



Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond

Registrikood: 16363147

Aruandeaasta algus: 01.01.2025

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2025

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: info@eften.ee

Veebilehe address: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
1 Üldine informatsioon	9
2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused	9
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	9
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest	11
3 Tütarettevõtted	14
4 Segmentiaruandlus	15
5 Müügitulu	15
6 Müüüdud teenuste kulud	16
7 Turustuskulud	16
8 Üldhalduskulud	16
9 Muud finantskulud	17
10 Tulumaks	17
11 Raha ja raha ekvivalendid	17
12 Nõuded ja viitlaekumised	18
13 Kinnisvarainvesteeringud	18
14 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	20
15 Laenukohustised	20
16 Võlad ja ettemaksud	21
17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	22
18 Fondi kapitali sissemaksed	25
19 Tehingud seotud osapooltega	25
20 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	26
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	30
Juhatuse allkirjad 2025. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele	33
LISA KESKKONNAALASED JA/VÕI SOTSIAALSED OMADUSED	34

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond majandusaasta aruande kohta

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond on 2021. aasta novembris asutatud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond. 2025. aasta oli fondi tegutsemisajaloos esimene täisaasta, kus fondi kogu kaasatud kapital oli investeeritud. Fondil ja tema tütarettevõtetel (edaspidi ka 'Kontsern') on kolm investeringut: UNA kaubanduspark ja Saltoniskiu (endine Danska panga) büroohoone Viinias ning Kristiine kaubanduskeskus Tallinnas. Aastalõpu seisuga oli UNA kaubandusparki ja Kristiine keskuse täituvus 100% (keskustes ei olnud ühtegi vaba pinda). Saltoniskiu büroohoone vakantsus oli 17%. 2025. aasta sügisel sõlmiti vabale pinnale uus üürileping, mille alusel antakse pind üle 2026. aasta märtsis ning seejärel hoones vakantseid pindu ei ole. Aruandeaasta neljandas kvartalis pikendas fondi tütarettevõtte EFTEN Saltoniskiu UAB pangalaenu lepingut järgmiseks kolmeks aastaks. Laenulepingu pikendamisel jäi laenu intressi marginaal 1,9% tasemele, kuid maksegraafikut pikendati 40 aastani.

2026. aastal jätkab fondivalitseja investeringute igapäevast heaperemehelikku majandamist ning otsib erinevaid võimalusi hoonete energiakulude ja süsiniku jalajälje vähendamiseks.

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond (edaspidi „Fond“) konsolideeritud 2025. aasta müügitulu oli kokku 4,0 miljonit eurot (2024: 2,7 miljonit eurot). Fondi üüritulu kasvas aruandeaastal peamiselt seoses UNA kaubandusparki soetusega 2024. aasta teises pooles. Fondi konsolideeritud puhas üüritulu (NOI) oli 2025. aastal kokku 3,8 miljonit eurot (2024: 2,6 miljonit eurot). Fondi konsolideeritud puhaskasum on kokku 2,3 miljonit eurot (2024: puhaskahjum oli 2,5 miljonit eurot).

	2025	2024
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	3,995	2,690
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,173	-0,128
Neto üüritulu	3,822	2,562
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	96%	95%
Intressikulud ja intressitulud	-0,898	-0,992
Neto üüritulu miinus intressikulud ja -tulud	2,924	1,570
Valitsemistasud	-0,406	-0,230
Muud tulud ja -kulud	-0,142	-0,152
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute ja pikaajalise finantsinvesteeringu väärtuse muutust ja tulumaksukulu	2,376	1,188

Fondi varade maht seisuga 31.12.2025 oli 67,3 miljonit eurot (31.12.2024: 66,8 miljonit eurot) sh kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 84% (31.12.2024: 85%).

	31.12.25	31.12.2024
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	56,420	56,600
Muud pikaajalised varad	9,057	8,823
Käibevara, v.a raha	0,198	0,185
Varad kokku	67,325	66,753
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-26,011	-27,452
Puhasväärtus (NAV)	37,320	36,099
Kapitali sissemaksed, kumuleervalt	32,900	32,900
Kapitali tagastused, kumuleervalt	-1,982	-1,600

Peamised finantssuhtarvud

12 kuu kohta	31.12.2025	31.12.2024
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	6,4	10,1
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	3,5	5,4
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	7,5	11,9
Müügitulu (€ tuhandetes)	3 995	2 690
Üüritulu (€ tuhandetes)	3 993	2 688
EBITDA (€ tuhandetes)	3 287	2 193
EBITDA marginaal, %	82%	82%
EBIT (€ tuhandetes)	2 921	1 971
Koondkasum (€ tuhandetes)	2 340	2 536
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	1,6	0,1
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,5	1,2

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse. 2025. aasta lõpu seisuga on kontsernil 2 (31.12.2024: sama) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 56,420 miljonit eurot (2024: 56,600 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 55,818 miljonit eurot (2024: 55,644 miljonit eurot). Kontsern hindab kinnisvarainvesteeringut korraliselt kaks korda aastas – juunis ja detsembris. Kontserni kinnisvarainvesteeringu hindaja on Colliers International.

Fondi tütarettevõtted on seisuga 31.12.2025 teinud järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Kinnisvarainvesteering	Asukoht	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes	Õiglane väärtus, € tuhandetes ¹	Üüri netopind	Prognoositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus ¹	Esmane puhastootlus ²	Täituvus, %	Keskmine üüri-lepingute pikkus	Üüriarv
UNA kaubanduskeskus	Vilnius, Leedu	100	30 247	30 100	16 287	2 161	7,1%	7,2%	100	5,7	37
Kaubandus kokku			30 247	30 100	16 287	2 161	7,1%	7,2%	100	5,7	37
Saltoniskiu büroohoone	Vilnius, Leedu	100	25 571	26 320	8 449	1 507	5,9%	5,7%	83	1,8	13
Büroo kokku	Büroo		25 571	26 320	8 449	1 507	5,9%	5,7%	83	1,8	13
Kinnisvaraportfell kokku			55 818	56 420	24 736	3 668	6,6%	6,5%	94	4,0	50

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

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

Kontserni sõltumatu hindaja, Colliers International, viis 2025. aasta 30. juuni ja 31. detsembri seisuga läbi tavapärase kinnisvarainvesteeringute hindamisprotsessi. Kui 2024. aastal olid hindamistes kasutatud diskontomäär 9,15%, siis 2025. aasta lõpus läbi viidud hindamistes olid need 8,8% - 9,5% ning väljumistootlikkused on 6,5% - 7,25% (2024: 6,35%-7,1%). Diskontomäärade langus on seotud EURIBORI langusega 2024. aastal. Kontsern sai kinnisvarainvesteeringute väärtuse langusest 2025. aastal kahjumit kokku 0,35 miljonit eurot (2024: 0,2 miljonit eurot).

EFTEN Real Estate Fund 5 investeeris 2024. aasta detsembris läbi EFTEN Kristiine OÜ osaluse soetuse Kristiine kaubanduskeskusesse Tallinnas. EFTEN Kristiine OÜ osaluse õiglane väärtus seisuga 31.12.2025 oli 5,534 miljonit eurot (31.12.2024: 5,287 miljonit eurot). Võrreldes soetusmaksumusega on osaluse õiglane väärtus kasvanud 2,410 miljoni euro võrra ning investeeringust on tagastatud kapitali summas 382 eurot.

Vara puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus on 31.12.2025 seisuga 37,32 miljonit eurot (31.12.2024: 36,10 miljonit eurot).

Fondil on seisuga 31.12.2024 kokku 15 investorit. Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2025
EFTEN United Property Fund	36,47%
LHV pensionifondid	27,96%
Swedbank pensionifondid	16,11%

Muu informatsioon

Finantsriskid

Kontserni finantsinstrumentide ja finantsriskide maandamise eesmärkide osas, samuti intressimäärade muutumisega seotud riskide osas on informatsioon esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 17.

Konsolideerimisgrupi struktuur on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 1.

Juhtimine

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond äriregistris registreeritud 2021 novembris, misjärel Fond alustas oma tegevust.

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 Viies GP OÜ) juhatus on 2-liikmeline: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu ning aruandeperioodil 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 depositeoriumi tegevuse üle, samuti täidab muid ühingulepingust tulenevaid ülesandeid seonduvalt Fondi tegevusega.

Jätkusuutlikkuse põhimõtete rakendamine investeerimisel

Info SFDR regulatsiooni täitmise osas on avalikustatud käesoleva aruande Lisas lk 34 ning Fondi jätkusuutliku investeerimise põhimõtted on avalikustatud Fondi kodulehel www.eften.ee.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4, 5	3 995	2 690
Müüdüd teenuste kulu	6	-135	-98
Turustuskulud	7	-38	-30
Puhas üüritulud	4	3 822	2 562
Üldhalduskulud	8	-559	-409
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	13	-353	-209
Muud äritulud ja -kulud		11	27
Ärikasum	4	2 921	1 971
Intressitulud		294	36
Intressikulud	9	-1 192	-1 028
Kasum pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4	629	1 781
Kasum enne tulumaksu	4	2 652	2 760
Tulumaksukulu	10	-312	-224
Aruandeperioodi puhaskasum		2 340	2 536
Aruandeperioodi koondkasum	4	2 340	2 536

Lisad lehekülgedel 9-29 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	1 650	1 145
Nõuded ja viitlaekumised	12	156	182
Ettemakstud kulud		42	3
Käibevara kokku		1 848	1 330
Pikaajalised nõuded	12	3 497	3 497
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	4, 14	5 534	5 287
Kinnisvarainvesteeringud	4, 13	56 420	56 600
Materiaalne põhivara		26	39
Põhivara kokku		65 477	65 423
VARAD KOKKU		67 325	66 753
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS			
Laenukohustised	15	792	12 757
Võlad ja ettemaksed	16	330	327
Lühiajalised kohustised kokku		1 122	13 084
Laenukohustised	15	26 839	15 815
Muud pikaajalised võlad	16	412	435
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	1 632	1 320
Pikaajalised kohustised kokku		28 883	17 570
KOHUSTISED KOKKU		30 005	30 654
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku		37 320	36 099
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU		67 325	66 753

Lisad lehekülgedel 9-29 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>			
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		2 340	2 536
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Intressitulud		-294	-36
Intressikulud	9	1 192	1 028
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum	13	353	209
Kahjum pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	-629	-1 781
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	13	13
Tulumaksukulu	10	312	224
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		947	-343
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		3 287	2 193
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		14	24
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-57	2
Rahavood äritegevusest kokku		3 244	2 219
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	13	-173	-29
Tütarettevõtete soetus	3	0	-11 975
Muude finantsinvesteeringute soetus	14	0	-3 506
Muude investeeringute müük		382	0
Antud laenud	12	0	-3 494
Saadud intressid		305	23
Rahavood investeerimistegevusest kokku		514	-18 981
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15	0	16 500
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel		0	-17 073
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	15	-936	-611
Makstud intressid		-1 852	-1 427
Kapitali sissemaksed		0	19 900
Kapitali vähendamine	18	-382	0
Makstud dividendid	18	-83	-209
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-3 253	17 080
RAHAVOOD KOKKU		505	318
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	1 145	827
Raha ja raha ekvivalentide muutus		505	318
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	1 650	1 145

Lisad lehekülgedel 9-29 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	36 099	14 053
Kapitali sissemaksed	0	19 900
Kapitali tagastused	-382	0
Netomuutus kapitalis	-382	19 900
Dividendide ja intresside edasikandmine Fondi investoritele	-738	-390
Aruandeaasta koondkasum	2 340	2 536
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	37 320	36 099

Kapitali sissemaksete kohta on täiendavat informatsiooni toodud lisas 18.

Lisad lehekülgedel 9-29 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond on 2021. aasta novembris asutatud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond.

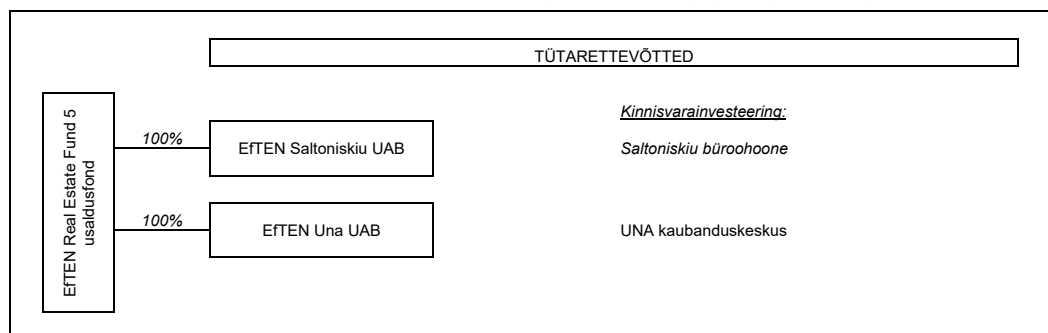
Fond on kinnine, alternatiivne investeerimisfond ja investeringute regiooniks on Balti riigid.

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

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond 31.12.2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 9. märtsil 2026. a.

Fond on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond kontserni struktuur seisuga 31.12.2025 on järgmine (vt ka lisa 3):



Lisaks tütaretevõtetele kuulub EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondile seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2025 11,236% suurune osalus ettevõttes EFTEN Kristiine OÜ.

2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused

Vastavalt Investeerimisfondide seadusele kasutatakse Fondi konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel Euroopa Liidu poolt vastu võetud Rahvusvahelises Finantsaruandluse Standardites (edaspidi IFRS) sätestatud arvestuspõhimõtteid ja informatsiooni esitlusviise, võttes arvesse Investeerimisfondide 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 saavutamisega); ja
- (d) ajakohastada avalikustatavat teavet omakapitaliinstrumentide kohta, mis on määratletud õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi (FVOCI).

Kontsern analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

IFRS 18 Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes

(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 põhimõtete, 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 aruandekohustuseta tüürettevõtted: 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. Tüürettevõtted, kes kasutavad oma finantsaruannete koostamiseks IFRS-i raamatupidamisstandardeid, avaldavad teavet, mis võib olla ebaproportsionaalne nende kasutajate teabevajadustega. IFRS 19 lahendab need väljakutsed:

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

Kontsern analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

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

(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 ühisettevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tüürettevõtte omad.

Kontsern analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

2.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsipiidest

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.

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

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

Hindamise ebakindlus

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

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

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

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 13.

b) Äriühendused ja varade soetused

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

Investeeringuettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringuettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond ei vasta investeeringuettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuettevõtte tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond oma investeeringutes olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele.

Samuti peaks investeeringuettevõtte vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse kontserni majandustegevust üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtte iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Segmentiaruandlus

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

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimisprintsiipidest. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üürivate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritulo m² kohta, ühe m² hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

Kontsernil on seisuga 31.12.2025 kaks ärisegmenti (büroo, kaubandus) ning kaks geograafilist segmenti (Eesti ja Leedu).

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.

Investeering tütarettevõtetesse emaeettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 20) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Tulu kajastamine

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

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

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

Mõned haldustasud võivad sisaldada erinevaid teenuste komponente. Sellisel juhul kontsern hindab, kas need toovad kaasa mitu teostamiskohustust. Juhul kui sellised erinevad teostamiskohustused eksisteerivad, siis jaotatakse tehingu 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 brutosummas, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

Finantsvarad

Esmane kajastamine ja kajastamise lõpetamine

Finantsvarasid kajastatakse finantsseisundi aruandes hetkel, mil Fondist saab instrumendi lepinguline osapool, ja neid mõõdetakse esmasel arvelevõtmisel õiglases väärtuses. Tehingukulud liidetakse algele õiglasele väärtusele, v.a õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvarade tehingukulud, mis kajastatakse kasumiaruandes. Õiglases väärtuses ja korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad finantsvarad kajastatakse finantsseisundi aruandes tehingupäeval. Finantsvara kajastamine lõpetatakse, kui vara on lunastatud või õigused varast tulenevatele rahavoogudele on muul viisil lõppenud.

Edasine kajastamine

Kontsern liigitab oma finantsvarad edasise kajastamise jaoks järgmiselt:

- finantsvarad, mida mõõdetakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande;
- finantsvarad, mida mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Liigitamine sõltub sellest, kas finantsvara on võlainstrument või omakapitaliinstrument. Kontsern kajastab pikaajalisi finantsinvesteeringuid õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Võlainstrumendid (laenud ja võlaväärtpaberid)

Liigitamise jaoks hinnatakse finantsvarade haldamise ärimudelit ning seda, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid. Võlainstrumente mõõdetakse sisemise intressimäära meetodil ja korrigeeritakse eeldatavate krediidikahjudega.

Omakapitaliinstrumendid

Omakapitaliinstrumendid kajastatakse finantsvaradena õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Finantsvarade väärtuse langus

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

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

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

- raha ja raha ekvivalendid;
- lühiajalised 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 õiglasel 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 renditulusid (sh rent 1 m² 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. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Muu materiaalne põhivara 5-7 aastat
- Mööbel 5-7 aastat
- Kontoritehnika 3 aastat

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Finantskohustised

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

Tulumaks

Enaettevõtte

Fond on registreeritud Investeeringufondide seaduse alusel usaldusfondina. Usaldusfond on Tulumaksuseaduse alusel maksuläbipaistev äriühing, mistõttu usaldusfondi tulumaksukohuslasena ei käsitleta. Maksuläbipaistvus tähendab, et Fondi tütarettevõtetest saadud tulu omistatakse otse Fondi investoritele ja maksustatakse nii, nagu nad oleksid tulu teeninud otse tütarettevõtetest. Fondi tütarettevõtete tulu maksustatakse vastavalt tütarettevõtte asukohariigi maksuseadustele.

Leedu tütarettevõtted

Leedus on ettevõtte puhaskasum 16% tulumaksumääraga (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 tulumaksukohustus tekib Leedus asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse. 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 16. 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

Fondil on 31.12.2025 seisuga järgmised tütarettevõtted:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Eesti					
Tütarettevõtted						
EFTEN Saltoniskiu UAB	Leedu	Saltoniskiu büroohoone	13 259	12 960	100	100
EFTEN UNA UAB	Leedu	UNA kaubanduskeskus	4 681	4 050	100	100
			17 940	17 010		

Tütarettevõtjad tegelevad kinnisvarainvesteeringute tegemise, arendamise ja üürile andmisega. Tütarettevõtete osad ei ole börsil noteeritud.

2024. aasta augustis soetas Fond 100%-lise osalusega tütarettevõtte Leedus (EFTEN UNA UAB). Tütarettevõtte soetusmaksumus oli 4 088 tuhat eurot. Fond andis tütarettevõttele peale soetust laenu kogusummas 9 100 tuhat eurot, millest tütarettevõtte maksis endistele omanikele tagasi laenu- ja intressikohustusi kogusummas 8 421 tuhat eurot. Tütarettevõtte pangakontol oli soetuse ajal 534 tuhat eurot. Seega kujunes tütarettevõtte soetusmaksumuseks kokku 11 975 tuhat eurot.

Tütarettevõtte õiglase väärtuse komponendid on toodud allolevas tabelis:

	Õiglase väärtus
€ tuhandetes	
Raha	342
Nõuded	140
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 13)	30 110
Pangalaenu	-17 073
Omaniklaenu	-6 526
Omaniklaenude intressid	-1 861
Edasilükkunud tulumaksukohustus	-650
Muud kohustused	-394
Netovara õiglase väärtus	4 088
Soetusmaksumus	4 088
Firmaväärtus	0

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>								
Müügitulu (lisa 5), s.h	1 756	1 922	2 239	768	0	0	3 995	2 690
Leedu	1 756	1 922	2 239	768	0	0	3 995	2 690
Puhas üüritulu, s.h	1 607	1 820	2 215	742	0	0	3 822	2 562
Leedu	1 607	1 820	2 215	742	0	0	3 822	2 562
Ärikasum, s.h	1 080	1 554	1 949	502	-108	-85	2 921	1 971
Eesti	0	0	0	0	-108	-85	-108	-85
Leedu	1 080	1 554	1 949	502	0	0	3 029	2 056
EBITDA, s.h	1 415	1 660	1 980	618	-108	-85	3 287	2 193
Eesti	0	0	0	0	-108	-85	-108	-85
Leedu	1 415	1 660	1 980	618	0	0	3 395	2 278
Ärikasum							2 921	1 971
Kasum pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (Eesti) (lisa 14)	0	0	629	1 781	0	0	629	1 781
Intressitulud ja intressikulud							-898	-992
Kasum enne tulumaksukulu							2 652	2 760
Tulumaksukulu (lisa 10)							-312	-224
ARUANDEAASTA PUHASKASUM							2 340	2 536

SEGMENTI VARAD

Aasta lõpu seisuga	Büroo		Kaubandus		Kokku	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>						
Kinnisvarainvesteeringud						
Leedu	26 320	26 600	30 100	30 000	56 420	56 600
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 13)	26 320	26 600	30 100	30 000	56 420	56 600
Pikaajalised finantsinvesteeringud, Eesti (lisa 14)	0	0	5 534	5 287	5 534	5 287
Antud laenud (lisa 12)	0	0	3 494	3 494	3 494	3 494
Varad kokku	26 320	26 600	39 128	38 781	65 448	65 381
Muud pikaajalised varad					29	42
Netovõlg (kohustised miinus raha)					-28 355	-29 509
Muud lühiajalised varad					198	185
NETOVARA					37 320	36 099

Aruandeperioodil ärisegmentide vahelisi tehinguid ei olnud. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

5 Müügitulu

Tegevusalad	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 13)	1 756	1 922
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 13)	2 237	766
Muud müügitulud	2	2
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4)	3 995	2 690

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Leedu	3 995	2 690
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 4)	3 995	2 690

6 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus	-2	-7
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-40	0
Muud müügitulud	-70	-76
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-23	-15
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 13)	-135	-98

7 Turustuskulud

Turustuskulud	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade vahendustasud	-36	-29
Reklaam, reklaamüritused	-2	-1
Turustuskulud kokku	-38	-30

8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 19)	-406	-230
Bürookulud	-5	-3
Palgakulud, s.h maksud	-1	-1
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus, audit	-109	-145
Regulaatori kulud	-25	-16
Muud üldhalduskulud	0	-1
Amortisatsioonikulud	-13	-13
Üldhalduskulud kokku	-559	-409

9 Muud finantskulud

Muud finantskulud	2025	2024
€ tuhandetes		
Intressikulud laenudelt	-1 192	-1 028
Muud finantskulud kokku	-1 192	-1 028

10 Tulumaks

	2025	2024
€ tuhandetes		
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-312	-224
Tulumaksukulu kokku (lisa 4)	-312	-224

Kontsernil on seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summades:

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvarainvesteeringutega
€ tuhandetes	
Saldo 31.12.2023	446
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2024. aastal	224
Eeldatav tulumaksukulu	650
Saldo 31.12.2024	1 320
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2025. aastal	312
Saldo 31.12.2025	1 632

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	168	237
Üleöödeposiidid ¹	932	608
Alla 3 kuu tähtajaga hoiused	550	300
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 17)	1 650	1 145

¹Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 31.12.2025 oli intressimäär vahemikus 0,512% - 1,534% (31.12.2024: 1,412% - 2,516%) aastas.

²Alla 3 kuu tähtajaga hoiuste intressimäär on 31.12.2025 seisuga 1,5% ja tähtaeg 20.01.2026 (31.12.24: 2,3% ja tähtaeg 16.02.2025) .

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	189	185
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-38	-15
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 17)	151	170
Intressid	2	12
Muude maksude ettemaksed	3	0
Viitlaekumised kokku	5	12
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 17)	156	182

Pikaajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Antud laenud ¹ (lisa 4)	3 494	3 494
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	3	3
Pikaajalised nõuded kokku	3 497	3 497

¹Antud laenud seisuga 31.12.2025 sisaldavad EFTEN Kristiine OÜ-le antud pikaajalist laenu, mille intressimäär on 8% aastas (31.12.2024: sama). Fondile laekus 2025. aastal EFTEN Kristiine OÜ-st intresse kokku 295 tuhat eurot.

13 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2025 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2025	Väärtuse kasv	Osakaal Fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes								
Bürood								
Saltoniskiu büroohoone	Vilnius, Leedu	8 449	2007	12.2021	25 571	26 320	3%	39%
Bürood kokku		8 449			25 571	26 320	3%	39%
Kaubandus								
UNA kaubanduskeskus	Vilnius, Leedu	16 287	2023	08.2024	30 247	30 100	0%	45%
Kaubandus kokku		16 287			30 247	30 100	0%	45%
Kokku		24 736			55 818	56 420	1%	84%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 4.

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

	Valmis kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2023	26 670
Soetused äriühendustest (lisa 3)	30 110
Kapitaliseeritud parendused	29
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-209
Saldo seisuga 31.12.2024 (lisa 4)	56 600
Kapitaliseeritud parendused	173
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-353
Saldo seisuga 31.12.2025 (lisa 4)	56 420

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2025	2024
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	3 993	2 688
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-135	-98
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad	0	4
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 15)	56 420	56 600

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

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

2025. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroo	26 320	Diskonteeritud rahavood	1 814	8,80%	6,50%	19,4
Kaubandus	30 100	Diskonteeritud rahavood	2 265	9,50%	7,25%	11,9
Kokku	56 420		4 079			

2024. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroo	26 600	Diskonteeritud rahavood	1 896	9,15%	6,35%	19,9
Kaubandus	30 000	Diskonteeritud rahavood	2 205	9,15%	7,10%	11,6
Kokku	56 600		4 101			

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 diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud 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	26 320	2 380	-3 220	-520	580	-1 820	1 180
Kaubandus	30 100	3 000	-3 200	-600	600	-1 400	1 500
KOKKU	56 420	5 380	-6 420	-1 120	1 180	-3 220	2 680

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	26 600	2 800	-2 800	-500	-500	-1 500	1 700
Kaubandus	30 000	3 100	-3 200	-600	-600	-1 500	1 600
KOKKU	56 600	5 900	-6 000	-1 100	-1 100	-3 000	3 300

Kontserni kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud tase kolm sisendeid.

14 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

2024. aasta detsembris soetas EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond 11,236% osaluse ettevõttes EFTEN Kristiine OÜ, kellele kuulub Kristiine kaubanduskeskus Tallinnas. Fond tegi sissemakse EFTEN Kristiine OÜ osakapitali ning vabatahtlikku reservkapitali kogusummas 3 506 tuhat eurot.

	Aktsiad ja osad
Saldo seisuga 31.12.2023	0
Soetamine	3 506
Kasum õiglase väärtuse muutusest	1 781
Saldo seisuga 31.12.2024	5 287
Kasum õiglase väärtuse muutusest	629
Kapitali tagastus	-382
Saldo seisuga 31.12.2025	5 534

Lisainformatsioon on toodud lisas 4 ja 7.

15 Laenukohustised

Seisuga 31.12.2025 on kontsernil järgmised laenukohustised:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 31.12.25, € tuhandetes	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.25	Laenu tagatis	Tagatise väärtus, € tuhandetes	Osakaal Fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	12 052	11 827	05.12.28	3,96%	Hüpoteek - Saltoniskiu büroohoone	26 320	31,7%
SEB	Leedu	16 500	15 834	31.08.29	3,87%	Hüpoteek - UNA kaubanduskeskus	30 100	42,4%
		28 552	27 661				56 420	74,1%

Seisuga 31.12.2024 on kontsernil järgmised laenukohustised:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 31.12.24, € tuhandetes	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.24	Laenu tagatis	Tagatise väärtus, € tuhandetes	Osakaal Fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	13 500	12 264	06.12.25	4,55%	Hüpoteek - Saltoniskiu büroohoone	26 600	34,0%
SEB	Leedu	16 500	16 333	31.08.29	4,86%	Hüpoteek - UNA kaubanduskeskus	30 000	45,2%
Kokku		30 000	28 597				56 600	79,2%

Lisainformatsioon laenukohustiste kohta on toodud lisas 13.

Lühiajalised laenukohustised	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	801	12 764
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-9	-7
Lühiajalised laenukohustised kokku	792	12 757

Pikaajalised laenukohustised	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustised kokku	27 631	28 572
sh. kohustuste lühiajaline osa	792	12 757
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	26 839	15 815
Pangalaenud	26 860	15 833
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-21	-18

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	801	12 764
2-5 aastat	26 860	15 833
Pangalaenude tagasimaksed kokku	27 661	28 597

Laenukohustiste rahavood	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	28 572	12 703
Saadud pangalaenud	0	16 500
Pangalaenude annuiteetmaksed	-936	-611
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-5	-20
Saldo perioodi lõpus	27 631	28 572

Lisainformatsioon laenukohustiste kohta on toodud ka lisas 17.

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele põhivaraheingutest	0	4
Muud võlad tarnijatele	96	112
Võlad tarnijatele kokku	96	116
Käibemaks	68	67
Maamaks, kinnisvaramaks	33	33
Maksuvõlad kokku	101	100
Üümike tagatisrahad	96	77
Muud viitvõlad	37	34
Viitvõlad kokku	133	111
Võlad ja ettemaksed kokku	330	327

Pikaajalised võlad

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	412	435
Muud pikaajalised võlad kokku	412	435

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 17.

17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustised on laenukohustised, mis on võetud kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustised tarnijate ees.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenu ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	11	1 650	1 145
Nõuded ostjate vastu	12	151	170
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		1 801	1 315
Finantsvarad - Muud pikaajalised finantsinvesteeringud õiglases väärtuses			
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	14	5 534	5 287
Finantsvarad õiglases väärtuses kokku		5 534	5 287
Finantsvarad kokku		7 335	6 602
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustised	15	27 631	28 572
Võlad tarnijatele	16	96	116
Üürnike tagatisrahad	16	508	512
Viitvõlad	16	37	34
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		28 272	29 234
Finantskohustised kokku		28 272	29 234

Ülaltoodud tabelis esitatud selliste finantsvarade ja finantskohustiste õiglase 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 finantskohustiste täitmist.

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

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

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustised. 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 Fondi tütarettevõtete poolt võetud pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustisi, kus intressimäärade kallinemise tulemusel võivad väheneda tütarettevõttest saadavad tulud.

Seisuga 31.12.2025 on kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest 100% on seotud 3-kuu EURIBOR'ga. 3-kuu EURIBOR kõikus 2025. aastal tasemel 1,937% kuni 2,789%. Ujuva intressi baasil laenulepingute marginaalid jäävad 2025. aasta lõpus vahemikku 1,8% kuni 1,9%. Kõik laenulepingu eritingimused olid 2025. aastal täidetud.

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 60% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,3. Seisuga 31.12.2025 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 49% (31.12.2024: 51%) ja võla kattekordaja tasemel 1,5 (2024: 1,2).

Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega.

Allolev tabel koondab info kontserni finantskohustiste 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 võlakohustised	25	242	534	26 860	0	27 661
Intressimaksud	93	278	730	2 483	0	3 584
Võlad tarnijatele	96	0	0	0	0	96
Üürike tagatisrahad	0	0	96	363	49	508
Viitvõlad	37	0	0	0	0	37
Finantskohustised kokku	251	520	1 360	29 706	49	31 886

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 võlakohustised	79	237	12 448	15 833	0	28 597
Intressimaksud	116	347	912	2 748	0	4 123
Võlad tarnijatele	116	0	0	0	0	116
Üürike tagatisrahad	0	0	77	416	20	512
Viitvõlad	34	0	0	0	0	34
Finantskohustised kokku	345	584	13 437	18 996	20	33 382

Käibekapitali aruanne

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	1 650	1 145
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)	156	182
Ettemakstud kulud	42	3
Käibevara kokku	1 848	1 330
Pikaajaliste kohustiste lühiajaline osa (lisa 15)	-792	-12 757
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 16)	-330	-327
Lühiajalised kohustised kokku	-1 122	-13 084
Käibekapital kokku	726	-11 754

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 depositide kaudu.

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Enamikes üürilepingutes on sätestatud tagatistrahade maksmise kohustus, mille arvelt on kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Aegumata	117	128
Aegunud, s.h	72	57
Kuni 30 päeva	34	7
30-60 päeva	0	20
Üle 60 päeva	38	30
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-38	-15
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)	151	170

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	1 650	1 145
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	151	170
Maksimaalne krediidirisk kokku	1 801	1 315

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
<i>€ tuhandetes</i>		
Aa2	932	608
Aa3	718	537
Kokku (lisa 11)	1 650	1 145

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 laenukohustisi ning usaldus- ja täisosanikele kuuluvat Fondi vara puhasväärtust.

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

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 ja 31.12.2024 õiglasest väärtusest varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtusest ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

18 Fondi kapitali sissemaksed

Kontserni ja kontserni investorite vahel on seisuga 31.12.2025 sõlmitud rahalise vastutuse lepingud, mille kohaselt maksavad investorid tütarettevõtete soetamiseks kontsernile kokku 32 900 tuhat eurot. 2025. aasta lõpu seisuga on investoritelt investeringute tegemiseks kogu kapital kaasatud. Investoritele tehti 2025. aastal tütarettevõtete teenitud kasumi arvel kokku 738 tuhande euro ulatuses väljamakseid (2024: 390 tuhat euro ulatuses väljamakseid), sh maksti dividende 83 tuhat eurot ja intresse 655 tuhat eurot (2024: dividende 209 tuhat eurot ja intresse 181 tuhat eurot). Kontserni konsolideeritud jaotamata kasum oli 31.12.2025 seisuga 6 402 tuhat eurot (31.12.2024: kasum 4 799 tuhat eurot).

Kontserni üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2025	31.12.2024
EFTEN United Property Fund	36,47%	36,47%
LHV pensionifondid	27,96%	27,96%
Swedbank pensionifondid	16,11%	16,11%

19 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond juhataste liikmeid ning juhataste liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- Täisosanik EFTEN Viies GP OÜ;
- isikuid, kellele kuulub üle 10% Fondi sissemaksitud kapitalist;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja);
- EFTEN Kristiine OÜ

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-ilt aruandeperioodil valitsemisteenust summas 406 tuhat eurot (2024: 230 tuhat eurot), (vt lisa 8) ja raamatupidamisteenust 21 tuhat eurot (2024: 15 tuhat eurot). EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil aruandeperioodil töötajaid polnud. Kontserni juhataste liikmetele aruandeperioodil tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhataste liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhataste liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

20 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 investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

KOONDKASUMIARUANNE

	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Üldhalduskulud	-108	-84
Äri kahjum	-108	-84
Kasum tütarettevõtetest	930	381
Kasum pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	629	1 781
Finantstulud	889	458
Kasum enne tulumaksu	2 340	2 536
Aruandeaasta puhaskasum	2 340	2 536
Aruandeaasta koondkasum	2 340	2 536

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	110	62
Nõuded ja viitlaekumised	194	198
Käibevara kokku	304	260
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	17 940	17 010
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	5 534	5 287
Pikaajalised nõuded	13 544	13 544
Põhivara kokku	37 018	35 841
VARAD KOKKU	37 322	36 101
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS		
Lühiajalised kohustised		
Võlad	2	2
Lühiajalised kohustised kokku	2	2
KOHUSTISED KOKKU	2	2
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku	37 320	36 099
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU	37 322	36 101

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2025	2024
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	2 340	2 536
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-806	-249
Kasum/kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-930	-381
Kasum pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-629	-1 781
Saadud dividendid	-83	-209
Korrigeerimine kokku	-2 448	-2 620
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-108	-84
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1	0
Rahavood äritegevusest kokku	-107	-84
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus	0	-4 088
Muude finantsinvesteeringute soetus	0	-3 506
Muude investeeringute müük	382	0
Antud laenud	0	-12 594
Saadud dividendid	83	209
Saadud intressid	810	194
Rahavood investeerimistegevusest kokku	1 275	-19 785
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	-655	0
Kapitali tagastused	-382	0
Kapitali sissemaksed	0	19 900
Makstud dividendid	-83	-209
Makstud dividendide tulumaks	0	-181
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-1 120	19 510
RAHAVOOD KOKKU	48	-359
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	62	421
Raha ja raha ekvivalentide muutus	48	-359
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	110	62

FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2025	2024
€ tuhandetes		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	36 099	14 053
Kapitali sissemaksed	0	19 900
Kapitali tagastused	-382	0
Netomuutus kapitalis	-382	19 900
Dividendide ja intresside edasikandmine	-738	-390
Aruandeaasta koondkasum	2 340	2 536
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	37 320	36 099

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

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Emaettevõtte usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	37 320	36 099
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-17 940	-17 010
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	17 940	17 010
Kokku	37 320	36 099

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi osakuomanikele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi ja selle tütaretevõtete (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 informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet 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 ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

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. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

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

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

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- planeerime ja teostame kontserni auditi, et saada piisavalt asjakohaseid auditi tõendusmaterjale Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äriüksuste finantsinformatsiooni kohta, mis on aluseks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta arvamuse kujundamiseks. Me vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostatavate auditi protseduuride ülevaatamise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditi arvamuse eest.

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

AS-i PricewaterhouseCoopers nimel



Jüri Koltsov
Vandeaudiitor, litsents nr 623

9. märts 2026
Tallinn, Eesti

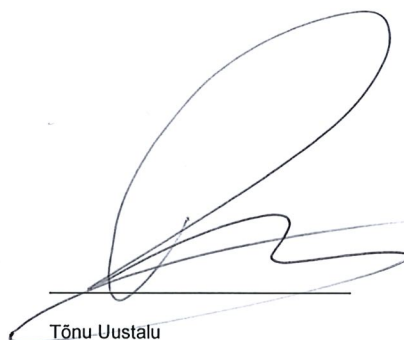
Juhatusel allkirjad 2025. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond 31 detsembril 2025 lõppenud majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Viljar Arakas

EFTEN Viies GP OÜ juhatuse liige



Tõnu Uustalu

EFTEN Viies GP OÜ juhatuse liige

LISA: Fondi keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused

Toote nimetus: EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond

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. Keskkonnanäitajate kestlikud investeringud võivad olla taksonoomiaga kooskõlas või mitte.



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

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

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi (edaspidi Fond) dokumentides on kirjeldatud mitmed tegevuste tulemuslikkuse indikaatorid ja mõõdikud. Need hõlmavad ostueelset jätkusuutlikkuse analüüsi, kestlikku portfelli juhtimist omandatud ja/või (ümber)arendatud varade suhtes ning investoritele raporteerimist. Täpsemalt on Fond fokusseeritud pikas perspektiivis jätkusuutlike põhimõtete üürilepingute (nn *green lease*) kasutamisele ning kuluefektiivsele jätkusuutlikkusega seotud tulemuslikkuse tõstmisele, mida mõõdetakse investeringute eluaja jooksul läbi EPC energiamärgiste ja BREAAAM sertifikaatide tasemete tõusmise. 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. Portfelli keskkonnaalaste tulemusnäitajate mõõtmine algas 2025. aastast. Kõik Fondi varad on kaetud energiatõhusussertifikaatidega (EPC): Saltoniskiu büroohoonel on

energiatõhususklass C, UNA kaubanduskeskusel A++ ning Kristiine kaubanduskeskusel D. EPC klassi paranemine Kristiine kaubanduskeskuse puhul kajastab rakendatud energiatõhususe parendusmeetmete mõju (varasem klass: G).

...ja võrreldes eelmiste perioodidega?

Sertifitseerimised:

- 2025. aastal viidi lõpuni UNA kaubanduskeskus olemasolevate hoonete BREEAM sertifitseerimine, mille tulemusena saavutati vastavalt eesmärgile tase „Excellent“ (Suurepärase).
- Kristiine kaubanduskeskuse energiamärgist uuendati aruandeperioodil, mille tulemusel paranes energiatõhususklass varasemalt G-It tasemele D.

Tarbimisandmete ülevaade:

- Kõigi kolme investeeringu hoonete tarbimisandmeid koguti ja jälgiti 2025. aastal varapõhiselt standardiseeritud metoodika alusel.
- Andmete katvus oli 100%, mistõttu ei olnud vajalik kasutada hinnangulisi ega asendusandmeid. Aruandeperioodil ei tuvastatud olulisi meetodilisi piiranguid.

Millised olid finantstootega osaliselt tehtud kestlike investeeringute eesmärgid ja kuidas aitas kestlik investeering kaasa nende eesmärkide saavutamisele?

Fondi eesmärk on fondi tähtaja jooksul parandada varade keskkonnaalast ja kestlikkusega seotud tulemuslikkust kuluefektiivsel viisil seal, kus see on asjakohane. Eesmärkide täitmist hinnatakse kestlikkusemõõdikute ning jätkusuutlikkuse ja energiatõhususe sertifikaatide, sealhulgas energiatõhusussertifikaatide (EPC), alusel. Kestlikud investeeringud toetavad eesmärkide saavutamist eelkõige hoonete energiatõhususe parandamise, ressursikasutuse optimeerimise ja keskkonnamõju vähendamise kaudu, mis kajastub muu hulgas EPC klasside paranemises.

BREEAM sertifitseerimise eesmärgid investeeringute lõikes:

Investeering	BREEAM sertifikaat ja tase		Staat
UNA kaubanduskeskus	Olemasolev hoone	Excellent (<i>Suurepärase</i>)	Kehtiv
Saltoniskiu büroohoone	Olemasolev hoone	Very Good (<i>Väga hea</i>)	Uuendamisel
Kristiine kaubanduskeskus	Olemasolev hoone	Very Good (<i>Väga hea</i>)	Kehtiv

Kuidas kestlikud investeeringud, mida finantstootega osaliselt tehti, ei kahjustanud oluliselt ühtegi keskkonnaalast või sotsiaalset kestliku investeerimise eesmärki?

Võimaliku keskkonnaalase või sotsiaalse olulise kahju hindamiseks tugineb Fond ELI taksonoomia „ei kahjusta oluliselt“ kinnisvarainvesteeringutele sätestatud hindamisalusetele. Sellistel alustel hindab Fond „ei kahjusta oluliselt“ tingimused täidetuks kui investeerimisobjekti kliimamuutuste leevendamise meetmed olulises osas kattuvad ELI taksonoomia põhimõtetega.

Kuidas võeti arvesse kestlikusteguritele avalduva negatiivse mõju näitajaid?

Fond ei võta käesolevaga arvesse kestlikusteguritele avalduva negatiivse mõju näitajaid investeeringute andmete ebapiisavuse tõttu. Fondi portfelli täieneses ja

Põhiline negatiivne mõju on investeerimisotsuste kõige suurem negatiivne mõju kestlikusteguritele, mis on seotud keskkonnaalaste, sotsiaalsete ja töötajatega seotud küsimuste, inimõiguste austamise ning korrupsiooni- ja altkäemaksuvastase võitlusega.

andmete kättesaadavuse paranedes kaalub Fond negatiivse mõju näitajaid uuesti ning arvestab nendega.

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

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

ELi taksonoomias on sätestatud põhimõte “ei kahjusta oluliselt”, mille kohaselt ei tohiks taksonoomiaga kooskõlas olevad investeringud oluliselt kahjustada ELi taksonoomia eesmärke, ning sellega kaasnevad konkreetsed liidu kriteeriumid.

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

Mis tahes muud kestlikud investeringud ei tohi samuti oluliselt kahjustada keskkonnavalaseid ega sotsiaalseid eesmärke.



Millised olid selle finantstoote suurimad investeringud?

Aruandlusperioodil (01.01.2025–31.12.2025) oli Fondil 3 kinnisvarainvesteringut, mis moodustasid 100% investeringutest.

Suurimad investeringud	Sektor	Varade %	Riik
UNA kaubanduskeskus	Kaubandus	46%	Leedu
Saltoniskiu büroohoone	Büroo	40%	Leedu
Kristiine kaubanduskeskus	Kaubandus	14%	Eesti

Loetelu sisaldab investeringuid, mis moodustavad suurima osa finantstoote investeringutest aruandlusperioodil, milleks on: 01.01.2025-31.12.2025



Kui suur oli kestlikkusega seotud investeringute osakaal?

Kõik Fondi investeringud vastavad Fondi dokumentides sätestatud kriteeriumitele, sealhulgas nende asjakohasus edendatavate keskkonnakestlikkusega seotud tegevusteks. Fondil ei ole minimaalset kohustuslikku osakaalu määra kestlikkusega seotud investeringuteks.

Varade jaotus
kirjeldab
konkreetsetesse
varadesse tehtud
investeeringute
osakaalu.

● Milline oli varade jaotus?



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.

Toetav tegevus – võimaldab teistel tegevust otseselt anda olulise panuse keskkonnaeesmärgi saavutamisse.

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

● Millistesse majandussektoritesse investeeringuid tehti?

Fondi investeeringud on 100% suunatud kinnisvarasektorisse, hõlmates büroohoonet ja kahte kaubanduskeskust.



Mil määral olid keskkonnaeesmärgiga kestlikud investeeringud kooskõlas ELi taksonoomiaga?

Aruandeperioodil oli 0% Fondi investeeringutest täiel määral EL taksonoomiaga kooskõlas ja seeläbi 0% Fondi investeeringute käibest, kapitali- ja tegevuskuludest on seostatavad EL taksonoomiaga kooskõlas tegevustega.

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

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

● Kuidas oli investeeringute osakaal kooskõlas ELi taksonoomiaga võrreldes eelmiste aruandlusperioodidega?

Fondil puudub eelnev aruandlusperiood ELi taksonoomiaga kooskõla taseme võrdluseks.



Kui suur oli nende keskkonnaeesmärgiga kestlike investeeringute osakaal, mis ei olnud kooskõlas ELi taksonoomiaga?

Aruandeperioodil moodustasid ELi taksonoomiaga mittekooskõlas olevad keskkonnaeesmärgiga kestlikud investeeringud 46% Fondi investeeringutest. ELi taksonoomiaga kooskõla ei olnud investeerimisotsuste tegemisel eeltingimuseks. Fond hindab varasid jooksvalt ning kavandab ja rakendab parendustegevusi, eesmärgiga suurendada tulevikus ELi taksonoomiaga kooskõlas olevate investeeringute osakaalu.

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



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

Fond ei ole teinud muid investeeringuid.



Milliseid meetmeid on aruandlusperioodil võetud keskkonnavalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks?

Aruandeperioodil rakendati Fondi investeeringutes mitmeid keskkonnavalaseid meetmeid. Alustati Saltoniskiu büroohoone olemasoleva BREEAM-sertifikaadi uuendamise protsessi eesmärgiga säilitada tase Very Good (Väga hea). Samuti viidi edukalt lõpule UNA kaubanduskeskuse sertifitseerimisprotsess, mille tulemusel saavutati BREEAM sertifikaadi kõrgeim tase Excellent (Suurepärase). Lisaks alustati aruandeperioodil UNA kaubanduskeskuse juures elektrisõidukite kiirlaadijate paigaldamist, edendades kestlikke liikumisviise ning toetades üleminekut madalama heitega transpordile. Kristiine kaubanduskeskuse energiamärgist uuendati aruandeperioodil, mille tulemusel paranes energiatõhususklass varasemalt G-lt tasemele D.