

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025

EfTEN Residential Fund usaldusfond

Registrikood: 16050037

Aruandeaasta algus: 01.01.2025

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2025

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: gp@efTEN.ee

Veebilehe aadress: www.efTEN.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE	7
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	8
1 Üldine informatsioon	8
2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused	8
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	9
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipiidest	10
3 Tütarettevõtted	14
4 Segmentiaruandlus	14
5 Müügitulu	15
6 Müüüdud teenuste kulu	15
7 Turustuskulud	15
8 Üldhalduskulud	16
9 Raha ja raha ekvivalendid	16
10 Nõuded ja viitlaekumised	16
11 Kinnisvarainvesteeringud	16
12 Materiaalne ja immateriaalne põhivara	19
13 Laenukohustised	19
14 Võlad ja ettemaksed	21
15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	22
16 Sissemakstud kapital	25
17 Tehingud seotud osapooltega	26
18 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	26
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	30
Juhatuse allkirjad 2025. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele	33
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	34

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar EFTEN Residential Fund usaldusfondi majandusaasta aruande kohta

Arvestades uute korterite hinnakasvu kõrgis Balti pealinnades, on uute elamispiindade ostmise taskukohasus vähenenud. Eriti puudub see noorema põlvkonna linlaseid, kellel ei ole sageli piisavalt omavahendeid uue korteri soetamiseks vajaliku sissemakse tegemiseks. Kuigi eluasemelaenu intressimäärad on võrreldes 2023. aasta oktoobri tippasemega oluliselt langenud, püsib intressimäär endiselt vahemikus 3,5–4,0% aastas. Sellistes tingimustes on üürimine paljudele leibkondadele soodsam ja paindlikum alternatiiv. Pikaajalised üürisuhted pakuvad nooremale elanikkonnale võimalust elada kaasaegsetes elamutes, mis vastavad kõrgetele energiatõhususe ja elukvaliteedi nõuetele.

Juhtkonna hinnangul oli 2025. aasta EFTEN Residential Fund usaldusfondile (edaspidi ka 'Fond') edukas. Varasemalt valminud Kadaka Metsapargi ning Kaunase üürimajad näitasid stabiilselt häid majandustulemusi. Kadaka elamuhooned vakantsus püsis kogu aasta vältel nullilähedane ning Kaunase üürimajas oli aasta lõpu seisuga vaba vaid kaks korterit 96-st. Mõlema hoone üüritulu kasvas võrreldes 2024. aastaga.

Vilniuses anti 2025. aastal lõplikult kasutusse Talino tänava korterelamu, kus on kokku 146 üürikorteri. Fondi jaoks oli aasta olulisim sündmus Riias asuva Daugava projekti edukas ehitustööde lõpetamine ning esimeste üürnike sissekolimine. Kuna hoone valmis neljandas kvartalis, oli aasta lõpu seisuga vakantsed 60 korterit 102-st. Vakantsus väheneb järk-järgult ning Fondi eesmärk on viia Daugava projekti vakantsus 2026. aasta esimesel poolaastal alla 10%.

Daugava projekti valmimisega on Fondi portfelli kokku 458 üürikorteri, mis on geograafiliselt hajutatud nelja Balti riigi linna vahel. Keskmise korteri soetusmaksumus on 102 tuhat eurot ühe korteri kohta, mis vastab ligikaudu 2302 eurole ruutmeetri kohta, mis lisaks kööginõudele sisaldab sisseehitatud garderoobikappe ning muud esmavajalikku sisustust. Arvestades, et Fondi tootluse seisukohalt on konkurentsivõimelise hinnaga soetatud vara üks olulisemaid edutegureid, on Fondi juhtkond saavutatud tulemustega igati rahul.

Kontsern teenis 2025. aastal korrigeeritud rahavoogu (EBITDA miinus laenude põhiosa- ja intressimaksud) kokku 810 tuhat eurot (2024: 188 tuhat eurot). Arvestades Fondi tütarettevõtete raha jääke, võimaldab valminud kinnisvaraportfell teha 2026. aasta kevadel investoritele suuremas mahus väljamakseid, kokku 1 039 tuhat eurot. 2025. aastal maksis Fond investoritele edasi tütarettevõtetele saadud intresse ja dividende kokku 541 tuhande euro ulatuses.

Kuna Fondi viimane arendusprojekt Daugavas valmis 2025. aasta neljandas kvartalis ning hoone ei olnud aasta lõpu seisuga veel täielikult üürilepingutega kaetud, ei ole selle projekti täielik rahavoo potentsiaal 2025. aasta tulemustes veel täiel määral kajastunud.

Finantsülevaade

EFTEN Residential Fund usaldusfond teenis 2025. aastal 2 709 tuhat eurot konsolideeritud müügitulu (2024: 1 899 tuhat eurot) ning 1 409 tuhat eurot konsolideeritud EBITDA-d (2024: 812 tuhat eurot). Kontserni aruandeaasta puhaskasum oli kokku 758 tuhat eurot (2024: puhaskahjum 429 tuhat eurot),

Fondi varade maht oli 31.12.2025 seisuga 55 805 tuhat eurot (31.12.2024: 50 976 tuhat eurot).

	31.12.2025	31.12.2024
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	52,388	47,428
Muud pikaajalised varad	1,064	1,221
Käibevara, v.a raha	0,533	0,084
Varad kokku	55,805	50,976
Puhasväärtus (NAV)	39,403	39,186
Kapitali sissemaksed, kumuleeruvalt	35,100	35,100

Peamised finantsnäitajad

12 kuu kohta	31.12.2025	31.12.2024
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	1,9	-1,2
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	1,4	-0,9
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital ¹) * 100 ¹	2,2	-1,4
Müügitulu (€ tuhandetes)	2 709	1 899
Üüritulu (€ tuhandetes)	2 682	1 873
EBITDA (€ tuhandetes)	1 409	812
EBIT (€ tuhandetes)	1 485	-230
Koondkasum/ -kahjum (€ tuhandetes)	758	-429
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	2,3	1,8

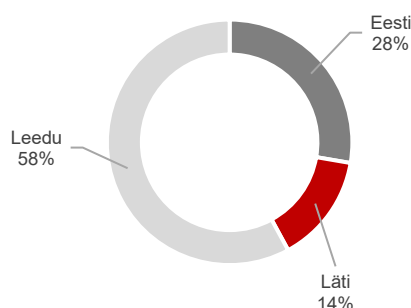
¹ Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Residential Fund usaldusfondi keskmine kaasatud kapital.

Kinnisvaraportfell

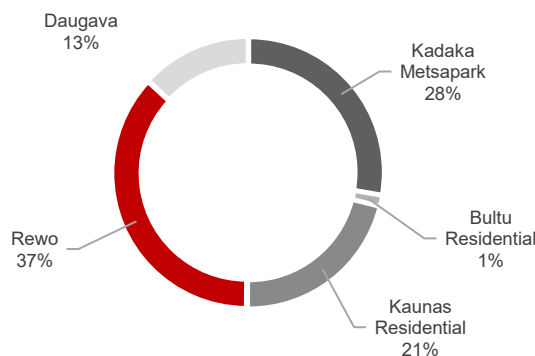
Fondi tütaretevõtteid on seisuga 31.12.2025 teinud järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Tütaretevõtte	Kinnisvarainvesteering	Asukoht	Soetamise aeg	Soetusmaksumus, € tuhandetes	Õiglase väärtus, € tuhandetes	Üürikorterite arv	Vakantsed korterid		Üüritulo	
							31.12.25	31.12.24	2025	2024
EFTEN K141 OÜ	Kadaka Metsapark	Tallinn, Eesti	9.2020	10 376	14 510	114	0	0	824	802
EFTEN Living Dole SIA	Bultu Residential	Riia, Läti	7.2021	648	648	130	arendusjärgus	arendusjärgus	0	0
EFTEN Zeimenos UAB	Kaunas Residential	Kaunas, Leedu	11.2021	9 856	11 100	96	2	3	733	725
EFTEN Talino UAB	Rewo	Vilnius, Leedu	6.2022	18 733	19 240	146	5	30	1 085	317
EFTEN Living Daugava SIA	Daugava	Daugava, Riia	7.2023	7 835	6 890	102	60	arendusjärgus	40	29
				47 448	52 388	588	67	33	2 682	1 873

Kinnisvaraportfell riikide lõikes



Kinnisvaraportfell investeeringute lõikes



Vara puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus oli 31.12.2025 seisuga 39 403 tuhat eurot (2024: 39 186 tuhat eurot) ning EFTEN Residential Fund usaldusfondi on 2025. aasta lõpu seisuga tehtud kapitali sissemaksed 35 100 tuhat eurot (2024: sama). 2025. aasta lõpu seisuga on kogu kaasatud kapital investeeritud.

Fondil oli seisuga 31.12.2025 kokku 27 investorit (2024: sama). Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2025	31.12.2024
Compensa Life Vienna Insurance Group	31,3%	31,3%
LHV Pensionifondid	14,2%	14,2%
ADB Compensa Vienna Insurance Group	11,4%	11,4%

Juhtimine

EFTEN Residential Fund usaldusfond on äriregistris registreeritud 2020 septembris, 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 REF 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 depolepingus ettenähtud ulatuses ja korras järelevalvet depositeoriumi tegevuse üle, samuti täidab muid ühingulepingust tulenevaid ülesandeid seonduvalt Fondi tegevusega.

Finantsriskid

Fond hindab pidevalt finantsriskide maandamise eesmärgi ja põhimõtteid. Fondi peamised finantsriskid on krediidirisk, likviidsusrisk ja tururisk. Informatsioon on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 15.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	2 709	1 899
Müüdid teenuste kulu	6	-651	-477
Turustuskulud	7	-97	-58
Puhas üüritulu	4	1 961	1 364
Üldhalduskulud	8	-847	-758
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	11	347	-840
Muud äritulud ja -kulud		24	4
Ärikasum/ -kahjum	4	1 485	-230
Intressitulud		28	100
Intressikulud		-502	-534
Kasum/ -kahjum enne tulumaksu	4	1 011	-664
Tulumaksukulu		-253	235
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		758	-429
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum	4	758	-429

Lisad lehekülgedel 8-29 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	9	1 820	2 243
Lühiajalised hoised	15	420	0
Nõuded ja viitlaekumised	10	101	72
Ettemakstud kulud		12	12
Käibevara kokku		2 353	2 327
Pikaajalised nõuded		0	52
Edasilükkunud tulumaksunõue		240	242
Kinnisvarainvesteeringud	4,11	52 388	47 428
Materiaalne põhivara	12	797	896
Immateriaalne põhivara	12	27	31
Põhivara kokku		53 452	48 649
VARAD KOKKU		55 805	50 976
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS			
Laenukohustised	13	91	93
Võlad ja ettemaksed	14	926	1 213
Lühiajalised kohustised kokku		1 017	1 306
Laenukohustised	13	14 489	9 589
Muud pikaajalised võlad	14	699	813
Edasilükkunud tulumaksukohustis		197	82
Pikaajalised kohustised kokku		15 385	10 484
KOHUSTISED KOKKU		16 402	11 790
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku		39 403	39 186
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU		55 805	50 976

Lisad lehekülgedel 8-29 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>			
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum/ -kahjum		758	-429
<i>Puhaskasumi/ -kahjumi korrigeerimised:</i>			
Intressitulud		-28	-100
Intressikulud		502	534
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	11	-347	840
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,8	271	202
Tulumaksukulu		253	-235
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		651	1 241
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		1 409	812
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		49	-25
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-78	-39
Rahavood äritegevusest kokku		1 380	748
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	12	-168	-477
Materiaalse põhivara müük		0	10
Kinnisvarainvesteeringute soetus	11	-4 959	-7 966
Muutus lühiajalistes hoiustes		-420	0
Saadud intressid		27	100
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-5 520	-8 333
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	13	5 000	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	13	-97	-97
Makstud intressid		-509	-532
Kapitali sissemaksed		0	8 089
Makstud intressid investoritele	16	-20	-540
Makstud dividendid	16	-521	0
Makstud dividendide tulumaks		-136	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		3 717	6 920
RAHAVOOD KOKKU		-423	-665
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9	2 243	2 908
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-423	-665
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9	1 820	2 243

Lisad lehekülgedel 8-29 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	39 186	32 066
Kapitali sissemaksed	0	8 089
Netomuutus kapitalis	0	8 089
Dividendide ja intresside edasikandmine Fondi investoritele	-541	-540
Aruandeaasta koondkasum/ -kahjum	758	-429
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	39 403	39 186

Kapitali sissemaksete kohta on täiendavat informatsiooni toodud lisas 16.

Lisad lehekülgedel 8-29 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Residential Fund usaldusfond on 2020. aasta septembris asutatud rahavoogu tootvasse elukondlikusse kinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond.

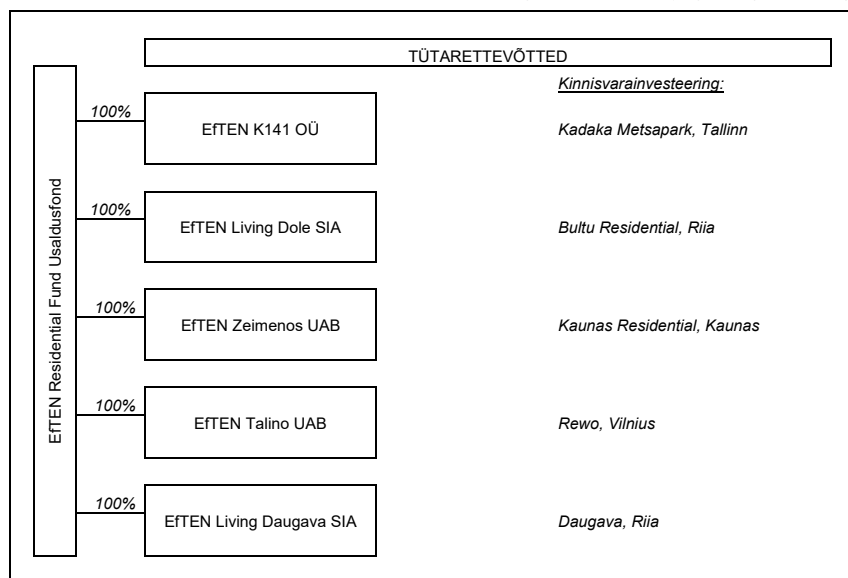
Fond on kinnine, alternatiivne investeerimisfond ja investeringute regiooniks on Balti riigid.

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

EFTEN Residential Fund usaldusfond majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne perioodi 01.01.2025 kuni 31.12.2025 kohta on allkirjastatud juhatuse poolt 9. märtsil 2026.a.

Fond on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

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



2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused

Vastavalt Investeerimisfondide seadusele kasutatakse Fondi konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel Euroopa Liidu poolt vastu võetud Rahvusvahelistes Finantsaruandluse Standardites (edaspidi IFRS) sätestatud arvestuspõhimõtteid ja informatsiooni esitusviise, 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 väärtuses 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 muudatuste 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 muudatuste mõju.

IFRS 19 Avaliku aruandekohustusega tütarettevõtted: 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 tütarettevõtetele. IFRS 19 lubab nõuetele vastavatel tütarettevõtetel kasutada IFRS-i raamatupidamisstandardeid vähendatud avalikustamisega. IFRS 19 rakendamine vähendab tütarettevõtete finantsaruannete koostamise kulusid, säilitades samal ajal teabe kasulikkuse nende finantsaruannete kasutajatele. Tütarettevõtted, kes kasutavad oma finantsaruannete koostamiseks IFRS-i raamatupidamisstandardeid, avaldavad teavet, mis võib olla ebaproportsionaalne nende kasutajate teabevajadustega. IFRS 19 lahendab need väljakutsed:

- võimaldades tütarettevõtetel 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 muudatuste 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 tütarettevõtte omad.

Kontsern analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuste 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.

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. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritul, 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. Võrreldes eelmise aastaga on EURIBORi tõusu ning kinnisvaratehingute turuolukorraga seoses kasvanud nii Fondi kinnisvaraportfelli hindamistes kasutatud diskontomäärad kui ka väljumistootlikkused. Kui diskontomäärad olid eelmisel aastal vahemikus 6,5% kuni 8,4%, siis 31.12.2025 seisuga on need 6,5%-8,5%. Väljumistootlikkused on 2025. aasta lõpus vahemikus 5,3%-6,5% (2024: sama). Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 11.

b) Äriühendused ja varade soetused

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

Investeeringuettevõtte

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

Segmendiaruandlus

Kontsern allokeerib kaasatud kapitali ning vabu vahendeid investeeringutele vastavalt kontserni investeerimispõhimõtetele, analüüsidest mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektorite lõikes.

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

Kontserni üks ärisegment koos geograafiliste segmentidega on toodud alljärgnevas tabelis:

	Eesti	Läti	Leedu
Elupinnad	Kadaka Metsapark, Tallinn	Bultu Residential, Riia Daugava, Riia	Kaunas Residential, Kaunas Rewo, Vilnius

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 tütarettevõttesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 18) on investeeringud tütarettevõttesse 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 üürnikuga 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 müügihinda ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

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

Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

Kontsern hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat 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 hoiused;
- nõuded ostjate vastu.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse üüritulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke 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 üüritulusid (sh rent 1 m² kohta ning üüripindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt üürilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset üürivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

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 akumulereeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvutamisel 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.

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).

Tulumaks

Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on alates 01.01.2025 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 tulumaksukohustus 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 ettevõttel 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 bilansiiliste 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% (alates 01.01.2026: 17%) tulumaksumääraga 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 nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse ajutiste erinevuste alusel, mis tekivad varade ja kohustuste raamatupidamisliku ning maksuarvestusliku väärtuse vahelt.

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus 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 likvideerimine 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, mõõdetakse 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 lisas 13. 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 likvideerimisel 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
Emaettevõtte						
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Eesti					
Tütarettevõtted						
EFTEN K141 OÜ	Eesti	Kadaka Metsapark, Tallinn	7 601	7 759	100	100
EFTEN Living Dole SIA	Läti	Bultu Residential, Riia	547	-135	100	100
EFTEN Zeimenos UAB	Leedu	Kaunas Residential, Kaunas	4 887	4 737	100	100
EFTEN Talino UAB	Leedu	Rewo, Vilnius	2 567	2 468	100	100
EFTEN Living Daugava SIA	Läti	Daugava, Riia	6 714	97	100	100
			22 316	14 926		

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

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Eesti		Läti		Leedu		Allokeerimata		Kokku	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>										
Müügitulu (lisa 5), s.h	851	828	40	29	1 818	1 042	0	0	2 709	1 899
Puhas üüritulud, s.h	812	791	-61	-25	1 210	598	0	0	1 961	1 364
EBITDA, s.h	696	681	-226	-141	1 009	338	-70	-66	1 409	812
Ärikasum / -kahjum	822	747	-753	-567	1 499	-331	-83	-79	1 485	-230
Neto finantskulu									-474	-434
Kasum/ -kahjum enne tulumaksukulu									1 011	-664
Tulumaksukulu									-253	235
ARUANDEAASTA PUHASKASUM/ -KAHJUM									758	-429

SEGMENTI VARAD

Aasta lõpu seisuga	Eesti		Läti		Leedu		Kokku	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>								
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 11)	14 510	14 360	7 538	3 568	30 340	29 500	52 388	47 428
Muud pikaajalised varad							1 064	1 221
Netovõlg (kohustused miinus raha)							-14 582	-9 547
Muud lühiajalised varad							533	84
NETOVARA							39 403	39 186

Aruandeperioodil ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte. Kontserni ühegi üürikulu tulu ei ületa 10% konsolideeritud üüritulust.

5 Müügitulu

Tegevusalad	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüritulu elupindadelt (lisa 11)	2 682	1 873
Muud müügitulud	27	26
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4)	2 709	1 899

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2025	2024
€ tuhandetes		
Eesti	851	828
Läti	40	29
Leedu	1 818	1 042
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 4)	2 709	1 899

6 Müüdnud teenuste kulu

Müüdnud teenuste kulu	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-40	-76
Vara kindlustus	-14	-11
Maamaks ja kinnisvaramaks	-189	-142
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-37	-37
Amortisatsioonikulud	-258	-189
Parenduskulud	-1	0
Muud müüdnud teenuste kulu	-108	-8
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-4	-14
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 11)	-651	-477

7 Turustuskulud

Turustuskulud	2025	2024
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-53	-34
Reklaam, reklaamüritused	-44	-24
Turustuskulud kokku	-97	-58

8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2025	2024
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 17)	-615	-554
Bürookulud	-52	-52
Palgakulud, s.h maksud (lisa 17)	-12	-12
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus, audit	-134	-109
Regulaatori kulud	-20	-18
Muud üldhalduskulud	-1	0
Amortisatsioonikulud	-13	-13
Üldhalduskulud kokku	-847	-758

9 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoised	184	363
Üleöödeposiidid ¹	1 636	1 880
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 15)	1 820	2 243

¹Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 31.12.2025 oli intressimäär vahemikus 0,512% - 1,534% aastas.

10 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	75	72
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 15)	75	72
Käibemaksu ettemaksud ja tagasinõuded	25	0
Muud viitlaekumised	1	0
Viitlaekumised kokku	26	0
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 15)	101	72

11 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2025 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2025	Väärtuse kasv	Osakaal Fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes						
Kadaka Metsapark	Tallinn, Eesti	9.2020	10 376	14 510	40%	26%
Bultu Residential	Riia, Läti	7.2021	648	648	0%	1%
Kaunas Residential	Kaunas, Leedu	11.2021	9 856	11 100	13%	20%
Rewo	Vilnius, Leedu	6.2022	18 733	19 240	3%	34%
Daugava	Riia, Läti	7.2023	7 835	6 890	-12%	12%
Kokku			47 448	52 388	10%	94%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 4 'Segmendiaruandlus'.

Aruandeperioodidel on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvara-investeeringud	Valmis kinnisvara-investeeringud	Kinnisvara-investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2023	14 731	24 970	39 701
Soetused ja arendused	503	7 985	8 488
Kapitaliseeritud parendused	0	79	79
Ümberklassifitseerimised	-11 240	11 240	0
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-426	-414	-840
Saldo seisuga 31.12.2024 (lisa 4)	3 568	43 860	47 428
Kapitaliseeritud parendused	0	4 613	4 613
Ümberklassifitseerimised	-2 920	2 920	0
Kasum õiglase väärtuse muutusest	0	347	347
Saldo seisuga 31.12.2025 (lisa 4)	648	51 740	52 388

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2025	2024
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	2 682	1 873
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-651	-477
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 14)	774	1 239
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 13)	44 850	25 260

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kontserni aruandes 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	Hindamisemeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üüritulu üürikorteri kohta kalendrikuus, €
€ tuhandetes						
Kadaka Metsapark	14 510	Diskonteeritud rahavood	832	6,5%	5,5%	627
Kaunas Residential	11 100	Diskonteeritud rahavood	771	8,0%	6,0%	707
Rewo projekt	19 240	Diskonteeritud rahavood	1 140	7,8%	5,3%	686
Daugava	6 890	Diskonteeritud rahavood	426	8,5%	6,5%	447
Kokku	51 740		3 169			

2024. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamisemeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üüritulu üürikorteri kohta kalendrikuus, €
€ tuhandetes						
Kadaka Metsapark	14 360	Diskonteeritud rahavood	823	6,5%	5,5%	626
Kaunas Residential	10 900	Diskonteeritud rahavood	745	8,0%	6,0%	682
Rewo projekt	18 600	Diskonteeritud rahavood	1 077	7,8%	5,3%	688
Daugava	2 920	Diskonteeritud rahavood	512	8,4%	6,5%	431
Kokku	46 780		3 157			

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 turulokorda ja objektiga seotud riske.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpool olev 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
<i>€ tuhandetes</i>							
Kadaka Metsapark	14 510	1 530	-1 540	-310	310	-930	1 110
Kaunas Residential	11 100	1 300	-1 400	-300	200	-700	700
Rewo projekt	19 240	2 160	-2 140	-440	460	-1 340	1 560
Daugava	6 890	780	-780	-140	140	-370	430
KOKKU	51 740	5 770	-5 860	-1 190	1 110	-3 340	3 800

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
<i>€ tuhandetes</i>							
Kadaka Metsapark	14 360	1 520	-1 520	-300	310	-920	1 110
Kaunas Residential	10 900	1 200	-1 300	-200	200	-600	700
Rewo projekt	18 600	2 100	-2 200	-400	400	-1 300	1 500
Daugava	2 920	740	-740	-130	130	-370	430
KOKKU	46 780	5 560	-5 760	-1 030	1 040	-3 190	3 740

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

12 Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara	Muu materiaalne põhivara	Kokku
€ tuhandetes		
Jääkväärtus 31.12.2023	618	618
Soetusmaksumus 31.12.2023	758	758
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	-140	-140
Soetused ja arendused	477	477
Müügid ja likvideerimine	-14	-14
Amortisatsioonikulu	-185	-185
Jääkväärtus 31.12.2024	896	896
Soetusmaksumus 31.12.2024	1 220	1 220
Akumuleeritud kulum 31.12.2024	-324	-324
Soetused ja arendused	158	158
Amortisatsioonikulu	-257	-257
Jääkväärtus 31.12.2025	797	797
Soetusmaksumus 31.12.2025	1 378	1 378
Akumuleeritud kulum 31.12.2025	-581	-581

Immateriaalne põhivara	Arvuti tarkvara	Kokku
€ tuhandetes		
Jääkväärtus 31.12.2023	45	45
Soetusmaksumus 31.12.2023	68	68
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2023	-23	-23
Amortisatsioonikulu	-14	-14
Jääkväärtus 31.12.2024	31	31
Soetusmaksumus 31.12.2024	68	68
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2024	-37	-37
Ostud	10	10
Amortisatsioonikulu	-14	-14
Jääkväärtus 31.12.2025	27	27
Soetusmaksumus 31.12.2025	78	78
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2025	-51	-51

13 Laenukohustised

Seisuga 31.12.2025 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Objekt	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
Kadaka Metsapark	Swedbank	Eesti	5 000	5 000	18.01.28	3,53%	Hüpoteek - Kadaka Metsapark	14 510	12,7%
Kaunas Residential	Swedbank	Leedu	4 800	4 598	30.06.28	3,76%	Hüpoteek - Kaunas Residential	11 100	11,7%
Rewo	Luminor	Leedu	5 000	5 000	05.12.29	3,73%	Hüpoteek - Rewo	19 240	12,7%
Kokku			14 800	14 598				44 850	37,0%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	97	97
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-6	-4
Lühiajalised laenukohustused kokku	91	93

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku	14 580	9 682
sh. kohustuste lühiajaline osa	91	93
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	14 489	9 589
Pangalaenu	14 501	9 598
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-12	-9

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	97	97
2-5 aastat	14 501	9 598
Pangalaenu tagasimaksed kokku	14 598	9 695

Laenukohustuste rahavood	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	9 682	9 776
Saadud pangalaenu	5 000	0
Pangalaenu annuiteetmaksed	-97	-97
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-5	3
Saldo perioodi lõpus	14 580	9 682

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisa 15.

14 Võlad ja ettemaksed**Lühiajalised võlad ja ettemaksed**

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 11)	0	267
Muud võlad tarnijatele	115	110
Võlad tarnijatele kokku	115	377
Võlad põhivaratehingutest (lisa 11)	86	165
Muud võlad	1	1
Muud võlad kokku	87	166
Käibemaks	253	248
Ettevõtte tulumaks	0	8
Maamaks, kinnisvaramaks	41	73
Maksuvõlad kokku	294	329
Intressivõlad	3	4
Üürmike tagatisrahad	404	325
Muud viitvõlad	22	10
Viitvõlad kokku	429	339
Muud ettemakstud tulud	1	2
Ettemaksed kokku	1	2
Võlad ja ettemaksed kokku	926	1 213

Pikaajalised võlad

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürmike tagatisrahad	11	6
Muud pikaajalised võlad ¹	688	807
Muud pikaajalised võlad kokku	699	813

¹Muud pikaajalised võlad on seotud EFTEN K141 OÜ ehituse sisendkäibemaksu korrigeerimisega.

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 15.

15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustised, võlad tarnijatele, üürnike tagatisrahad ning peamised finantsvarad on raha ja nõuded ostjate vastu.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	9	1 820	2 243
Lühiajalised hoiused ¹		420	0
Nõuded ostjate vastu	10	75	72
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		2 315	2 315
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustised	13	14 580	9 682
Võlad tarnijatele	14	115	377
Üürnike tagatisrahad	14	415	331
Intressivõlad	14	3	4
Viitvõlad	14	22	10
Muud pikaajalised võlad	14	688	807
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		15 823	11 211
Finantskohustused kokku		15 823	11 211

¹Lühiajalised hoiused kannavad intressi 1,9% aastas.

Ülalloodud 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 Fondi tütarettevõtete poolt võetud pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi, kus intressimäärade kallinemise tulemusel võivad väheneda tütarettevõttest saadavad tulud.

Seisuga 31.12.2025 on kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest 66% on seotud 1-kuu EURIBOR'ga ja 34% on seotud 3-kuu EURIBOR'ga. 1-kuu EURIBOR kõikus 2025. aastal tasemel 1,844% kuni 2,883% ja 3-kuu EURIBOR kõikus tasemel 1,937% kuni 2,789%. Laenulepingute marginaalid jäävad 2025. aasta lõpus vahemikku 1,65% kuni 1,85%.

Seisuga 31.12.2025 oli kontserni laenuportfelli kaalutud keskmine intressimäär 3,67%. Ühegi laenulepingu eritingimused ei olnud 2025. aastal rikutud.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektset 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 katekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2025 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 28%.

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	8	24	65	14 501	0	14 598
Intressimaksed	46	138	368	1 034	0	1 586
Intressikohustused	3	0	0	0	0	3
Võlad tarnijatele	115	0	0	0	0	115
Üürnike tagatisrahad	13	100	290	11	0	415
Viitvõlad	22	0	0	0	0	22
Muud pikaajalised võlad	0	0	0	578	110	688
Finantskohustused kokku	207	262	723	16 124	110	17 427

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	8	24	65	9 598	0	9 695
Intressimaksed	39	115	306	1 032	0	1 492
Intressikohustused	4	0	0	0	0	4
Võlad tarnijatele	377	0	0	0	0	377
Üürnike tagatisrahad	11	73	241	6	0	331
Viitvõlad	10	0	0	0	0	10
Muud pikaajalised võlad	0	0	0	579	228	807
Finantskohustused kokku	449	212	612	11 215	228	12 716

Käibekapitali aruanne

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 9)	1 820	2 243
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 10)	101	72
Ettemakstud kulud	12	12
Käibevara kokku	1 933	2 327
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-91	-93
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 14)	-926	-1 213
Lühiajalised kohustused kokku	-1 017	-1 306
Käibekapital kokku	916	1 021

Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi kontserni ees. Kontsern on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, s.h kontodel oleva raha ning deposiitide kaudu.

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. 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 krediitkõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Aegumata	51	51
Aegunud, s.h	39	31
Kuni 30 päeva	12	6
30-60 päeva	2	3
Üle 60 päeva	25	22
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-15	-10
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 10)	75	72

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 9)	1 820	2 243
Lühiajalised hoised	420	0
Nõuded ostjate vastu (lisa 10)	75	72
Maksimaalne krediidirisk kokku	2 315	2 315

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
€ tuhandetes		
Aa2	1 657	2 243
A2	163	0
Kokku	1 820	2 243

Kapitalijuhtimine

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

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

Kontsern teenis 2025. aastal korrigeeritud rahavoogu (EBITDA miinus laenude põhiosa - ja intressimaksed) kokku 810 tuhat eurot (2024: 188 tuhat eurot). Arvestades Fondi tütarettevõtete raha jääki, lubab valminud kinnisvaraportfell teha 2026. aasta kevadel investoritele väljamakseid rohkem - 1 039 tuhat eurot. 2025. aastal maksis Fond investoritele edasi tütarettevõtetele saadud intresse ja dividende kokku summas 541 tuhat eurot.

Õiglane väärtus

Kontserni õiglases väärtuses kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2025 ega 31.12.2024 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

16 Sissemakstud kapital

Fondi sissemakstud kapitali saldo seisuga 31.12.2025 oli 35 100 tuhat eurot (2024: sama). Fond maksis 2025. aastal investoritele edasi tütarettevõtetele saadud intresse ja dividende kokku summas 541 tuhat eurot.

Fondi ja Fondi investorite vahel oli seisuga 31.12.2024 sõlmitud rahalise vastutuse lepingud, mille kohaselt maksavad investorid tütarettevõtete soetamiseks Fondile kokku 35 100 tuhat eurot. 2025. aasta lõpu seisuga on investoritelt investeerimiseks kogu kapital kaasatud.

Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2025	31.12.2024
Compensa Life Vienna Insurance Group	31,3%	31,3%
LHV Pensionifondid	14,2%	14,2%
ADB Compensa Vienna Insurance Group	11,4%	11,4%

17 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Residential Fund usaldusfond loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Residential Fund usaldusfond juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Residential Fund usaldusfond töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- Täisosanik EFTEN REF GP OÜ;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-ilt aruandeperioodil valitsemisteenust summas 615 tuhat eurot (2024: 554 tuhat eurot) (vt lisa 8) ja raamatupidamisteenust 31 tuhat eurot (2024: 27 tuhat eurot). EFTEN Residential Fund usaldusfond ei ostsud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2025.aastal 1 töötaja (2024: sama), kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 12 tuhande euro ulatuses (2024: sama), (vt lisa 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.

18 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
<i>€ tuhandetes</i>		
Üldhalduskulud	-83	-79
Ärikahjum	-83	-79
Kahjum tütarettevõtetest	-278	-1 491
Finantstulud	984	1 198
Kasum/ -kahjum enne tulumaksu	623	-372
Aruandeaasta puhaskasum/ -kahjum	623	-372
Aruandeaasta koondkasum/ -kahjum	623	-372

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	130	249
Nõuded ja viitlaekumised	2 709	1 749
Käibevara kokku	2 839	1 998
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	22 316	15 062
Pikaajalised nõuded	14 234	22 235
Immateriaalne põhivara	16	29
Põhivara kokku	36 566	37 326
VARAD KOKKU	39 405	39 324
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS		
Lühiajalised kohustised		
Võlad	2	3
Lühiajalised kohustised kokku	2	3
KOHUSTISED KOKKU	2	3
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku	39 403	39 321
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU	39 405	39 324

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2025	2024
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum/ -kahjum	623	-372
<i>Puhaskasumi/ -kahjumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-984	-1 198
Kasum/kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	799	1 491
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13	13
Saadud dividendid	-521	0
Korrigeerimine kokku	-693	306
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-70	-66
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	0	1
Rahavood äritegevusest kokku	-70	-65
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus	-4 580	0
Antud laenud	-473	-8 837
Antud laenude tagasimaksud	5 000	0
Saadud dividendid	521	0
Saadud intressid	24	593
Rahavood investeerimistegevusest kokku	492	-8 244
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	-20	-540
Kapitali sissemaksed	0	8 089
Makstud dividendid	-521	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-541	7 549
RAHAVOOD KOKKU	-119	-760
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	249	1 009
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-119	-760
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	130	249

FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	39 321	32 143
Kapitali sissemaksed	0	8 089
Netomuutus kapitalis	0	8 089
Dividendide ja intresside edasikandmine	-541	-540
Aruandeaasta koondkasum/ -kahjum	623	-372
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	39 403	39 321

Fondi korrigeeritud konsolideerimata puhasväärtuse muutuste aruanne (ärieadustikus 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	39 403	39 321
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-22 316	-15 062
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	22 316	14 926
Kokku	39 403	39 186

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EfTEN Residential Fund usaldusfondi osakuomanikele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Residential Fund usaldusfondi 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 informatsioon

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

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni 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


Juhatuse allkirjad 2025. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Residential Fund usaldusfond 31 detsembril 2025 lõppenud majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Viljar Arakas

EFTEN REF GP OÜ juhatuse liige



Tõnu Uustalu

EFTEN REF GP OÜ juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2025	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah