Eesti	14 900	12 044	17.04.28	3,879%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn	21 640	8,5%
LHV	Eesti	16 300	14 234	14.06.28	3,084%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn	31 690	10,1%
Citadele/Swedbank	Läti	47 000	37 850	22.03.26	4,597%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia	94 010	26,8%
Kokku		122 255	103 346				236 500	73,1%

Seisuga 31.12.2024 olid kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritolu-riik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.2024	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.24	Laenu tagatis (lisa 13, 14)	Tagatise väärtus (lisa 14)	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes								
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.26	4,796%	hüpoteek - Rävala 3/Kuke tn 2, Tallinn	65 250	15,7%
SEB	Läti	4 320	3 111	30.11.25	4,895%	hüpoteek - Duntse iela 6, Riia	23 520	2,1%
SEB	Läti	11 735	8 614	30.11.25	4,895%			5,9%
SEB	Eesti	14 900	12 417	17.04.28	4,821%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn	21 170	8,5%
LHV	Eesti	16 300	15 049	14.06.28	4,063%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn	32 360	10,3%
Citadele/Swedbank	Läti	47 000	39 478	22.03.26	5,712%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia	93 780	26,9%
Luminor	Leedu	9 720	7 263	16.06.27	4,770%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas	17510	5,0%
Luminor	Leedu	1 000	903	16.06.27	4,770%			0,6%
Kokku		127 975	109 835				253 590	75,0%

Lühiajalised laenukohustised	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	39 359	14 904
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-47	-110
Lühiajalised laenukohustised kokku	39 312	14 794

Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2025 sisaldavad ühe lõppeva laenulepingu kohustuse jääki summas 37 850 tuhat eurot (2024: kaks laenulepingut kogusummas 11 725 tuhat eurot).

Pikaajalised laenukohustised	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustised kokku	103 277	109 685
sh. kohustiste lühiajaline osa, s.h.	39 312	14 794
Pangalaenu	39 359	14 904
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-47	-110
sh. kohustiste pikaajaline osa, s.h	63 965	94 891
Pangalaenu	63 987	94 931
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-22	-40

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	39 359	14 904
2-5 aastat	63 987	94 931
Pangalaenude tagasimaksed kokku	103 346	109 835

Laenukohustuste rahavood	2025	2024
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	109 685	113 405
Saadud pangalaenu	5 000	0
Pangalaenude annuiteetmaksed	-3 353	-3 798
Muud muutused läbi tütarettevõtte müügi	-8 136	0
Diskonteeritud lepingutasude muutus	81	78
Saldo perioodi lõpus	103 277	109 685

Seisuga 31.12.2025 olid täidetud kõikide laenulepingu eeskirjades eritingimused.

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisa 19.

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Kinnisvarainvesteeringute arendusprojektidega seotud võlad tarnijatele (lisa 14)	70	36
Muud võlad tarnijatele	518	671
Võlad tarnijatele	588	707
Muud võlad	64	21
Muud võlad kokku	64	21
Käibemaks	244	318
Ettevõtte tulumaks	9	15
Üksikisiku tulumaks	16	8
Sotsiaalmaks	29	14
Muud maksuvõlad	1	1
Maksuvõlad kokku	299	356
Intressivõlad	83	106
Võlad töövõtjatele	43	39
Üürmike tagatisrahad	420	574
Muud viitvõlad	162	211
Viitvõlad kokku	708	930
Muud ettemakstud tulud	2	3
Ettemaksed kokku	2	3
Võlad ja ettemaksed kokku	1 661	2 017

Pikaajalised võlad

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Üürmike tagatisrahad	1 667	1 658
Muud pikaajalised võlad kokku	1 667	1 658

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 19.

17 Edukustasukohustus

Edukustasu tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud bilansipäeva seisuga. Kulu edukustasu muutusest kajastatakse kontserni üldhalduskulude koosseisus (lisa 7). Seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 oli kontserni koondatud kinnisvarainvesteeringute akumuleeritud ümberhindlus negatiivne ja edukustasukohustus 0 eurot.

18 Kohtuvaidlused

Pooleliolevad kohtuasjad

Nõue AS Tallinna Vesi vastu

Kontserni tütarettevõtte EFTEN Sky OÜ esitas 2020. aastal AS-i Tallinna Vesi vastu 156 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. EFTEN Sky OÜ on jätkuvalt seisukohal, et monopoolses seisundis tegutsev AS Tallinna Vesi on ajavahemikul 2011 – 2019 nõudnud õigusvastaselt põhjendamatult kõrget veeteenuste hinda, millega tekitatud kahju on AS Tallinna Vesi kohustatud hüvitama. Kontsern ei ole nõuet selle ebamäärasusest tulenevalt eraldiseisvana kajastanud.

Compensa Vienna Insurance Group, ADB Eesti filiaal nõue Magistral Kaubanduskeskuse OÜ vastu

Kontserni tütarettevõtte Magistral Kaubanduskeskuse OÜ vastu on Compensa Vienna Insurance Group, ADB Eesti filiaal 2024. aastal kohtule esitanud hagiavalduse kahju hüvitamise ja viiviste nõudes. Hageja nõue on esitatud kindlustaja poolt Magistrali keskuse üürniku Müügimarket OÜ kasutuses oleva üüripinnal toimunud kindlustusjuhtumiga, mille osas on kindlustaja tasunud Müügimarket OÜ-le kindlustushüvitise summas 3 913,80 eurot ning esitanud Magistrali Kaubanduskeskuse OÜ-le tagasinõude. Magistral Kaubanduskeskuse OÜ on kohtueelses suhtluses esitanud omapoolsed vastuväited, kuivõrd üürilepingu kohaselt ei ole üürileandja vastutav üürnikule tekitatud kahju eest, kui seda ei ole tekitanud üürileandja tahtliku lepingu rikkumisega. Üürileandjana ei ole Magistral Kaubanduskeskuse OÜ lepingut rikkunud ja seega ei ole ka vastutav tekkinud kahju eest. Kohtuvaidlus on hetkel menetlemisel Harju Maakohtus. Lahendi teeb esimese astme kohus eelduslikult 2026. aastal.

19 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.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	11	13 798	11 322
Lühiajalised hoiused ¹		1 000	2 610
Nõuded ostjate vastu	12	680	995
Muud lühiajalised nõuded ja viitlaekumised	12	1 153	1 298
Finantsvarad kokku		16 631	16 225
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	103 346	109 835
Võlad tarnijatele	16	588	707
Üürnike tagatisrahad	16	2 087	2 232
Intressivõlad	16	83	106
Muud võlad ja muud viitvõlad	16	226	232
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses		106 330	113 112
Finantskohustused kokku		106 330	113 112

¹ Lühiajalised hoiused on sõlmitud tähtaga 8 kuud ning kannavad intressi 2% aastas (2024: tähtajaga 3 - 6 kuud intressiga 2,8% - 3,75% 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 kontserni 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 investeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, kahandades seeläbi ettevõtte finantsvõimekust või vähendades investeringute väärtust.

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 31.12.2025 olid kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, marginaal vahemikus 1,2% kuni 2,5% pluss 1 kuu, 3 kuu või 6 kuu EURIBOR (31.12.2024: kõik laenulepingud ujuva intressi baasil, marginaal vahemikus 1,2% kuni 2,5% pluss 1 kuu või 6 kuu EURIBOR). Kõikidele kontserni laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene. Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2025 seisuga 3,91% (31.12.2024: 5,04%).

Kontserni tütarettevõtetel ei ole seisuga 31.12.2025 kehtivaid intressimäära vahetuslepinguid. Kontserni juhtkond kaalub intressikulude lae fikseerimiseks tuletistehinguid kuni 50% ulatuses kogu laenuportfelli.

EURIBORi muutus omab olulist mõju kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäärade muutuse mõju kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORi tasemetel 1,0%-3,5%, arvestades laenude jääke seisuga 31.12.2025.

EURIBORI MÄÄR	Mõju intressikulule aastas	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga	-2 739	
EURIBORi muutuse mõju:		
EURIBOR 1,0%	715	-26,1%
EURIBOR 1,5%	339	-12,4%
EURIBOR 3,0%	-788	28,8%
EURIBOR 3,5%	-1 164	42,5%

Likviidsusrisk

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

- üüritulo vähenemine või volatiilsus, mis vähendab kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- vakantsus üüripindadel;
- varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et investeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 60% investeringu soetusmaksumusest. Seisuga 31.12.2025 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 44% (31.12.2024: 43%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 2,1 (2024: 1,7). Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse investeerimisobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega.

Allolev tabel koondab info kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood).

Seisuga 31.12.2025	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused (lisa 15)	261	38 092	1 006	63 987	0	103 346
Intressimaksed	348	856	1 535	2 713	0	5 452
Intressikohustused (lisa 16)	83	0	0	0	0	83
Võlad hankijatele (lisa 16)	588	0	0	0	0	588
Üürnike tagatisrahad (lisa 16)	94	153	173	1 479	188	2 087
Viitvõlad ja muud võlad (lisa 16)	226	0	0	0	0	226
Finantskohustused kokku	1 600	39 101	2 714	68 179	188	111 782

Seisuga 31.12.2024	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused (lisa 15)	304	922	13 678	94 931	0	109 835
Intressimaksed	476	1 375	3 632	3 870	0	9 353
Intressikohustused (lisa 16)	106	0	0	0	0	106
Võlad hankijatele (lisa 16)	707	0	0	0	0	707
Üürnike tagatisrahad (lisa 16)	46	188	340	1 480	178	2 232
Viitvõlad ja muud võlad (lisa 16)	232	0	0	0	0	232
Finantskohustused kokku	1 871	2 485	17 650	100 281	178	122 465

Käibekapitali aruanne

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	13 798	11 322
Lühiajalised hoiused	1 000	2 610
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)	1 833	2 293
Muu käibevara	80	52
Käibevara kokku	16 711	16 277
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 15)	39 312	14 794
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 16)	1 661	7 017
Lühiajalised kohustused kokku	40 973	21 811
Käibekapital kokku	-24 262	-5 534

Kontserni käibekapital oli 31.12.2025 seisuga negatiivne summas -24 262 tuhat eurot seoses kontserni ühe laenulepingu tähtaja saabumisega järgmise 12 kuu jooksul kogusummas 37 850 tuhat eurot (31.12.2024: negatiivne summas -5 534 tuhat eurot seoses kontserni kahe laenulepingu tähtaja saabumisega järgmise 12 kuu jooksul kogusummas 11 725 tuhat eurot). Lõppeva laenulepingu tagatiseks on tugeva üürirahavooga kinnisvarainvesteering, mille LTV (loan to value) on 40%, mistõttu juhtkonna hinnangul ei teki 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 üürimaksed tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksed tegemise päeval. Enamike üürilepingute tingimustest tuleneb tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada. Osade üürilepingute puhul on lubatud tagatisraha asendada pangagarantiiga.

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Aegumata	546	892
Aegunud, s.h	292	249
Kuni 30 päeva	84	79
30-60 päeva	60	24
Üle 60 päeva	148	146
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-158	-146
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)	680	995

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	13 798	11 322
Lühiajalised hoiused	1 000	2 610
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	680	995
Maksimaalne krediidirisk kokku	15 478	14 927

Kontserni raha ja raha ekvivalentide ning lühiajaliste hoiuste hulgas kajastatud pangakontode saldod ja deposiidid jagunevad pankade reitingute (Moody's long-term) järgi alljärgnevalt:

Reiting	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Aa2	3 230	2 261
Aa3	6 575	6 870
A2	0	797
Baa1	4 973	4 004
Allokeerimata	20	0
Kokku	14 798	13 932

Kapitalijuhtimine

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada aktsionäride investeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri. Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

Kontsern investeerib rahavoogu tootvasse kinnisvarasse Eestis ja Lätis. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et ühte investeerimisobjekti ei investeerita rohkem kui 40% fondi varade väärtusest. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Õiglane väärtus

Allolev tabel analüüsib õiglases väärtuses varasid ja kohustusi hindamismeetodite kaupa. Hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2025 ega 31.12.2024 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud (lisa 14) on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

20 Aktsiakapital

	31.12.2025	31.12.2024
Aktsiate arv, tk	9 213 756	9 213 756
Aktsia nimiväärtus, €	9,80	9,90
Aktsiakapital kokku, €	90 294 809	91 216 184
Ülekursi kokku, €	0	1 782 225

2025. aasta juulis vähendati EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali 921 tuhande euro võrra aktsia nimiväärtuse vähendamise teel 0,10 euro võrra. Aktsionäridele tehti väljamakse novembris 2025 summas 10 578 tuhat eurot, s.o. 1,1481 eurot aktsia kohta.

2024. aasta oktoobris vähendati EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali 921 tuhande euro võrra aktsia nimiväärtuse vähendamise teel 0,10 euro võrra. Aktsionäridele tehti väljamakse jaanuaris 2025 summas 5 000 tuhat eurot, s.o. 0,5427 eurot aktsia kohta.

Aruandeaastal kanti jaotamata kasumist reservkapitali 650 tuhat eurot (2024: reservkapitali ei suurendatud).

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on lisan 26.

21 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	50 458	53 487
Potentsiaalne tulumaksukohustus	11 101	11 767
Dividendidena on võimalik välja maksta	39 357	41 720

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2025 ning 31.12.2024.

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Eesti

Maksuhaldur ei ole algatanud ega läbi viinud maksurevisjoni ega üksikjuhtumi kontrolli üheski kontserni ettevõttes. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

Läti ja Leedu

Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

22 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond II AS loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Kinnisvarafond II AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond II AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond II AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- sidusettevõtte HMP Hotellid OÜ
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt aruandeperioodil valitsemisteenust summas 1 166 (2024: 1 442) tuhat eurot (lisa 7) ning EFTEN Capital AS-lt ja tema tütarettevõtetest raamatupidamis- ja vahendusteenuseid summas 185 (2024: 173) tuhat eurot.

Kontsern sai aruandeaastal sidusettevõttelt üüritulu summas 4 306 (2024: 3 907) tuhat eurot (lisa 4).

Kontsernis töötas 2025. aastal 12 (2024.a. 13) inimest, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 455 (2024: 483) tuhande euro ulatuses (lisa 5 ja 7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele aruandeperioodil tasusid ei arvestatud ega makstud. EFTEN Kinnisvarafond II AS-i juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

Täiendav informatsioon on lisa 14.

23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

Vastavalt Eestis kehtivale Raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Tütarettevõtete kajastamist käsitlevaid arvestuspõhimõtteid on emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisana, muudetud vastavalt IAS 27 „Konsolideeritud ja eraldiseisvad raamatupidamise aruanded“ nõuetele.

Emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande lisadena, on investeringud tütarettevõtetesse (lisa 2) kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	2025	2024
€ tuhandetes		
Müügitulu	1 091	1 410
Brutokasum	1 091	1 410
Üldhalduskulud	-1 286	-1 563
Ärikahjum	-195	-153
Kasum tütarettevõtetest	4 560	9 102
Dividenditulu	5 983	3 110
Intressitulud	1 137	909
Kasum enne tulumaksu	11 485	12 968
Aruandeaasta puhaskasum	11 485	12 968

24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
VARAD		
<i>Käibevara</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	1 683	1 866
Nõuded ja viitlaekumised	3 603	3 637
Käibevara kokku	5 286	5 503
<i>Põhivara</i>		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	120 182	126 053
Pikaajalised nõuded	15 980	19 980
Põhivara kokku	136 162	146 033
VARAD KOKKU	141 448	151 536
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
<i>Lühiajalised kohustused</i>		
Võlad ja ettemaksed	6	12
Võlad aktsionäridele	0	5 000
Lühiajalised kohustused kokku	6	5 012
Kohustused kokku	6	5 012
<i>Omakapital</i>		
Aktsiakapital	90 295	91 216
Ülekurs	0	1 782
Kohustuslik reservkapital	4 023	3 373
Jaotamata kasum	47 124	50 153
Omakapital kokku	141 442	146 524
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	141 448	151 536

25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2025	2024
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	11 485	12 968
Korrigeerimised:		
Finantstulud ja -kulud	-1 136	-909
Kasum / -kahjum tütarettevõtetest	-4 560	-9 102
Saadud dividendid	-5 983	-3 110
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	-11 679	-13 121
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-194	-153
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-6	6
Rahavood äritegevusest kokku	-200	-147
Tütarettevõtete müük	10 432	0
Antud laenude tagasimaksed	5 000	0
Saadud dividendid	5 983	3 110
Saadud intressid	170	66
Rahavood investeerimistegevusest kokku	21 585	3 176
Aktsiakapitali vähendamine	-15 579	0
Makstud dividendid	-5 989	-3 086
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-21 568	-3 086
RAHAVOOD KOKKU	-183	-57
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 866	1 923
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-183	-57
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 683	1 866

26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes					
Saldo 31.12.2023	92 138	5 861	3 373	40 271	141 643
Aktsiakapitali vähendamine	-922	-4 079	0	0	-5 001
Makstud dividendid	0	0	0	-3 086	-3 086
Eraldised reservkapitali	0	0	0	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	12 968	12 968
Saldo 31.12.2024	91 216	1 782	3 373	50 153	146 524
Aktsiakapitali vähendamine	-921	-1 782	0	-7 875	-10 578
Makstud dividendid	0	0	0	-5 989	-5 989
Eraldised reservkapitali	0	0	650	-650	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	11 485	11 485
Saldo 31.12.2025	90 295	0	4 023	47 124	141 442

Täiendav informatsioon aktsiate kohta on esitatud lisas 20.

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (ärieadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	141 442	146 524
Tütarettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-120 182	-126 053
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	120 182	126 053
Kokku	141 442	146 524

27 Fondi tegevuse jätkuvus

EFTEN Kinnisvarafond II AS asutati tähtjalisena. Põhikirjas sätestati fondi tähtjaks 10 aastat fondi registreerimisest (s.o kuni 12.01.2025), millist tähtaega võib aktsionäride nõusolekul pikendada.

21.03.2024 otsustas EFTEN Kinnisvarafond II AS korraline üldkoosolek fondi tähtaega pikendada kuni 12.01.2026, 16.12.2024 fondi erakorralisel üldkoosolekul otsustati pikendada fondi tähtaega kuni 12.01.2027 ja 09.12.2025 fondi erakorralisel üldkoosolekul otsustati pikendada fondi tähtaega kuni 31.03.2027.

Juhatuse ettepanek ning aktsionäride otsused fondi tähtja pikendamise osas põhinevad seisukohal, et turu langusperioodidel tuleb vara hallata ettevaatlikult ning olla strateegiliselt kannatlik. On oluline märkida, et fondi investorite baasi moodustavad peamiselt institutsionaalsed investorid, kus üle 50% aktsiatest kuulub Swedbanki pensionifondidele Eestis, Lätis ja Leedus.

Samuti on oluline rõhutada, et fondi kinnisvarainvesteeringud toimivad hästi ning kiiret vajadust fondi varasid müüa ei ole. Stabiilne toimimine annab paindlikkuse strateegiliseks ajastamiseks mis tahes tulevikutehingute jaoks ning toetab fondi pikemat tähtaega.

Kontserni käibekapital oli 31.12.2025 seisuga negatiivne summas -24 262 tuhat eurot seoses kontserni ühe laenulepingu tähtja saabumisega järgmise 12 kuu jooksul kogusummas 37 850 tuhat eurot. Lõppeva laenulepingu tagatiseks on tugeva üürirahavooga kinnisvarainvesteering, mille LTV (loan to value) on 40%, mistõttu juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EfTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Kinnisvarafond II AS-i ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2025 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsembril 2025 kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2025;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti) (ISA-d (EE)). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane alus meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Me oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sealhulgas sõltumatuse standarditega), mille on vastu võtnud Audiitortevgevuse järelevalve nõukogu (eetikakoodeks (Eesti)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (Eesti) nõuetele.

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja müügitulu jaotust vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers
Tatari 1, 10116 Tallinn, Eesti
Tegevusluba nr 6; registrikood: 10142876
+372 6141 800, ee_info@pwc.com

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt;

Kui enne sõltumatu vandeaudiitori aruande kuupäeva saadud tegevusaruande või muu informatsiooni osas tehtud töö põhjal järeldame, et tegevusaruandes või muus informatsioonis on oluline väärkajastamine, oleme kohustatud selle tõsiasja avaldama. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega (EE) kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega (EE) läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- planeerime ja teostame kontserni auditi, et saada piisavalt asjakohaseid auditi tõendusmaterjale Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äriüksuste finantsinformatsiooni kohta, mis on aluseks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta arvamuse kujundamiseks. Me vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostatavate auditi protseduuride ülevaatamise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditi arvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

AS-i PricewaterhouseCoopers nimel



Jüri Koltsov
Vandeaudiitor, litsents nr 623

27. veebruar 2026
Tallinn, Eesti

Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb EFTEN Kinnisvarafond II AS-i üldkoosolekule ettepaneku jaotada kasum järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2025

50 457 517

Eraldis kohustuslikku reservkapitali

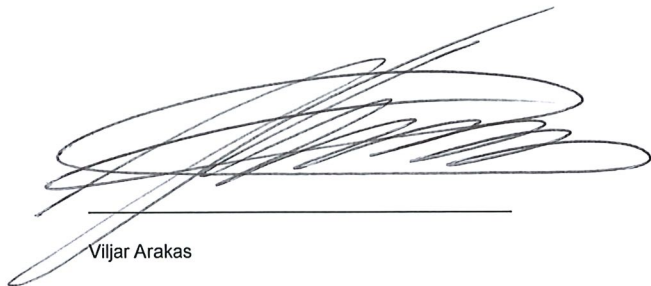
574 219

Dividendide jaotamine

8 200 243 (89 senti aktsia kohta)

Jaotamata kasum pärast eraldiste tegemist

41 683 055



Viljar Arakas

Juhatuse liige



Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

27. veebruar 2026

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2025. a majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond II AS 2025. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Olav Miil

Nõukogu liige



Viljar Arakas

Juhatuse liige



Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2025	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	1 091	100%	jah