

# **Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025**

## **Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4**

**Registrikood: 14588404**

**Aruandeaasta algus: 01.01.2025**

**Aruandeaasta lõpp: 31.12.2025**

**Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn**

**E-posti aadress: [info@eften.ee](mailto:info@eften.ee)**

**Veebilehe aadress: [www.eften.ee](http://www.eften.ee)**

## Sisukord

<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>2</b>
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b> .....	<b>8</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	8
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	9
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	10
KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE .....	11
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE .....	12
1 Üldine informatsioon .....	12
2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused .....	13
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused .....	13
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest .....	14
3 Tütarettevõtted .....	18
4 Segmentiaruandlus .....	18
5 Müügitulu .....	19
6 Müüüdud teenuste kulud .....	19
7 Turustuskulud .....	20
8 Üldhalduskulud .....	20
9 Muud finantskulud .....	20
10 Tulumaks .....	20
11 Raha ja raha ekvivalendid .....	21
12 Nõuded ja viitlaekumised .....	21
13 Kinnisvarainvesteeringud .....	22
14 Laenukohustused .....	24
15 Võlad ja ettemaksed .....	26
16 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine .....	27
17 Sissemakstud kapital .....	30
18 Tehingud seotud osapooltega .....	31
19 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded .....	31
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne .....	35
Juhatuse allkirjad 2025. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele .....	38
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile .....	39
<b>LISA KESKKONNAALASED JA/VÕI SOTSIAALSED OMADUSED</b> .....	<b>40</b>

## TEGEVUSARUANNE

### Fondijuhi kommentaar

2025. aasta oli EFTEN Real Estate Fund 4 jaoks stabiilse äritegevuse ja tugeva rahavoo aasta. Fondi portfelli üüritulu kasvas 2025. aastal 25,3 miljoni euroni, suurenedes 2,5% võrreldes 2024. aastaga. Üüritulu kasvu toetas eelkõige kõrgem täituvus Bergi logistikakeskuses ja Jauna Teika ärikompleksis.

Fondi neto üüritulu (NOI) oli 2025. aastal kokku 24,855 miljonit eurot, kasvasid aastaga 4% ning EBITDA oli kokku 22,3 miljonit eurot, suurenedes 5% võrreldes varasemaga. Fondi tütarettevõtete intressikulud vähenesid seoses EURIBOR'i langusega võrreldes 2024. aastaga 24%. Madalamad intressikulud koos kõrgema EBITDA-ga töid kaasa korrigeeritud rahavoo märkimisväärse kasvu – kui 2024. aastal oli fondi konsolideeritud korrigeeritud rahavoog kokku 8,45 miljonit eurot, siis 2025. aastal 11,3 miljonit eurot (kasv 25%).

2025. aastal fondi kinnisvaraportfelli õiglase väärtus oluliselt ei muutunud – kontsern sai kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest kasumit 0,651 miljonit eurot ning kinnisvaraportfelli väärtus kasvas ümberhindluse tulemusel 0,2%.

Fondi juhtkond alustas 2025. aasta lõpus analüüsi Kadrioru Ärikeskuse ümberarendamiseks segafunktsiooniga kinnisvaraks, ühendades elukondlikud korterid ja esimese korruse äripinnad. Esialgsed analüüsid viitavad, et büroopindade osaline konverteerimine elukondlikuks kasutuseks võib luua Fondi investoritele kõrgemat väärtust ja parandada vara riskiprofiili.

### Finantsülevaade

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 (edaspidi „Fond“) konsolideeritud 2025. aasta müügitulu oli kokku 26,293 miljonit eurot (2024: 25,482 miljonit eurot), suurenedes võrreldes 2024. aastaga 3%. Neto üüritulu (NOI) oli 2025. aastal kokku 24,855 miljonit eurot (2024: 24,006 miljonit eurot), suurenedes aastaga 4%.

	2025	2024
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	26,293	25,482
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-1,438	-1,476
<b>Neto üüritulu</b>	<b>24,855</b>	<b>24,006</b>
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	<i>95%</i>	<i>94%</i>
Intressikulud ja intressitulud	-6,719	-8,830
<b>Neto üüritulu miinus intressikulud ja -tulud</b>	<b>18,136</b>	<b>15,176</b>
Valitsemistasud	-2,080	-2,080
Muud tulud ja -kulud	-0,603	-0,683
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiwapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>15,453</b>	<b>12,413</b>

Kontserni pangalaenude kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2025 seisuga 4,05% (31.12.2024: 4,73%). Laenuportfelli laenuteeninduse kattekordaja (DSCR) oli 2025. aasta lõpus 2,1 (2024: 1,7).

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2025 oli 340,804 miljonit eurot (31.12.2024: 338,152 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse moodustas varade mahust 95% (31.12.2024: 94%).

	31.12.25	31.12.2024
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	322,950	318,050
Muud pikaajalised varad	0,928	0,942
Käibevara, v.a raha	4,975	4,669
Varad kokku	340,804	338,152
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-140,193	-138,523
Puhasväärtus (NAV)	162,681	160,867

## Peamised finantssuhtarvud

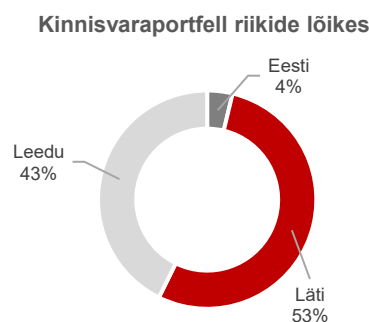
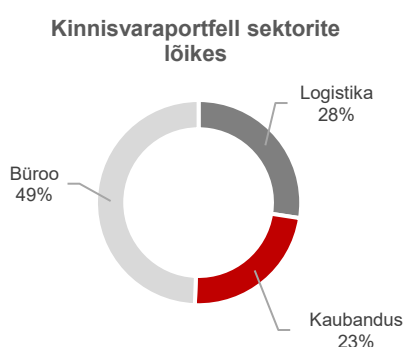
12 kuu kohta	31.12.2025	31.12.2024
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	8,6	7,0
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine varad) * 100	4,1	3,4
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	9,9	8,0
Müügitulu (€ tuhandetes)	26 293	25 482
Üüritul (€ tuhandetes)	25 306	24 696
EBITDA (€ tuhandetes)	22 347	21 340
EBITDA marginaal, %	85%	84%
EBIT (€ tuhandetes)	22 823	22 970
Koondkasum (€ tuhandetes)	13 962	11 315
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,2	0,8
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenu maksed)	2,1	1,7

<sup>1</sup> Perioodi keskmine investeeritud kapital on usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 keskmine kaasatud kapital.

## Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2025. aasta lõpu seisuga on kontsernil 9 (31.12.2024: sama) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 322,950 miljonit eurot (2024: 318,050 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 326,086 miljonit eurot (2024: 321,836 miljonit eurot).

Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb 31.12.2025 seisuga riikide ja sektorite lõikes alljärgnevalt:



Kinnisvarainvesteering	Asukoht	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes	Õiglase väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind	Proгноositav aastane neto üüritul, € tuhandetes	Otsene tootlus <sup>1</sup>	Esmane puhaskasum <sup>2</sup>	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
Dominante logistikakeskus	Riia, Läti	100	17 397	15 580	37 665	1 685	9,7%	10,8%	99	2,4	8
SBA logistika- ja tootmiskeskus	Klaipeda, Leedu	100	28 556	31 370	44 048	2 306	8,1%	7,4%	100	9,9	1
Bergi logistikakeskus	Riia, Läti	100	30 320	25 370	50 254	1 941	6,4%	7,7%	94	1,7	3
Arginta logistikakeskus	Vilnius, Leedu	100	15 460	16 230	16 301	1 222	7,9%	7,5%	100	5,3	1
<b>Logistika kokku</b>			<b>91 733</b>	<b>88 550</b>	<b>148 267</b>	<b>7 154</b>	<b>7,8%</b>	<b>8,1%</b>	<b>98</b>	<b>5,0</b>	<b>13</b>
Ryo kaubanduskeskus	Panevėžys, Leedu	100	48 810	55 920	23 718	4 776	9,8%	8,5%	100	4,3	99
River Mall kaubanduskeskus	Kaunas, Leedu	100	18 348	18 890	9 818	1 536	8,4%	8,1%	100	5,9	37
<b>Kaubandus kokku</b>			<b>67 158</b>	<b>74 810</b>	<b>33 536</b>	<b>6 312</b>	<b>9,4%</b>	<b>8,4%</b>	<b>100</b>	<b>4,6</b>	<b>136</b>
Kadrioru Ärikeskus	Tallinn, Eesti	100	16 900	12 110	6 530	728	4,3%	6,0%	98	1,3	27
River Hall ärikeskus	Kaunas, Leedu	100	14 443	15 500	8 786	1 249	8,6%	8,1%	100	3,3	19
Jauna Teika bürookvartal	Riia, Läti	100	135 852	131 980	59 068	8 975	6,6%	6,8%	85	3,7	104
<b>Büroo kokku</b>	<b>Büroo</b>		<b>167 195</b>	<b>159 590</b>	<b>74 383</b>	<b>10 952</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,9%</b>	<b>88</b>	<b>3,4</b>	<b>150</b>
<b>Kinnisvaraportfell kokku</b>			<b>326 086</b>	<b>322 950</b>	<b>256 187</b>	<b>24 418</b>	<b>7,5%</b>	<b>7,6%</b>	<b>95</b>	<b>4,2</b>	<b>299</b>

<sup>1</sup> Kinnisvarainvesteeringute otsene tootlus on tegeliku neto üüritulu (arvestatud 12 kuu kohta) suhe kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusse ning hilisematesse kapitaliseeritud kulutustesse seisuga 31.12.2025.

<sup>2</sup> Kinnisvarainvesteeringute esmane puhastootlus on tegeliku neto üüritulu (arvestatud 12 kuu kohta) suhe kinnisvarainvesteeringute õiglasesse väärtusesse seisuga 31.12.2025.

Seisuga 31.12.2025 on kontsernil kokku 299 üürnikku. Bilansipäeva seisuga sõlmitud üürilepingutest 51,1% moodustab 15 kliendi lepingujärgne tulu.

Üürnik	Osakaal üürilepingute järgest tulust
Innovo logistika, UAB	9,1%
TRIALTO LATVIA SIA	5,4%
HIS MAJESTY THE KING IN RIGHT OF CANADA	5,4%
ARGINTA Group, UAB	4,8%
DNB Bank ASA Latvijas filiäle	4,1%
Cabot Latvia SIA	3,2%
Maxima LT, UAB	2,8%
TEIKUMS JT SIA	2,6%
Orkla Latvija SIA	2,4%
Norwegian Air Resources Latvia SIA	2,3%
CCC Riga Digital Services SIA	2,1%
Hakonlita, UAB	2,0%
Tech Mahindra Limited Latvijas filiäle ÄKF	1,8%
ZABBIX SIA	1,6%
HALLGRUPPEN BALTICS SIA	1,5%
Ülejäänud	48,9%

## Kinnisvarainvesteeringute hindamine

Kontsern hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – 30. juuni ja 31. detsembri seisuga. Kontserni kinnisvarainvesteeringute hindaja on Colliers International. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse individuaalselt diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest.

Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus kasvas 2025. aastal ümberhindamiste tulemusel 0,2% (2024: väärtus tõusis 0,5%) ning kontsern sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kasumit 0,651 miljonit eurot (2024. aastal oli kasum 1,727 miljonit eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus kasvas peamiselt seoses vakantsuse vähenemise ning positiivsema rahavooprognosisega Jauna Teika bürookompleksis (+2,0%). Õiglase väärtus vähenes 15% võrra Kadrioru Ärikeskuses seoses üürilepingute plaanitava lõppemisega ning hoone ümberehitusplaanidega 2-3 aasta perspektiivis. Kui 2024. aastal olid hindamistes kasutatud diskontomäärad vahemikus 8,0% kuni 11,25%, siis 2025. aasta lõpus läbi viidud hindamistes olid need vahemikus 8,4% kuni 11,05%.

## Vara puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus (NAV) on 31.12.2025 seisuga 162,681 miljonit eurot (31.12.2024: 160,867 miljonit eurot). Fond maksis 2025. aastal investoritele edasi tütarettevõtetele saadud dividende ja intresse ning tagastas kapitali kogusummas 12,148 miljonit eurot (2024: 12,798 miljonit eurot).

Fondil on kokku 35 investorit. Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2025
Swedbank Läti pensionifondid	21,7%
EBRD	20,0%
SEB pensionifondid	14,9%
LHV pensionifondid	13,6%
Swedbank Eesti pensionifondid	12,7%

Fond teeb investoritele väljamakseid vastavalt usaldusühingu lepingule. Perioodiliste maksete aluseks on tütarettevõtetest saadavad dividendid ning intressid. Tütarettevõtted maksavad dividende ja intresse nii, et peale väljamakseid vastaksid tütarettevõtete finantsnäitajad laenulepingute eritingimuste nõuetele ning tagatud oleks likviidsus nii käibekapitaliks kui ka täiendavate investeeringute tegemiseks. 2025. aastal teenitud rahavoost plaanib Fond teha investoritele väljamakseid kogusummas 6,869 miljonit eurot.

## Juhtimine

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 on äriregistris registreeritud 2018. aasta oktoobris, misjärel Fond alustas oma tegevust.

2025. aastal toimus üks investorite (korralline) üldkoosolek ja kinnitati 2024. majandusaasta aruanne. Erakorralisi investorite koosolekuid 2025. aastal ei toimunud.

Vastavalt valitsemislepingule ja Fondi ühingulepingule on Fondi fondivalitseja EFTEN Capital AS. EFTEN Capital AS-le on Finantsinspektsiooni poolt väljastatud alternatiivfondi valitseja tegevusluba.

Fondi täisosaniku (EFTEN Neljas GP OÜ) juhatus on 2-liikmeline: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu ning 2025. aastal muudatusi juhatuses ei ole toimunud. Fondi täisosaniku juhatus teeb valitsemislepingus ettenähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja Fondiga seotud tegevuse üle ning depoolepingus ettenähtud ulatuses ja korras järelevalvet deponitoriumi tegevuse üle, samuti täidab muid ühingulepingust tulenevaid ülesandeid seonduvalt Fondi tegevusega.

## Kontserni keskkonnavalase jätkusuutlikkuse tagamine

Usaldusfond EFTEN Capital Fund 4 pikaajalise strateegia osaks on jätkusuutlik ja vastutustundlik varade juhtimine. Fond integreerib keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimisalased (ESG) kaalutlused kogu investeerimis- ja varade juhtimise protsessi. Selle eesmärk on vähendada negatiivset keskkonnamõju, edendada sotsiaalset vastutust ning tagada hea juhtimistava rakendamine.

Keskkonnavalases valdkonnas keskendub Fond energiatõhususe parandamisele, taastuvenergia kasutuse suurendamisele, jäätmekehtluse optimeerimisele ning kasvuhoonegaaside (GHG) heitmete süstemaatilisele jälgimisele. Sotsiaalsel tasandil pööratakse tähelepanu üürnike rahulolule ja kaasamisele ning kvaliteetse ja turvalise kasutuskeskkonna tagamisele. Juhtimise tasandil rakendab Fond struktureeritud ESG juhtimismudelit, sealhulgas ESG komitee tegevust, osalemist *Global Real Estate Sustainability Benchmark*'i (GRESB) hindamises ning läbipaistvat aruandlust. Fond avaldab jätkusuutlikkuse aruandeid alates 2019. aastast.

Fond edendab ärikinnisvara kehtlikku valitsemist, rakendades kehtlikkuse põhimõtteid üürilepingutes (*Green Lease*) ning hinnates varade tulemuslikkust energiatõhususe ja jätkusuutlikkuse sertifikaatide, sh energiaklasside ja BREEAM sertifikaatide, kaudu. Vastavate näitajate abil jälgitakse keskkonna- ja sotsiaalsete eesmärkide täitmist ning toetatakse varade väärtuse säilimist ja kuluefektiivset juhtimist.

Investeeringute hindamisel käsitletakse ESG-ga seotud aspekte osana tavapärasest investeerimisprotsessist ja riskianalüüsist. Investeeringueelse hindamise käigus hinnatakse muu hulgas hoonete tehnilist seisukorda, energiakasutust ning potentsiaalseid regulatiivseid ja tegevusriske. Lõplikud investeerimisotsused langetatakse üksnes pärast kõigi vajalike eelkontrollide lõpuleviimist.

Eesmärkide täitmist jälgitakse kehtlikkuse mõõdikute ning energiatõhususe ja sertifitseerimise tasemete kaudu. Varade kehtlikkusega seotud näitajate järjepidev parandamine aitab vähendada investeerimisportfelli keskkonnajalajälge ning toetab Fondi varade kuluefektiivset igapäevast juhtimist. Keskkonna- ja sotsiaalsete omaduste hindamiseks vajalikke andmeid kogub Fond otse.

Fond arvestab Euroopa Liidu eesmärgiga saavutada 2050. aastaks süsinikuneutraalsus ning tegutseb järjepidevalt selle eesmärgi toetamiseks.

Teave SFDR regulatsiooni nõuete täitmise kohta on avalikustatud käesoleva aruande lisades. Fondi jätkusuutliku investeerimise põhimõtted on kättesaadavad Fondi kodulehel [www.eften.ee](http://www.eften.ee).

## Portfelli peamised jätkusuutlikkuse näitajad

Portfelli jätkusuutlikkuse tegevuste põhjalik ülevaade on avalikustatud Jätkusuutlikkuse aruandes 2025.

Fond saavutas GRESB 2025. aasta hindamisel 86/100 punkti ja 4-tärnilise taseme (4/5), mis näitab Fondi kõrget jätkusuutlikkuse taset. Fondi kinnisvarainvesteeringud on kaetud BREEAM-sertifikaatidega, v.a Kadrioru Ärikeskus, mille puhul otsustati sertifikaati mitte pikendada seoses hoone sihtotstarbe kavandatava muutmisega. 2025. aastal uuendati edukalt viie investeeringu BREEAM-sertifikaadid, mille tulemusel saavutati River Hall ärikeskus kõrgeimale tasemele Suurepärase (Excellent), omades varem taset Väga Hea (Very Good). Kõik portfelli varad omavad kehtivaid energiamärgiseid.

Järgnevalt on toodud välja peamised keskkonnavalased tulemusnäitajad kontserni kinnisvaraportfelli kohta riikide ja segmentide lõikes.

## Portfelli energiaklass ja BREEAM sertifikaadid

Kinnisvarainvesteering	Asukoht	Energiaklass	BREEAM sertifikaat
<b>Logistika</b>			
Dominante logistikakeskus	Läti	B	Hea (Good)
SBA logistika- ja tootmiskeskus	Leedu	A++	Väga hea (Very Good)
Bergi logistikakeskus	Läti	B	Väga hea (Very Good)
Arginta logistikakeskus	Leedu	A/B/B	Nõuetele vastav (Pass)
<b>Kaubandus</b>			
Ryo kaubanduskeskus	Leedu	B	Väga hea (Very Good)
River Mall kaubanduskeskus	Leedu	B	Väga hea (Very Good)
<b>Büroo</b>			
Kadrioru Ärikeskus	Eesti	D	Kehtivuse lõpp: 02.11.2025
River Hall ärikeskus	Leedu	A	Suurepärane (Excellent)
Jauna Teika bürookvartal	Läti	A+/B	Väga hea (Very Good)

2025. aastal moodustas päikeseenergia 21% portfelli kogu elektritarbimisest. Lisaks paigaldati Arginta logistikakeskuse Moletu 75 hoonele 70 kW päikesepark. Jauna Teika bürookvartalis laiendati LED-valgustust 8 922 m<sup>2</sup> ulatuses ning mindi üle 100% taastuvenergiat põhinevale elektrile. Bergi logistikakeskuses rakendati veesäästu, energiatõhususe ning hooneohutuse meetmeid, optimeerides sanitaarseadmete veekasutust, asendades olemasoleva valgustuse energiatõhusamate LED-lahendustega ning täiendades hoone tehnosüsteeme.

## Tarbimisandmed riikide lõikes

2025. aasta kohta	Neto üüripind (m <sup>2</sup> )	Osakaal neto üüripinnas	Energiatarbimine <sup>1</sup>		Osakaal kogu energia-tarbimisest	Veetarbimine		Osakaal kogu veetarbimisest
			MWh	kWh / m <sup>2</sup>		m <sup>3</sup>	l / m <sup>2</sup>	
Eesti	6 530	3%	1 636	251	5%	3 418	523	7%
Läti	146 986	57%	11 731	80	38%	25 376	173	48%
Leedu	102 671	40%	17 632	172	57%	23 781	232	45%
<b>Kinnisvaraportfell kokku</b>	<b>256 187</b>	<b>100%</b>	<b>30 999</b>	<b>121</b>	<b>100%</b>	<b>52 575</b>	<b>205</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup>Energiatarbimine sisaldab elektrit (sh päikeseenergia), gaasi ja kaugkütet.

## Tarbimisandmed sektorite lõikes

2025. aasta kohta	Neto üüripind (m <sup>2</sup> )	Osakaal neto üüripinnas	Energiatarbimine <sup>1</sup>		Osakaal kogu energia-tarbimisest	Veetarbimine		Osakaal kogu veetarbimisest
			MWh	kWh / m <sup>2</sup>		m <sup>3</sup>	l / m <sup>2</sup>	
Logistika	148 267	58%	12 857	87	41%	10 255	69	20%
Kaubandus	33 536	13%	8 250	246	27%	17 182	512	33%
Büroo	74 383	29%	9 892	133	32%	25 138	338	48%
<b>Kinnisvaraportfell kokku</b>	<b>256 187</b>	<b>100%</b>	<b>30 999</b>	<b>120</b>	<b>100%</b>	<b>52 575</b>	<b>205</b>	<b>100%</b>

## Energia tarbimine riikide lõikes

MWh	2025	2024	Muutus
<b>Eesti</b>			
Elekter	917	1 069	-14%
Päikeseenergia	0	0	
Gaas	40	72	-44%
Kaugküte	679	645	5%
<b>Läti</b>			
Elekter	6 227	5 778	8%
Päikeseenergia	0	0	
Gaas	2 374	2 160	10%
Kaugküte	3 129	3 263	-4%
<b>Leedu</b>			
Elekter	10 260	9 101	13%
Päikeseenergia	4 617	4 806	-4%
Gaas	1 433	1 121	28%
Kaugküte	1 322	1 438	-8%
<b>Energia tarbimine kokku</b>	<b>30 999</b>	<b>29 453</b>	<b>5%</b>

**Energia tarbimine segmentide lõikes**

	2025	2024	Muutus
<i>MWh</i>			
Logistika	12 857	11 031	17%
Kaubandus	8 250	8 304	-1%
Büroo	9 892	10 119	-2%
<b>Energia tarbimine kokku</b>	<b>30 999</b>	<b>29 453</b>	<b>5%</b>

**Kasvuhoonegaaside heitekogused riikide lõikes**

Kontserni kinnisvarainvesteeringute energiatarbimisest tulenev kasvuhoonegaaside koguheide oli 2025. aastal 3 233 tonni CO<sub>2</sub>-ekvivalenti, vähenedes võrreldes eelmise aastaga 21%. Heitekoguste arvutamisel lähtutakse *The International Energy Agency* (IEA) heiteteguritest, mis aastate lõikes muutuvad ning mõjutavad aastast heitekogust. Logistikasektori kasvuhoonegaaside heite muutused olid osaliselt seotud Bergi logistikakeskuse täituvuse kasvuga ning sellest tuleneva energiatarbimise suurenemisega.

	2025	Osakaal kogumahust	2024	Muutus
<i>tonni CO<sub>2</sub>-ekvivalenti</i>				
Eesti	681	21%	905	-25%
Läti	1 216	38%	1 608	-24%
Leedu	1 336	41%	1 598	-16%
<b>Kinnisvaraportfell kokku</b>	<b>3 233</b>	<b>100%</b>	<b>4 111</b>	<b>-21%</b>
<i>kg CO<sub>2</sub>e / m<sup>2</sup> / aastas</i>	13		16	

**Kasvuhoonegaaside heitekogused segmentide lõikes**

	2025	Osakaal kogumahust	2024	Muutus
<i>tonni CO<sub>2</sub>-ekvivalenti</i>				
Logistika	1 507	47%	1 380	9%
Kaubandus	365	11%	577	-37%
Büroo	1 361	42%	2 153	-37%
<b>Kinnisvaraportfell kokku</b>	<b>3 233</b>	<b>100%</b>	<b>4 111</b>	<b>-21%</b>

## Muu informatsioon

**Finantsriskid**

Kontserni finantsinstrumentide ja finantsriskide maandamise eesmärkide osas, samuti intressimäärade muutumisega seotud riskide osas on informatsioon esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 16.

Konsolideerimisgrupi struktuur on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 1.

## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	26 293	25 482
Müüdnud teenuste kulu	6	-724	-814
Turustuskulud	7	-714	-662
<b>Puhas üüritulu</b>	<b>4</b>	<b>24 855</b>	<b>24 006</b>
Üldhalduskulud	8	-2 778	-2 899
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	13	651	1 727
Muud äritulud ja -kulud		95	136
<b>Ärikasum</b>	<b>4</b>	<b>22 823</b>	<b>22 970</b>
Intressitulud		152	311
Intressikulud	9	-6 817	-9 141
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>16 158</b>	<b>14 140</b>
Tulumaksukulu	10	-2 196	-2 825
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>13 962</b>	<b>11 315</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>	<b>4</b>	<b>13 962</b>	<b>11 315</b>

Lisad lehekülgedel 12-34 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	11	11 951	14 491
Lühiajalised hoiused	16	2 261	1 582
Tuletisinstrumendid	15	54	0
Nõuded ja viitlaekumised	12	2 600	2 804
Ettemakstud kulud		60	283
<b>Käibevara kokku</b>		<b>16 926</b>	<b>19 160</b>
Kinnisvarainvesteeringud	4,13	322 950	318 050
Materiaalne põhivara		928	942
<b>Põhivara kokku</b>		<b>323 878</b>	<b>318 992</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>340 804</b>	<b>338 152</b>
<b>KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS</b>			
Laenukohustised	14	95 539	22 668
Võlad ja ettemaksed	15	2 515	2 698
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>98 054</b>	<b>25 366</b>
Laenukohustised	14	59 383	132 411
Muud pikaajalised võlad	15	3 678	3 857
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	17 008	15 651
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>80 069</b>	<b>151 919</b>
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>		<b>178 123</b>	<b>177 285</b>
<b>Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku</b>		<b>162 681</b>	<b>160 867</b>
<b>KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU</b>		<b>340 804</b>	<b>338 152</b>

Lisad lehekülgedel 12-34 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Äritegevuse rahavood</b>			
<b>Puhaskasum</b>		<b>13 962</b>	<b>11 315</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Intressitulud		-152	-311
Intressikulud		6 817	9 141
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	13	-651	-1 727
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,8	175	97
Tulumaksukulu	10	2 196	2 825
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>8 385</b>	<b>10 025</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>22 347</b>	<b>21 340</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		382	327
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-874	185
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>21 855</b>	<b>21 852</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>			
Materiaalse põhivara soetus		-160	-110
Kinnisvarainvesteeringute soetus	13	-4 257	-2 768
Muutus lühiajalistes hoiustes	16	-679	-1 334
Saadud intressid		161	307
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-4 935</b>	<b>-3 905</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>			
Saadud laenud	14	4 000	4 000
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	14	-4 191	-3 756
Kapitalirendi põhiosa maksed		-102	-34
Makstud intressid		-7 404	-13 704
Kapitali vähendamine	17	-600	0
Makstud dividendid	17	-10 931	-8 142
Makstud dividendide tulumaks	10	-232	0
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-19 460</b>	<b>-21 636</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>			
		<b>-2 540</b>	<b>-3 689</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>			
	<b>11</b>	<b>14 491</b>	<b>18 180</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>			
		<b>-2 540</b>	<b>-3 689</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>			
	<b>11</b>	<b>11 951</b>	<b>14 491</b>

Lisad lehekülgedel 12-34 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutatud osad.

## KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses</b>	<b>160 867</b>	<b>162 350</b>
Kapitali tagastused	-600	0
<b>Netomuutus kapitalis</b>	<b>-600</b>	<b>0</b>
Dividendide ja intresside edasikandmine Fondi investoritele	-11 548	-12 798
Aruandeperioodi koondkasum	13 962	11 315
<b>Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus</b>	<b>162 681</b>	<b>160 867</b>

Kapitali sissemaksete kohta on täiendavat informatsiooni toodud lisas 17.

Lisad lehekülgedel 12-34 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### 1 Üldine informatsioon

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 on 2018. aasta oktoobris asutatud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond.

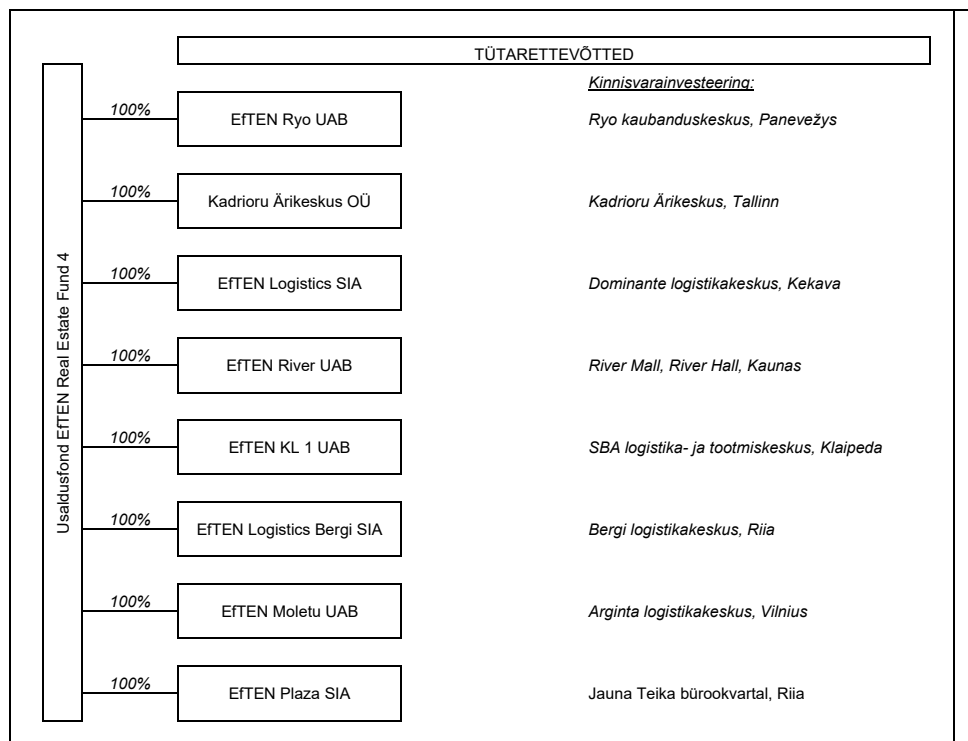
Fond on kinnine, alternatiivne investeerimisfond. Fond juhindub oma tegevuses *core ja core plus* investeerimisstrateegiast. Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 investeringute regiooniks on Balti riigid.

Fondi investeerimistegevust juhib EFTEN Capital AS. Fondi täisosanik on EFTEN Neljas GP OÜ.

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 31.12.2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 9. märtsil 2025.aastal.

Fond on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 kontserni struktuur seisuga 31.12.2025 on järgmine (vt ka lisa 3):



## 2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused

Vastavalt Investeeringufondide seadusele kasutatakse Fondi konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel Euroopa Liidu poolt vastu võetud Rahvusvahelises Finantsaruandluse Standardites (edaspidi IFRS) sätestatud arvestuspõhimõtteid ja informatsiooni esitlusviise, võttes arvesse Investeeringufondide seaduse § 54 lõike 11 alusel kehtestatud määruses sätestatud Fondi vara puhasväärtuse määramise korda. Arvesse on võetud ka raamatupidamise seaduses sätestatud nõudeid

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

Aruande koostamisel on lähtutud tegevuse jätkuvuse printsiibist.

### 2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

#### 1.2.1 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

(rakendub 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

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

- (a) täpsustada teatud finantsvarade ja -kohustiste kajastamise ja kajastamise lõpetamise kuupäeva, koos uue erandiga osade finantskohustiste puhul, mis arveldatakse elektroonilise rahaülekandesüsteemi kaudu;
- (b) täpsustada ja lisada täiendavaid juhiseid hindamiseks, kas finantsvara vastab ainult põhiosa ja intresside tasumise (SPPI) kriteeriumile;
- (c) 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 saavutamise); ja
- (d) ajakohastada avalikustatavat teavet omakapitaliinstrumentide kohta, mis on määratletud õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi (FVOCI).

Kontsern analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

#### IFRS 18 Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes

(rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

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 aruandekohustuse tüürettevõtte: Avalikustamine

(rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) on välja andnud uue IFRS raamatupidamisstandardi tüürettevõtte. 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. Tüürettevõtte, 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 ühissetevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine” – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused

(rakendamise kuupäev määratakse IASB poolt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühissetevõtte 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.

## 2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

### 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.

Ekki 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 järgmisi 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. Valdkonrad, 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 Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulu, 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. Kui 2024. aastal olid Fondi kinnisvaraportfelli diskontomäärad vahemikus 8,0% kuni 11,25%, siis 2025. aasta lõpus läbi viidud hindamistes olid need vahemikus 8,4% kuni 11,05%. Väljumistootlikkused võrreldes 2024. aasta lõpuga ei muutunud ning need olid vahemikus 7,0% kuni 8,5%.

b) Äriühendused ja varade soetused

Üldjuhul käsitletakse kinnisvarade oste varade soetusena. Juhtkonna hinnangul ei ole tegemist äriühendustega, kui kinnisvaraobjekt 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.

## Investeeringuasettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringuasettevõtte definitsioonile ning leiab, et usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 ei vasta investeeringuasettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuühingu tunnuseid. Kuigi ka usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab kontsern oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringuühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõttesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. Kontserni emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse kontserni majandustegevust üüritud, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

## Segmentiaruandlus

Kontsern allokeerib kaasatud kapitali ning vabu vahendeid investeeringutele vastavalt kontserni investeeringuasettevõtte definitsioonile, analüüsides mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektorite lõikes.

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimisühikutest. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üürivate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritud m<sup>2</sup> kohta, ühe m<sup>2</sup> hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

Kontserni kolm ärisegmenti ning kolm geograafilist segmenti on toodud alljärgnevas tabelis:

	Eesti	Läti	Leedu
<b>Büroo</b>	Kadrioru Ärikeskus, Tallinn	Jauna Teika bürookvartal, Riia	River Hall ärikeskus, Kaunas
<b>Logistika</b>		Dominante logistikakeskus, Kekava Bergi logistikakeskus, Riia	SBA logistika- ja tootmiskeskus, Klaipeda Arginta logistikakeskus, Vilnius
<b>Kaubandus</b>			Ryo kaubanduskeskus, Panevėžys River Mall kaubanduskeskus, Kaunas

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

## Investeeringuasettevõtte emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 19) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

## Tulu kajastamine

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

Kasutusrendilepingute üüritud kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui kontsern lepib üürnikuga kokku rendivabastusperioodid, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritud.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontroll 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 kogutasu igale teostamiskohustusele eraldiseisva müügihinna alusel. Juhul kui eraldiseisvat müügihinna ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

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

## Finantsvarad

### Finantsvarade väärtuse langus

Kontsern hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediitkahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediitrisk 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 krediitkahjumina nõuete esmasel kajastamisel.

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

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

## Kinnisvarainvesteeringud

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

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 rendituluseid (sh rent 1 m<sup>2</sup> kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse 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 rendivoogu 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

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4, EFTEN Capital AS ning EFTEN Neljas GP OÜ (EFTEN Capital AS 100%-line tütarettevõtte) vahel on sõlmitud leping, mille kohaselt on EFTEN Capital AS-l õigus saada edukustasu summadelt, mis ületavad investorite sissemakseid ning eelistootlust (8% sissemaksetelt aastas). Investorite sissemaksete ja eelistootluse määra ületavatelt väljamaksetelt makstakse 80% investoritele ning 20% EFTEN Capital AS-le. Fond kajastab potentsiaalset eelduslikku edukustasukohustust igal bilansipäeval, arvestades bilansipäevaks kontserni tehtud sissemakseid, teenitud kasumit ning kontserni puhasväärtust. Edukustasukohustuse potentsiaalse arvestuse aluseks on eeldus, et Fond koos oma tütarettevõtetega on võimalik müüa vähemalt kontserni puhasväärtuse suuruse summa eest. Edukustasukohustus makstakse fondivalitsejale välja pärast seda kui Fondi investoritele on tagastatud kogu algselt sissemakstud kapital ning eelistootlus.

Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse kontserni ärikasumi koosseisus (vt ka lisa 16).

## Tulumaks

### Eestis registreeritud tütarettevõtted

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

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

### Lätis registreeritud tütarettevõtted

Lätis maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõtetel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Alates 2018. aastast kehtiva tulumaksuseaduse rakendumise tulemusena ei ole Lätis enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja –kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

### **Leedus registreeritud tütarettevõtted**

Leedus on ettevõtte puhaskasum 16% tulumaksumääraga maksustatav (alates 01.01.2026: 17% määraga maksustatav). Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete 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 tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

### **Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes**

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

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis investeringutelt 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, investeringu müük või liikvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga 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.

### **Sissemakstud kapital**

Fondi investorite poolt on võetud investeerimiskohustus Fondi ees ning võetud kohustuste maksimaalne summa on toodud lisa 17. Vastavalt Fondi ja investorite vahelisele lepingule (ühinguleping) nõuab Fond investoritelt investeerimiskohustuse tasumist vastavalt vajadusele, esitades selleks investoritele kirjaliku taotluse. Fondi investorid (usaldusosanikud) vastutavad Fondi ees maksimaalselt võetud investeerimiskohustusega ning vastavalt Äriseadustikule vastutavad Fondi poolt võetud kohustuste ees kuni investeerimiskohustuse maksimaalse summani. Fondivalitseja (täisosanik) on samuti võtnud maksimaalse investeerimiskohustuse, kuid tulenevalt Äriseadustikust vastutab täisosanik Fondi ees kogu oma varaga. Investorite sissemakseid (usaldusosanikud ja täisosanikud) kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes kohustusena, kuna Fondi liikvideerimisel on kohustus investoritele tagastada nende proportsionaalne osa Fondi netovarades, investorite sissemakseid Fondi ei registreerita kapitalina ning investorite kohustused Fondi ees ei ole identsed.

### 3 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
<b>Emattevõtte</b>						
Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4	Eesti					
<b>Tütarettevõtted</b>						
EFTEN Ryo UAB	Leedu	Ryo kaubanduskeskus, Panevežys	30 762	32 754	100	100
Kadrioru Ärikeskus OÜ	Eesti	Kadrioru Ärikeskus, Tallinn	1 278	2 937	100	100
EFTEN River UAB	Leedu	River Mall, River Hall, Kaunas	15 764	18 608	100	100
EFTEN Logistics SIA	Läti	Dominante logistikakeskus, Kekava	5 063	4 855	100	100
EFTEN KL 1 UAB	Leedu	SBA logistika- ja tootmiskeskus, Klaipeda	7 082	6 281	100	100
EFTEN Logistics Bergi SIA	Läti	Bergi logistikakeskus, Riia	3 198	2 869	100	100
EFTEN Moletu UAB	Leedu	Arginta logistikakeskus, Vilnius	8 358	8 155	100	100
EFTEN Plaza SIA	Läti	Jauna Teika bürookvartal, Riia	16 046	11 324	100	100

Kõik tütarettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud. 2025. aastal Fond uusi tütarettevõtteid ei soetanud.

### 4 Segmentiaruandlus

#### SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes										
<b>Müügitulu (lisa 5), s.h</b>	<b>11 086</b>	<b>10 801</b>	<b>7 296</b>	<b>6 632</b>	<b>7 911</b>	<b>8 049</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 293</b>	<b>25 482</b>
Eesti	1 150	1 197	0	0	0	0	0	0	1 150	1 197
Läti	8 590	8 329	3 754	3 165	0	0	0	0	12 344	11 494
Leedu	1 346	1 275	3 542	3 467	7 911	8 049	0	0	12 799	12 791
<b>Puhas üüritud, s.h</b>	<b>10 741</b>	<b>10 505</b>	<b>6 969</b>	<b>6 102</b>	<b>7 145</b>	<b>7 399</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 855</b>	<b>24 006</b>
Eesti	1 058	1 105	0	0	0	0	0	0	1 058	1 105
Läti	8 359	8 176	3 428	2 634	0	0	0	0	11 787	10 810
Leedu	1 324	1 224	3 541	3 468	7 145	7 399	0	0	12 010	12 091
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>9 997</b>	<b>9 940</b>	<b>6 571</b>	<b>6 097</b>	<b>6 400</b>	<b>7 123</b>	<b>-145</b>	<b>-190</b>	<b>22 823</b>	<b>22 970</b>
Eesti	-1 232	945	0	0	0	0	-145	-190	-1 377	755
Läti	9 921	7 289	2 982	1 675	0	0	0	0	12 903	8 964
Leedu	1 308	1 706	3 589	4 422	6 400	7 123	0	0	11 297	13 251
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>9 519</b>	<b>9 263</b>	<b>6 267</b>	<b>5 326</b>	<b>6 706</b>	<b>6 941</b>	<b>-145</b>	<b>-190</b>	<b>22 347</b>	<b>21 340</b>
Eesti	908	963	0	0	0	0	-145	-190	763	773
Läti	7 386	7 113	3 014	2 171	0	0	0	0	10 400	9 284
Leedu	1 225	1 187	3 253	3 155	6 706	6 941	0	0	11 184	11 283
<b>Ärikasum</b>									<b>22 823</b>	<b>22 970</b>
Neto finantskulu									-6 665	-8 830
<b>Kasum ette tulumaksukulu</b>									<b>16 158</b>	<b>14 140</b>
Tulumaksukulu (lisa 10)									-2 196	-2 825
<b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>									<b>13 962</b>	<b>11 315</b>

## SEGMENTI VARAD

Aasta lõpu seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes								
<b>Kinnisvarainvesteeringud</b>								
Eesti	12 110	14 240	0	0	0	0	12 110	14 240
Läti	131 980	125 700	40 950	40 850	0	0	172 930	166 550
Leedu	15 500	15 360	47 600	47 250	74 810	74 650	137 910	137 260
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 13)</b>	<b>159 590</b>	<b>155 300</b>	<b>88 550</b>	<b>88 100</b>	<b>74 810</b>	<b>74 650</b>	<b>322 950</b>	<b>318 050</b>
Muud pikaajalised varad							928	942
Netovõlg (kohustused miinus raha)							-166 172	-162 794
Muud lühiajalised varad							4 975	4 669
<b>NETOVARA</b>							<b>162 681</b>	<b>160 867</b>

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

Kontserni konsolideeritud üüritulust 9,1% on 2025. aastal saadud Innovo Logistika UAB-It (monoüürnik SBA logistikakeskuses Leedus), 5,4% Trialto Latvia SIA-It (ankurüürnik Dominante logistikakeskuses Kekavas) ja 5,4% HIS MAJESTY THE KING IN RIGHT OF CANADA-It (ankurüürnik Bergi logistikakeskus Riias). Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%-i.

## 5 Müügitulu

Tegevusalad	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 13)	10 756	10 612
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 13)	7 505	7 644
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 13)	7 045	6 440
Muud müügitulud	987	786
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4)</b>	<b>26 293</b>	<b>25 482</b>

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2025	2024
€ tuhandetes		
Eesti	1 150	1 197
Läti	12 344	11 494
Leedu	12 799	12 791
<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 4)</b>	<b>26 293</b>	<b>25 482</b>

## 6 Müüdüd teenuste kulud

Müüdüd teenuste kulu	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-260	-426
Vara kindlustus	-14	-18
Maamaks ja kinnisvaramaks	-97	-103
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-10	-1
Amortisatsioonikulud	-87	-29
Parenduskulud	-1	-21
Palgakulud, s.h maksud (lisa 18)	-219	-205
Muud müügikulud	-7	-7
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-29	-4
<b>Müüdüd teenuste kulu kokku (lisa 13)</b>	<b>-724</b>	<b>-814</b>

## 7 Turustuskulud

Turustuskulud	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-273	-303
Reklaam, reklaamüritused	-441	-359
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-714</b>	<b>-662</b>

## 8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2025	2024
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 18)	-2 080	-2 080
Bürookulud	-49	-43
Palgakulud, s.h maksud (lisa 18)	-44	-78
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus, audit	-411	-516
Regulaatori kulud	-75	-83
Muud üldhalduskulud	-31	-31
Amortisatsioonikulud	-88	-68
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-2 778</b>	<b>-2 899</b>

## 9 Muud finantskulud

Muud finantskulud	2025	2024
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-6 871	-9 141
Intressikulud laenudelt	-6 791	-9 121
Intressikulud liisingmaksetelt	-46	-20
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-34	0
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 16)	54	0
<b>Muud finantskulud kokku (lisa 16)</b>	<b>-6 817</b>	<b>-9 141</b>

## 10 Tulumaks

	2025	2024
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	118	-350
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-1 708	-2 260
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-606	-215
<b>Tulumaksukulu kokku (lisa 4)</b>	<b>-2 196</b>	<b>-2 825</b>

Kontsernil on seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summades:

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara- investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>12 509</b>	<b>531</b>	<b>13 040</b>
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2024. aastal	2 260	0	2 260
Eeldatav tulumaksukulu	0	351	351
<b>Saldo 31.12.2024</b>	<b>14 769</b>	<b>882</b>	<b>15 651</b>
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2025. aastal	1 708	0	1 708
Eeldatav tulumaksukulu	0	-119	-119
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-232	-232
<b>Saldo 31.12.2025</b>	<b>16 477</b>	<b>531</b>	<b>17 008</b>

## 11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõudmiseni hoiused	4 739	5 522
Üleöödeposiidid <sup>1</sup>	6 306	7 108
Alla 3 kuu tähtajaga hoiused <sup>2</sup>	906	1 860
Sularaha	0	1
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 16)</b>	<b>11 951</b>	<b>14 491</b>

<sup>1</sup>Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 31.12.2025 oli intressimäär vahemikus 0,512% - 1,534% (31.12.2024: 1,375%-2,516%) aastas.

<sup>2</sup>Alla 3 kuu tähtajaga hoius on kahes tütarettevõttes: EFTEN KL1 UAB summas 306 tuhat eurot (31.12.2024: 460 tuhat eurot) intressimäär 31.12.2025 seisuga 2,06% aastas tähtajaga 31.03.2026 (31.12.2024: 2,98% aastas tähtajaga 30.03.2025) ja EFTEN Logistics SIA summas 600 tuhat eurot (31.12.2024: 1 400 tuhat eurot) intressimäär 31.12.2025 seisuga 1,9% aastas tähtajaga 20.02.2026 (31.12.2024: 3,1% aastas tähtajaga 11.03.2025).

## 12 Nõuded ja viitlaekumised

### Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	2 530	2 637
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-33	-4
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 16)</b>	<b>2 497</b>	<b>2 633</b>
Muud lühiajalised nõuded	7	23
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>7</b>	<b>23</b>
Intressid	13	21
Muud viitlaekumised	83	127
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>96</b>	<b>148</b>
<b>Nõuded ja viitlaekumised kokku</b>	<b>2 600</b>	<b>2 804</b>

### 13 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2025 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m <sup>2</sup> )	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 31.12.2025	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
<b>Bürood</b>								
Kadrioru Ärikeskus	Tallinn, Eesti	6 530	2015	12.2018	16 900	12 110	-28%	4%
River Hall ärikeskus	Kaunas, Leedu	8 786	2018	08.2019	14 443	15 500	7%	5%
Jauna Teika bürookvartal	Riia, Läti	59 068	2008/2016 2017/2019	02.2022	135 852	131 980	-3%	39%
<b>Bürood kokku</b>		<b>74 383</b>			<b>167 195</b>	<b>159 590</b>	<b>-5%</b>	<b>47%</b>
<b>Logistika</b>								
Dominante logistikakeskus	Riia, Läti	37 665	2007	01.2020	17 397	15 580	-10%	5%
SBA logistika- ja tootmiskeskus	Klaipeda, Leedu	44 048	2020	12.2020	28 556	31 370	10%	9%
Bergi logistikakeskus	Riia, Läti	50 254	2008	01.2021	30 320	25 370	-16%	7%
Arginta logistikakeskus	Vilnius, Leedu	16 301	2007/2018	03.2021	15 460	16 230	5%	5%
<b>Logistika kokku</b>		<b>148 267</b>			<b>91 733</b>	<b>88 550</b>	<b>-3%</b>	<b>26%</b>
<b>Kaubandus</b>								
Ryo kaubanduskeskus	Panevėžys, Leedu	23 718	2005/2015	12.2018	48 810	55 920	15%	16%
River Mall kaubanduskeskus	Kaunas, Leedu	9 818	2012/2019	08.2019	18 348	18 890	3%	6%
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>33 536</b>			<b>67 158</b>	<b>74 810</b>	<b>11%</b>	<b>22%</b>
<b>Kokku</b>		<b>256 187</b>			<b>326 086</b>	<b>322 950</b>	<b>-1%</b>	<b>95%</b>

Aruandeperioodidel 2025. aastal ning 2024.aastal on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>313 600</b>	<b>313 600</b>
Kapitaliseeritud parendused	2 723	2 723
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	1 727	1 727
<b>Saldo seisuga 31.12.2024 (lisa 4)</b>	<b>318 050</b>	<b>318 050</b>
Kapitaliseeritud parendused	4 249	4 249
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	651	651
<b>Saldo seisuga 31.12.2025 (lisa 4)</b>	<b>322 950</b>	<b>322 950</b>

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2025	2024
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulo (lisa 5)	25 306	24 696
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-724	-814
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad	0	8
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 14)	322 950	318 050

Kõik kontserni üüritulo tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks.

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	25 169	22 904
2-5 aastat	63 323	62 785
Üle 5 aasta	24 048	31 882
<b>Kokku</b>	<b>112 540</b>	<b>117 571</b>

## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

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

### 2025. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
€ tuhandetes						
Büroo	159 590	Diskonteeritud rahavood	11 422	8,4%-9,6%	7,0%-7,5%	13,5
Logistika	88 550	Diskonteeritud rahavood	7 639	8,95%-11,05%	7,0%-8,5%	4,3
Kaubandus	74 810	Diskonteeritud rahavood	7 565	10,0%-10,8%	8,0%-8,5%	19,4
<b>Kokku</b>	<b>322 950</b>		<b>26 626</b>			

### 2024 aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
€ tuhandetes						
Büroo	155 300	Diskonteeritud rahavood	11 002	8,0%-9,55%	7,0%-7,25%	12,9
Logistika	88 100	Diskonteeritud rahavood	7 217	9,25%-11,25%	7,0%-8,5%	4,1
Kaubandus	74 650	Diskonteeritud rahavood	7 246	9,95%-10,5%	8,0%-8,5%	18,4
<b>Kokku</b>	<b>318 050</b>		<b>25 465</b>			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid;
- Vakantsus: kinnisvarainvesteeringu tegelik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske;
- Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal;
- Väljumistootlikkus: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

## Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2025 kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	159 590	17 600	-17 580	-3 250	3 370	-8 050	9 300
Logistika	88 550	9 520	-9 530	-1 750	1 800	-4 000	4 590
Kaubandus	74 810	9 110	-9 110	-1 440	1 480	-2 870	3 230
<b>KOKKU</b>	<b>322 950</b>	<b>36 230</b>	<b>-36 220</b>	<b>-6 440</b>	<b>6 650</b>	<b>-14 920</b>	<b>17 120</b>

### Seisuga 31.12.2024

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	155 300	17 110	-17 110	-3 200	3 290	-7 900	9 100
Logistika	88 100	9 610	-9 610	-1 730	1 780	-3 970	4 550
Kaubandus	74 650	8 680	-8 690	-1 450	1 470	-2 850	3 200
<b>KOKKU</b>	<b>318 050</b>	<b>35 400</b>	<b>-35 410</b>	<b>-6 380</b>	<b>6 540</b>	<b>-14 720</b>	<b>16 850</b>

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

## 14 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2025 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.25	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.25	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Eesti	9 200	7 462	28.02.26	3,48%	Hüpoteek - Kadrioru Ärikeskus	12 110	4,6%
Swedbank	Leedu	24 048	21 964	27.11.28	3,98%	Hüpoteek - RYO kaubanduskeskus	55 920	13,5%
Citadele	Leedu	15 000	14 917	01.11.26	4,71%	Hüpoteek- SBA logistika- ja tootmiskeskus	31 370	9,2%
SEB	Läti	14 000	11 297	04.11.30	4,05%	Hüpoteek - Bergi logistikakeskus	25 370	6,9%
Luminor	Leedu	7 536	6 984	30.03.27	4,08%	Hüpoteek - Arginta logistikakeskus	16 230	4,3%
SEB	Läti	75 000	70 574	11.10.26	3,77%	Hüpoteek-Jauna Teika bürookvartal	131 980	43,4%
Rietumu	Läti	6 500	6 132	14.08.28	5,57%	Hüpoteek-Dominante logistikahoone	15 580	3,8%
Swedbank	Leedu	15 469	15 075	30.06.29	4,04%	Hüpoteek - River kaubanduskeskus	34 390	9,3%
<b>Kokku</b>		<b>166 753</b>	<b>154 405</b>				<b>322 950</b>	<b>94,9%</b>

Seisuga 31.12.2024 olid kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.24	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.24	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Eesti	9 200	7 702	28.02.25	4,46%	Hüpoteek - Kadrioru Ärikeskus	14 240	4,8%
Swedbank	Leedu	24 048	22 926	27.11.28	4,96%	Hüpoteek - RYO kaubanduskeskus	55 850	14,3%
Citadele	Leedu	15 000	15 000	01.11.26	5,56%	Hüpoteek- SBA logistika- ja tootmiskeskus	31 000	9,3%
SEB	Läti	14 000	11 918	04.11.25	5,21%	Hüpoteek - Bergi logistikakeskus	25 370	7,4%
Luminor	Leedu	7 536	7 285	30.03.27	5,02%	Hüpoteek - Arginta logistikakeskus	16 250	4,5%
SEB	Läti	75 000	71 809	11.10.26	4,79%	Hüpoteek-Jauna Teika bürookvartal	125 700	44,6%
Rietumu	Läti	6 500	6 316	14.08.28	6,00%	Hüpoteek-Dominante logistikahoone	15 480	3,9%
Swedbank	Leedu	13 855	11 640	30.06.29	4,95%	Hüpoteek - River kaubanduskeskus	34 160	7,2%
<b>Kokku</b>		<b>165 139</b>	<b>154 596</b>				<b>318 050</b>	<b>96,1%</b>

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil <sup>1</sup>	95 577	22 721
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-102	-113
Lühiajalised liisingukohustused	64	60
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>95 539</b>	<b>22 668</b>

<sup>1</sup>Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2025 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõppeva kolme tüürettevõtte laenukohustuse jääki summas 92 953 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 48%, 53% ja 62% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>	<b>154 922</b>	<b>155 079</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	95 539	22 668
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	59 383	132 411
Pangalaenud	58 828	131 875
Pikaajalised liisingukohustused	613	673
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-58	-137

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	95 577	22 721
2-5 aastat	58 828	131 875
<b>Pangalaenude tagasimaksed kokku</b>	<b>154 405</b>	<b>154 596</b>

Laenukohustiste rahavood	2025	2024
€ tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>155 079</b>	<b>154 026</b>
Saadud pangalaenud	4 000	4 000
Pangalaenude annuiteetmaksed	-4 191	-3 756
Liisingukohustised	-56	733
Diskonteeritud lepingutasude muutus	90	76
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>154 922</b>	<b>155 079</b>

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisa 16.

**15 Võlad ja ettemaksud****Lühiajalised võlad ja ettemaksud**

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest	0	8
Muud võlad tarnijatele	520	463
<b>Võlad tarnijatele kokku (lisa 16)</b>	<b>520</b>	<b>471</b>
Muud võlad	28	26
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>28</b>	<b>26</b>
Käibemaks	509	484
Ettevõtte tulumaks	392	18
Üksikisiku tulumaks	0	1
Sotsiaalmaks	1	1
Maamaks, kinnisvaramaks	70	73
Muud maksuvõlad	5	5
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>977</b>	<b>582</b>
Võlad töövõtjatele (lisa 16)	8	7
Intressivõlad (lisa 16)	100	151
Üürmike tagatisrahad (lisa 16)	484	962
Muud viitvõlad (lisa 16)	269	344
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>861</b>	<b>1 464</b>
Muud ettemakstud tulud	129	155
<b>Ettemaksud kokku</b>	<b>129</b>	<b>155</b>
<b>Võlad ja ettemaksud kokku (lisa 16)</b>	<b>2 515</b>	<b>2 698</b>

**Pikaajalised võlad**

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürmike tagatisrahad (lisa 16)	3 678	3 857
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>3 678</b>	<b>3 857</b>

## 16 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees. Kontserni finantskulude kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisa 9.

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

### Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Finantsvarad - laenu ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	11	11 951	14 491
Lühiajalised hoiused <sup>1</sup>		2 261	1 582
Nõuded ostjate vastu	12	2 497	2 633
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		54	0
<b>Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>16 763</b>	<b>18 706</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	14	154 922	155 079
Võlad tarnijatele	15	520	471
Üürnike tagatisrahad	15	4 162	4 819
Intressivõlad	15	100	151
Viitvõlad	15	277	351
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>159 981</b>	<b>160 871</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>159 981</b>	<b>160 871</b>

<sup>1</sup>Lühiajalised hoiused kannavad intressi 1,55% - 2,25% aastas (seisuga 31.12.2024: kannavad intressi 1,55% – 3,20% 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 Fondi osanike vara väärtuse kasv. Uute investeerimisotsuste tegemisel hinnatakse hoolikalt tulevaste klientide maksevõimet, üürilepingute pikkust, üürnike asendatavuse võimalikkust ning intresside kallinemise riske. Finantseerimislepingute tingimused sobitatakse vastavaks konkreetse kinnisvaraobjekti netorahavoole, mis tagab kontserni piisava vaba raha säilimise ning kasvu ka peale finantskohustuste täitmist.

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

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

### Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused. 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 on kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil (2024: 96%, 4% laenulepingutest kandis fikseeritud intressi intressimääraga 6%), millest omakorda 67% (31.12.2024: 64%) on seotud 3-kuu EURIBOR'ga ning 33% 1-kuu EURIBOR'ga (31.12.2024: 32%). 3-kuu EURIBOR kõikus 2025. aastal tasemel 1,937% kuni 2,789%. Ujuva intressi baasil laenulepingute marginaalid jäävad 2025. aasta lõpus vahemikku 1,6% kuni 3,5% (31.12.2024: 1,6% kuni 2,65%). Kontserni laenuportfellist on negatiivse EURIBOR'i kaitseks seotud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBOR'i korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Seisuga 31.12.2025 oli kontserni laenuportfelli kaalutud keskmine intressimäär 4,05% (31.12.2024: 4,73%). Ühegi laenulepingu eritingimused ei olnud intressimäära kasvuga seoses 2025. aastal rikutud.

Intressiriski maandamiseks sõlmisid kontserni kaks tütarettevõtet 2025. aasta juunis intressimäära vahetuslepingud, mille õiglase väärtus saadakse intressimäära vahetuslepingu rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBORI turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades zero-rate määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingu õiglases väärtuses kajastamiseks lepingupartneriks olevalt krediidianduselt saadud infot.

2025. aastal sõlmitud intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus on mõlema tuletisinstrumenti juures positiivne (kokku 54 tuhat eurot):

	Asukohariik	Lepingu nominaalsumma	Lepingu tähtaeg	Fikseeritud intressimäär	Õiglase väärtus	
					31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>						
Swedbank	Leedu	22 445	27.11.2028	1-kuu EURIBOR tasemel 2,068%	27	0
Swedbank	Leedu	15 370	29.06.2029	1-kuu EURIBOR tasemel 2,124%	27	0
<b>Kokku</b>		<b>37 815</b>			<b>54</b>	<b>0</b>

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%-3,0%, arvestades laenude jääke seisuga 31.12.2025 ja kehtivaid intressimäära vahetuslepinguid:

EURIBORI MÄÄR	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas	Intressikulu muutus, %
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga</b>	<b>-5 574</b>	
<b>EURIBORI muutuse mõju:</b>		
EURIBOR 1,0%	988	-17,73%
EURIBOR 1,5%	485	-8,70%
EURIBOR 2,5%	-521	9,35%
EURIBOR 3,0%	-1 025	18,39%

## Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2025 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulude tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 48% (31.12.2024: 49%) ning võla kattekordaja 2,1 (2024: 1,7).

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

Seisuga 31.12.2025	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	392	8 564	86 623	58 826	0	<b>154 405</b>
Intressimaksud	533	1 545	3 496	5 212	0	<b>10 786</b>
Intressikohustused	100	0	0	0	0	<b>100</b>
Võlad tarnijatele	520	0	0	0	0	<b>520</b>
Üümike tagatisrahad	158	54	272	3 011	668	<b>4 162</b>
Viitvõlad	277	0	0	0	0	<b>277</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>1 980</b>	<b>10 163</b>	<b>90 391</b>	<b>67 049</b>	<b>668</b>	<b>170 250</b>

Seisuga 31.12.2024	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	316	8 572	13 834	131 874	0	154 596
Intressimaksud	662	1 921	4 935	10 002	0	17 520
Intressikohustused	151	0	0	0	0	151
Võlad tarnijatele	471	0	0	0	0	471
Üürmike tagatisrahad	205	245	513	2 248	1 609	4 819
Viitvõlad	351	0	0	0	0	351
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>2 156</b>	<b>10 738</b>	<b>19 282</b>	<b>144 124</b>	<b>1 609</b>	<b>177 908</b>

**Käibekapitali aruanne**

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	11 951	14 491
Lühiajalised hoiused	2 261	1 582
Tuletisinstrumentid	54	0
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)	2 600	2 804
Ettemakstud kulud	60	283
<b>Käibevara kokku</b>	<b>16 926</b>	<b>19 160</b>
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 14)	-95 539	-22 668
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 15)	-2 515	-2 698
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>-98 054</b>	<b>-25 366</b>
<b>Käibekapital kokku</b>	<b>-81 128</b>	<b>-6 206</b>

Kontserni käibekapital on 31.12.2025 seisuga negatiivne kolme 2026. aastal lõppeva laenu tõttu kogusummas 92 953 tuhat eurot. Lõppevate laenude tagatiseks on tugeva üürirahavooga kinnisvarainvesteeringud ning laenude LTV on 48%, 53% ja 62%, mistõttu Fondi juhtkond ei näe takistusi laenude pikendamiseks nende lõppemisel.

**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 üürimaksede tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksede tegemise päeval. Enamikes üürilepingutes on sätestatud tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõbulikuks tunnistanud 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
<i>€ tuhandetes</i>		
Aegumata	2 173	1 650
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>357</b>	<b>987</b>
Kuni 30 päeva	226	373
30-60 päeva	32	157
Üle 60 päeva	99	457
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-33	-4
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)</b>	<b>2 497</b>	<b>2 633</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	11 951	14 491
Lühiajalised hoised	2 261	1 582
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	2 497	2 633
Positiivse väärtusega intressideriiviivid	54	0
<b>Maksimaalne krediidirisk kokku</b>	<b>16 763</b>	<b>18 706</b>

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

Reiting	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Aa2	6 842	7 590
Aa3	3 559	4 362
A2	153	118
Baa1	419	562
Reitinguta	978	1 858
<b>Kokku</b>	<b>11 951</b>	<b>14 490</b>

## Kapitalijuhtimine

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada investoritele investeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri. Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning usaldus- ja täisosanikele kuuluvat Fondi vara puhasväärtust.

Kontsern investeerib tütarettevõttesse, kelle peamine rahavoog tuleneb kinnisvarainvesteeringutest ning kaasab investeeringute tegemiseks uut kapitali. Kontsern investeerib nii otse tütarettevõtete omakapitali kui annab tütarettevõtetele investeeringute tegemiseks laenu. Vajalik kapitali maht arvutatakse iga investeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeringu netorahavoogude mahtu. Kontsern investeerib tütarettevõtete soetamisel selle omakapitali mitte vähem kui 40% tütarettevõtte varade väärtusest. Peale investeringu tegemist ei tohi ühegi tütarettevõtte rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti EBITDA olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Fond maksis 2025. aastal investoritele edasi tütarettevõtelt saadud dividende summas 10 931 tuhat eurot (2024: 8 142 tuhat eurot) ja intresse 616 tuhat eurot (2024: 4 656 tuhat eurot).

Fondi juhtkonna hinnangul lubab olemasolev investeerimisportfell teha investoritele 2025. aastal teenitud kasumi arvelt väljamakseid kokku summas 6 869 tuhat eurot.

## Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtusest kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

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

## 17 Sissemakstud kapital

Kontserni ja kontserni investorite vahel on sõlmitud rahalise vastutuse lepingud, mille kohaselt maksavad investorid investeeringute tegemiseks kontsernile kokku 147 438 tuhat eurot kapitali sissemakseid. 2025. aasta lõpu seisuga on investoritelt investeeringute tegemiseks kogu kapital kaasatud. Investoritele tehti 2025. aastal tütarettevõtete teenitud kasumi arvel 11 548 tuhande euro (2024: 12 798 tuhande euro) ulatuses väljamakseid. Fondi investoritele tagastati juunis 2025 kapitali 600 tuhande euro ulatuses. Kontserni konsolideeritud jaotamata kasum oli 31.12.2025 seisuga 22 279 tuhat eurot (31.12.2024: 19 865 tuhat eurot).

Kontserni üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2025	31.12.2024
Swedbank Läti pensionifondid	21,7%	21,7%
EBRD	20,0%	20,0%
SEB pensionifondid	14,9%	14,9%
LHV pensionifondid	13,6%	13,6%
Swedbank Eesti pensionifondid	12,7%	12,7%

## 18 Tehingud seotud osapooltega

Kontsern loeb seotud osapoolteks:

- Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- Täisosanik EFTEN Neljas GP OÜ;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2025. aastal valitsemisteenust summas 2 080 tuhat eurot (2024: sama), (vt lisa 8) ja raamatupidamisteenus summas 42 tuhat eurot (2024: 36 tuhat eurot). Kontsern ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2025. ega 2024. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2025. aastal 6 töötajat (2024: 9 töötajat), kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 263 tuhande euro ulatuses (2024: 283 tuhande euro ulatuses), (vt lisa 6,8). Kontserni juhatuse liikmetele 2025. ega ka 2024. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

## 19 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti 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 kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

### KOONDKASUMIARUANNE

	2025	2024
€ tuhandetes		
Müügitulu	2 080	2 080
<b>Brutokasum</b>	<b>2 080</b>	<b>2 080</b>
Üldhalduskulud	-2 225	-2 270
<b>Ärikahjum</b>	<b>-145</b>	<b>-190</b>
Kasum/kahjum tütarettevõtetest	-231	2 896
Finantstulud ja -kulud	14 338	8 609
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>13 962</b>	<b>11 315</b>
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>13 962</b>	<b>11 315</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum</b>	<b>13 962</b>	<b>11 315</b>

## FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>VARAD</b>		
<b>Käibevara</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	318	450
Nõuded ja viitlaekumised	7 877	20 198
<b>Käibevara kokku</b>	<b>8 195</b>	<b>20 648</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	87 551	87 783
Pikaajalised nõuded	68 618	55 065
<b>Põhivara kokku</b>	<b>156 169</b>	<b>142 848</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>164 364</b>	<b>163 496</b>
<b>KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS</b>		
<b>Lühiajalised kohustised</b>		
Võlad	8	7
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>		
Laenukohustused	1 593	2 500
Pikaajalised võlad	82	122
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>1 675</b>	<b>2 622</b>
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>	<b>1 683</b>	<b>2 629</b>
<b>Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku</b>	<b>162 681</b>	<b>160 867</b>
<b>KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU</b>	<b>164 364</b>	<b>163 496</b>

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2025	2024
€ tuhandetes		
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
<b>Puhaskasum</b>	<b>13 962</b>	<b>11 315</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-3 407	-2 967
Kasum/kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	231	-2 896
Saadud dividendid	-10 931	-5 642
<b>Korrigeerimine kokku</b>	<b>-14 107</b>	<b>-11 505</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>-145</b>	<b>-190</b>
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	1	-1
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-144</b>	<b>-191</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Antud laenud	0	-1 000
Antud laenude tagasimaksud	1 600	0
Saadud dividendid	10 931	5 642
Saadud intressid	697	4 702
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>13 228</b>	<b>9 344</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	0	2 500
Saadud laenude tagasimaksud	-907	0
Makstud intressid	-778	-4 656
Makstud dividendid	-10 931	-8 142
Kapitali tagastused	-600	0
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>-13 216</b>	<b>-10 298</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-132</b>	<b>-1 145</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>450</b>	<b>1 595</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-132	-1 145
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>318</b>	<b>450</b>

## FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses</b>	<b>160 867</b>	<b>162 350</b>
Kapitali tagastused	-600	0
<b>Netomuutus kapitalis</b>	<b>-600</b>	<b>0</b>
Dividendide ja intresside edasikandmine	-11 548	-12 798
Aruandeaasta koondkasum	13 962	11 315
<b>Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus</b>	<b>162 681</b>	<b>160 867</b>

Fondi korrigeeritud konsolideerimata puhasväärtuse muutuste aruanne (äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	162 681	160 867
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-87 551	-87 783
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	87 551	87 783
<b>Kokku</b>	<b>162 681</b>	<b>160 867</b>

## Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Usaldusfondi EfTEN Real Estate Fund 4 osakuomanikele

### Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Usaldusfondi EfTEN Real Estate Fund 4 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 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2025;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud fondi puhasväärtuse 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 Audiitortegevuse 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, müügitulu jaotust vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile ja lisa keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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

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 õiglaste 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 auditiprotseduurid 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

9. märts 2026  
Tallinn, Eesti

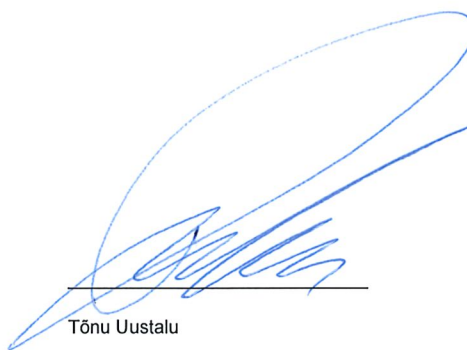
**Juhatuse allkirjad 2025. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele**

Käesolevaga kinnitame Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Viijar Arakas

EFTEN Neljas GP OÜ juhatuse liige



Tõnu Uustalu

EFTEN Neljas GP OÜ juhatuse liige

**Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile**

	EMTAK kood	2024	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	2 080	100%	jah

## LISA: Fondi keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused

Toote nimetus: Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4

Juriidilise isiku tunnus (LEI): N/A

### Keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused

#### Kas sellel finantstootel on kestliku investeerimise eesmärk?

**Jah**

Sellega tehti **keskkonnaalase eesmärgiga kestlikke investeringuid**: \_\_\_\_%

majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

Sellega tehti **kestlikke investeringuid, millel oli sotsiaalne eesmärk**: \_\_\_\_%

**Ei**

Sellega **edendati keskkonnaalaseid/sotsiaalseid omadusi** kuigi selle eesmärgiks ei olnud kestlik investeerimine, oli 100% selle investeringutest kestlikud investeringud,

millel oli keskkonnaalane eesmärk ja mida tehti majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

millel oli keskkonnaalane eesmärk ja mida tehti majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

millel oli sotsiaalne eesmärk

Sellega edendati keskkonnaalaseid/sotsiaalseid omadusi, kuid **ei tehtud kestlikke investeringuid**

**Kestlik investering** on investering majandustegevusse, mis aitab saavutada mõnda keskkonnaalast või sotsiaalset eesmärki, tingimusel, et investering ei kahjusta oluliselt ühtegi keskkonnaalast või sotsiaalset eesmärki ning et investeerimisobjektiks olevad äriühingud järgivad häid iuhtimistavasid.

**ELi Taksonoomia** on klassifitseerimissüsteem, mis on sätestatud määruses (EL) 2020/852 ning millega kehtestatakse **keskkonnakestlike majandustegevuste** loetelu. Nimetatud määruses ei sätestata sotsiaalselt kestlike majandustegevuste loetelu. Keskkonnanäitajatega kestlikud investeringud võivad olla taksonoomiaga kooskõlas või mitte.



#### Mil määral saavutati selle finantstootega edendatud keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused?

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 (edaspidi Fond) on kehtestanud tegevuste tulemuslikkuse indikaatorid ja mõõdikud, mis hõlmavad ostueelset jätkusuutlikkuse analüüsi, kestlikku portfelli juhtimist ning investoritele raporteerimist. Fond keskendub pikas perspektiivis jätkusuutlike põhimõtetega üürilepingute (nn *green lease*) rakendamisele ning kuluefektiivsele kestlikkusega seotud tulemuslikkuse parandamisele. Käesolevaga vastab Fondi kogu portfelli Fondi dokumentides edendatavatele keskkonnaalastele omadustele.

##### Kuidas kestlikkuse näitajad toimisid?

Fondi kestlikkuse tulemuslikkuse mõõdikud on määratletud fondi dokumentatsioonis ning neid jälgitakse varapõhiselt, tuginedes muu hulgas energiatarbimise andmetele ja sertifitseerimise edenemisele. Fondi kestlikkusega seotud mõõdikute koondhindamine toimub iga-aastaselt Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) raames.

**Kestlikkuse näitajatega** mõõdetakse, kuidas saavutatakse finantstootega edendatavad keskkonnaalased või sotsiaalsed omadused.

Kõik Fondi varad on kaetud energiatõhusussertifikaatidega (EPC). Andmete katvus oli 100%, mistõttu ei olnud vajalik kasutada hinnangulisi ega asendusandmeid ning aruandeperioodil ei tuvastatud olulisi meetodilisi piiranguid. 2025. aastal uuendati edukalt viie investeeingu BREEAM-sertifikaadid.

#### **...ja võrreldes eelmiste perioodidega?**

Sertifitseerimiste osas toimusid aruandeperioodil järgmised muutused võrreldes varasemate perioodidega: 2025. aastal uuendati River Hall ärikeskuse BREEAM-sertifikaati, mille tulemusel paranes hoone tase varasemalt „Väga Hea“ (Very Good) tasemelt „Suurepäraseks“ (Excellent). Kadrioru Ärikeskuse BREEAM-sertifikaati 2025. aastal ei uuendatud ning olemasolev „Hea“ (Good) sertifikaat kehtis kuni novembrini 2025.

#### **Millised olid finantstoote osaliselt tehtud kestlike investeeingute eesmärgid ja kuidas aitab kestlik investeeing kaasa nende eesmärkide saavutamisele?**

Fondi eesmärk on fondi tähtaja jooksul parandada varade keskkonnavalast ja kestlikkusega seotud tulemuslikkust kuluefektiivsel viisil seal, kus see on asjakohane. Eesmärkide saavutamist toetatakse eelkõige hoonete tehniliste parenduste, energiatõhususe meetmete rakendamise ning sertifitseerimistasemete parandamise kaudu.

#### **Kuidas kestlikud investeeingud, mida finantstoote osaliselt tehti, ei kahjustanud oluliselt ühtegi keskkonnavalast või sotsiaalset kestliku investeeimise eesmärki?**

Võimaliku olulise keskkonnavalase või sotsiaalse kahju hindamisel tugineb Fond EL taksonoomia kinnisvarainvesteeingutele sätestatud „ei kahjusta oluliselt“ hindamiskriteeriumidele. Fond loeb tingimused täidetuks juhul, kui investeeimisobjekti kliimamuutuste leevendamise meetmed on olulises osas kooskõlas EL taksonoomia põhimõtetega.

#### **Kuidas võeti arvesse kestlikusteguritele avalduva negatiivse mõju näitajaid?**

Fond ei võta käesoleval hetkel arvesse kestlikusteguritele avalduva negatiivse mõju põhinäitajaid investeeingute andmete piiratud kättesaadavuse tõttu. Andmete kvaliteedi ja katvuse paranedes kaalub Fond nimetatud näitajate rakendamist ning nende edasist integreerimist investeeimisotsustesse.

#### **Kas kestlikud investeeingud olid kooskõlas OECD suunistega hargmaistele ettevõtetele ning ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtetega?**

Kõik Fondi investeeingud on kinnisvarainvesteeingud. Vastavust OECD suunistele hargmaistele ettevõtetele ning ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtetele hinnatakse investeeingute ja portfelli juhtimise käigus hoolsusmeetmete kaudu, keskendudes eeskätt investeeingutega seotud vastaspooltele (nt arendajad, haldurid ja teenusepakkujad). Aruandeperioodil ei ole Fondile teadaolevalt tuvastatud nimetatud põhimõtete vastuolus olevaid olulisi rikkumisi.

*ELi taksonoomias on sätestatud põhimõte „ei kahjusta oluliselt“, mille kohaselt ei tohiks taksonoomiaga kooskõlas olevad investeeingud oluliselt kahjustada ELi taksonoomia eesmäärke, ning sellega kaasnevad konkreetsed liidu kriteeriumid.*

Põhimõtet „ei kahjusta oluliselt“ kohaldatakse üksnes selliste finantstoote aluseks olevate investeeingute suhtes, mille puhul võetakse arvesse liidu kriteeriume keskkonnakestliku majandustegevuse kohta. Selle finantstoote ülejäänud osa aluseks olevate investeeingute puhul ei võeta arvesse liidu kriteeriume keskkonnakestliku majandustegevuse kohta.

*Mis tahes muud kestlikud investeeingud ei tohi samuti oluliselt kahjustada keskkonnavalaseid ega sotsiaalseid eesmäärke.*

**Põhiline negatiivne mõju** on investeeimisotsuste kõige suurem negatiivne mõju kestlikusteguritele, mis on seotud keskkonnavalaste, sotsiaalsete ja töötajatega seotud küsimuste, inimõiguste austamise ning korruptsiooni- ja altkäemaksuvastase võitlusega.



## Millised olid selle finantstoote suurimad investeeringud?

Aruandlusperioodil (01.01.2025–31.12.2025) oli Fondil 9 kinnisvarainvesteeringut, mis moodustasid 100% investeeringutest.

Suurimad investeeringud	Sektor	Varade %	Riik
Jauna Teika bürookvartal	Büroo	41%	Läti
Ryo kaubanduskeskus	Kaubandus	17%	Leedu
SBA logistika- ja tootmiskeskus	Logistika	10%	Leedu
Bergi logistikakeskus	Logistika	8%	Läti
River Mall kaubanduskeskus	Kaubandus	6%	Leedu
Arginta logistikakeskus	Logistika	5%	Leedu
Dominante logistikakeskus	Logistika	5%	Läti
River Hall ärikeskus	Büroo	5%	Leedu
Kadrioru Ärikeskus	Büroo	4%	Eesti

Loetelu sisaldab investeeringuid, mis moodustavad **suurima osa finantstoote investeeringutest** aruandlusperioodil, milleks on: 01.01.2025–31.12.2025



## Kui suur oli kestlikkusega seotud investeeringute osakaal?

Kõik Fondi investeeringud vastavad Fondi dokumentides sätestatud kriteeriumitele ning on suunatud finantstootege edendatavate keskkonnaalaste ja sotsiaalsete omaduste saavutamisse. Fondil ei ole kehtestatud minimaalset kohustuslikku osakaalu kestlikkusega seotud investeeringutele.

### ● Milline oli varade jaotus?



**Varade jaotus** kirjeldab konkreetsesse varadesse tehtud investeeringute osakaalu.

Taksonoomiaga kooskõlas olevat tegevust väljendatakse osana järgmisest:

- **käive** kajastab investeerimisobjektiks olevate äriühingute praegust keskkonnakestlikkust;
- **kapitalikulud** (CapEx), mis näitavad investeerimisobjektiks olevate äriühingute tehtud keskkonnakestlikke investeeringuid, nt üleminekuks rohelisele majandusele;
- **tegevuskulud** (OpEx), mis kajastavad investeerimisobjektiks olevate äriühingute keskkonnakestlikku tegevust.

● **Millistesse majandussektoritesse investeringuid tehti?**

100% Fondi investeringutest on tehtud ärikinnisvarasse, hõlmates büroohooneid ning kaubandus- ja logistikakeskusi.



**Mil määral olid keskkonnanäesmärgiga kestlikud investeringud kooskõlas ELi taksonoomiaga?**

Aruandeperioodil oli 0% Fondi investeringutest täiel määral EL taksonoomiaga kooskõlas ning seeläbi 0% Fondi investeringute käibest, kapitali- ja tegevuskuludest seostatav EL taksonoomiaga kooskõlas tegevustega.

● **Kui suur oli ülemineku- ja toetavatesse tegevustesse tehtavate investeringute osakaal?**

Fond ei ole aruandeperioodil teinud investeringuid ülemineku- ega toetavatesse tegevustesse.

● **Kuidas oli investeringute osakaal kooskõlas ELi taksonoomiaga võrreldes eelmiste aruandlusperioodidega?**

Fondil puudub eelnev aruandlusperiood ELi taksonoomiaga kooskõla taseme võrdluseks.

**Kui suur oli nende keskkonnanäesmärgiga kestlike investeringute osakaal, mis ei olnud kooskõlas ELi taksonoomiaga?**

Aruandeperioodil moodustasid ELi taksonoomiaga mittekooskõlas olevad keskkonnanäesmärgiga kestlikud investeringud 96% Fondi investeringutest. ELi taksonoomiaga kooskõla ei olnud investeerimisotsuste tegemisel eeltingimuseks. Fond hindab varasid jooksvalt ning kavandab ja rakendab parendustegevusi, eesmärgiga suurendada tulevikus ELi taksonoomiaga kooskõlas olevate investeringute osakaalu.

**Millised investeringud kuulusid kategooriasse “Muud”, mis oli nende eesmärk ja kas olid olemas minimaalsed keskkonnaalased või sotsiaalsed kaitsemeetmed?**

Fond ei ole teinud muid investeringuid.

**Milliseid meetmeid on aruandlusperioodil võetud keskkonnaalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks?**

Aruandlusperioodil keskendus Fond eelkõige energiatõhususe parandamisele, taastuvenergia kasutuselevõtule, ressursside säästlikumale kasutamisele ning ESG juhtimise ja läbipaistvuse tugevdamisele. 2025. aastal uuendati edukalt viie investeringu BREEAM-sertifikaadid ning 2024. aasta jätkusuutlikkuse andmeid hinnati 2025. aasta GRESB raporteerimise kaudu, mille tulemusel saavutas Fond skoori 86/100 (4 tähti). Lisaks avalikustab Fond eraldiseisva detailse ESG-raporti.

Investeringute tasandil rakendati mitmeid konkreetseid keskkonnaalaseid meetmeid. Jauna Teika bürookvartalis laiendati LED-valgustust 8 922 m<sup>2</sup> ulatuses ning mindi üle 100% taastuvenergiaga põhinevale elektrile. Bergi logistikakeskuses rakendati vee- ja energiatõhususe ning hooneohutuse meetmeid, sealhulgas optimeeriti sanitaarseadmete veekasutust, asendati olemasolev valgustus energiatõhusamate LED-lahendustega ning täiendati hoone tehnosüsteeme. Lisaks paigaldati Arginta logistikakeskuse Moletu 75 hoonele 70 kW päikesepark, toetades taastuvenergia kasutamist.

**Toetav tegevus –** võimaldab teistel tegevustel otseselt anda olulise panuse keskkonnanäesmärgi saavutamisse.

**Üleminekutegevus -** tegevus, millel ei ole veel vähese CO2 heitega alternative ja mille kasvuhoonegaaside heite tase vastab muu hulgas parimatele näitajatele.

on keskkonnanäesmärgiga kestlikud investeringud, mille puhul ei võeta arvesse määruse (EL) 2020/852 kohaseid keskkonnakestliku majandustegevuse kriteeriume.

