



Vahearuanne 01.01.2025 – 31.12.2025

Äriniimi	EFTEN United Property Fund
ISIN kood	EE3500001609
Aadress	A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, Eesti
Telefon	+372 655 9515
Faks	+372 618 1818
E-post	info@eften.ee
Veebileht	www.eftenunitedpropertyfund.ee
Põhitegevusala	Fondide valitsemine
Majandusaasta	1. jaanuar – 31. detsember
Fondivalitseja	EFTEN Capital AS
Fondivalitseja juhatus	Viljar Arakas Maie Talts Kristjan Tamla
Fondi liik	Lepinguline alternatiivne investeerimisfond
Osakud	Noteeritud Nasdaq Tallinna börsil

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund 2025. a IV kvartali ja 12 kuu aruandele.....	7
Raamatupidamise aruanne.....	8
Koondkasumiaruanne	8
Finantsseisundi aruanne	9
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne	10
Rahavoogude aruanne.....	11
Raamatupidamise aruande lisad.....	12
Lisa 1 Üldine informatsioon	12
Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest	12
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine	13
Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus	17
Lisa 5 Fondi puhasväärtus	21
Lisa 6 Kasum osaku kohta	21
Lisa 7 Segmendiaruandlus	21
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	22
Fondi investeringute aruanne seisuga 31.12.2025	23

Tegevusaruanne

2025. aasta oli EfTEN United Property Fund'i tegevusajaloo esimene täisaasta, mil fond ei teinud uusi suuremaid investeringuid ning majandustulemused kajastasid täiel määral investeeritud portfelli tootlust. Fond teenis aasta jooksul senise suurima puhaskasumi, mis kasvas võrreldes 2024. aastaga 2,2 korda. EfTEN United Property Fund teenis 2025. aastal 3,57 miljonit eurot puhaskasumit (2024: 1,62 miljonit eurot), mis moodustab ligikaudu 14% fondi investeeritud kapitalist ning umbes 17% fondi turukapitalisatsioonist. Fondi tulud suurenesid aastaga 1,82 miljonilt eurolt 3,78 miljoni euroni ning 2025. aastal tegi fond investoritele väljamakseid enam kui 9% ulatuses fondi turukapitalisatsioonist.

Fondi majandustulemusi toetasid eelkõige Uus-Järveküla elurajooni arendusprojekti kasumlikkuse paranemine ning Kristiine kaubanduskeskuse lisandumine fondi portfelli, kuhu fond investeeris usaldusfondi EfTEN Real Estate Fund 5 kaudu. Uus-Järveküla elurajooni kõik valminud paaris- ja ridamajade osad olid 2025. aasta lõpuks müüdnud. Arenduse viimase etapi, mis hõlmab 32 ridamaja osa, valmimine on planeeritud 2026. aasta kevadesse, kusjuures aasta lõpu seisuga oli klientide poolt broneeritud viimase etapi 20 ridamaja osa.

Kristiine kaubanduskeskuse külastajate arv kasvas 2025. aastal 0,4%, ulatudes 6 miljonini ning üürike käive suurenes aastaga 5,4%. Keskuse puhas üüritulu ületas prognoositud eelarvet 4% võrra ning detsembri lõpu seisuga puudusid keskuses vabad üüripinnad.

Detsembris mõjutas majandustulemusi fondi investeerimisobjektidele kuuluva kinnisvaraportfelli korraline hindamine, mille tulemusel kasvas fondi neljanda kvartali kasum 1,46 miljoni euroni. Olulises osas oli kasum seotud fondi tütarettevõtte Invego Uus-Järveküla OÜ väärtuse kasvuga, sisaldades oodatavat kasumit Uus-Järveküla arenduse viimases etapis valmivatest ridamajadest.

Fondi kõik üüriwoo investeringud näitasid 2025. aastal positiivset rahavoogu. Intressikulude alanemise tuules saab EfTEN United Property Fund alusfondidesse tehtud investeringute 2025. aasta tulemustelt eeloleval kevadel prognoositavalt ligikaudu 800 tuhat eurot väljamakseid. See on pea kaks korda rohkem kui 2025. aasta kevadel. Sellele lisanduvad veel Uus-Järveküla arendusest eelmise aasta lõpus laekunud 100 tuhat eurot ja 2026. aasta jooksul laekuvad omaniklaenu intresside ning kasumi väljamaksed. Fond plaanib nimetatud laekumised investoritele jooksvalt välja maksta 2026. aasta jooksul.

Finantsülevaade

EfTEN United Property Fund teenis 2025. aasta IV kvartalis 1 463 tuhat eurot puhaskasumit (2024 IV kvartal: 1 088 tuhat eurot puhaskasumit). Kvartali tulemusele avaldas olulisimat mõju kasum tütarettevõtte õiglase väärtuse muutuselt summas 1 173 tuhat eurot (2024. aasta IV kvartal: 214 tuhat eurot kasumit). Fondi tegevuskulud olid 2025. aasta IV kvartalis kokku 60 tuhat eurot (2024 IV kvartal: 47 tuhat eurot).

2025. aasta 12 kuu jooksul teenis EfTEN United Property Fund 3 568 tuhat eurot puhaskasumit (2024 sama periood: 1 623 tuhat eurot puhaskasumit), s.h saadi 1 957 tuhat eurot kasumit tütarettevõtte õiglase väärtuse suurenemisest (2024: 100 tuhat eurot kasumit). Kasum alusfondide õiglase väärtuse muutuselt moodustas kokku 738 tuhat eurot (2024: 751

tuhat eurot kasumit). Alusfondidest laekunud tulud ja fondi intressitulud moodustasid selle aasta 12 kuu jooksul kokku 1 085 tuhat eurot (eelmisel aastal samal ajal 967 tuhat eurot).

EFTEN United Property Fund'i varade maht oli 31.12.2025 seisuga 29 213 tuhat eurot (31.12.2024: 27 890 tuhat eurot), millest detsembri lõpu seisuga moodustavad 87,7% pikaajalised finantsinvesteeringud (31.12.2024: 83,2%).

Peamised finantsnäitajad	31.12.2025 seisuga või 2025. aasta kohta	31.12.2024 seisuga või 2024. aasta kohta
€ tuhandetes		
Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	29 211	27 478
Fondi vara väärtus osaku kohta, eurodes (vara puhasväärtus perioodi lõpus : osakute arv perioodi lõpus)	11,76	11,06
Fondi osaku puhasväärtuse kasv aruandeperioodil	6,3%	4,7%
Kasum osaku kohta (aruandeperioodi koondkasum : keskmine osakute arv perioodis)	1,44	0,65
Fondi tulem	3 568	1 623
Investeeringud tütarettevõtetesse	3 111	1 154
Investeeringud alusfondidesse	20 363	19 909
Lühiajalised hoiused	0	120
Antud laenud	3 665	5 668

Investeeringud ning investeeringutelt laekunud tulud

2025. aasta jaanuaris ja novembris laekus fondile seoses EFTEN Kinnisvarafond II AS'i aktsia nimiväärtuse vähendamisega 110 tuhat eurot.

28.02.2025 lõppes fondi poolt Uus-Järveküla infrastruktuuri rajamise tagatiseks antud garantiilepinguga seotud tähtajaline hoius summas 120 tuhat eurot. Fond teenis tähtajaliselt pangahoiuselt 4% intressi aastas.

2025. aasta märtsis müüs fond varasemalt võetud investeerimiskohustuste täitmiseks 139 tuhande euro väärtuses EFTEN Real Estate Fund AS'i aktsiaid.

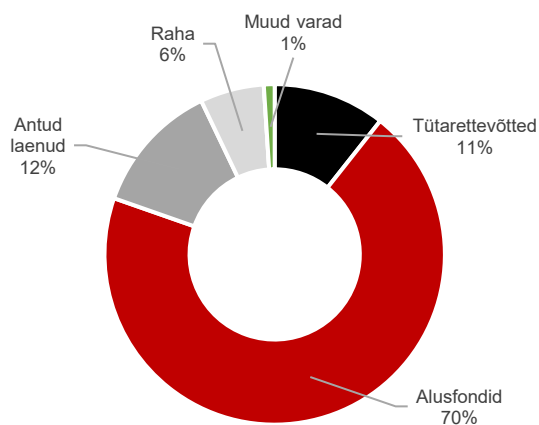
Aprillis tagastas fond täies ulatuses arvelduskrediidi, mida kasutati 2024. aasta lõpus Kristiine kaubanduskeskusesse (läbi usaldusfondi EFTEN Real Estate Fund 5) tehtud investeeringu rahastamiseks.

2025. aasta aprillis, augustis ja detsembris tagastas Invego Uus-Järveküla OÜ fondile laenu kokku summas 2 003 tuhat eurot ja intresse summas 1 231 tuhat eurot.

Fond suurendas oma investeeringut EFTEN Special Opportunities Fundi, tehes aprillis, juulis, augustis, novembris ja detsembris sissemaksid kokku 104 tuhande euro ulatuses.

2025. aasta oktoobris laekus fondile 139 tuhat eurot seoses EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi kapitali tagastamisega.

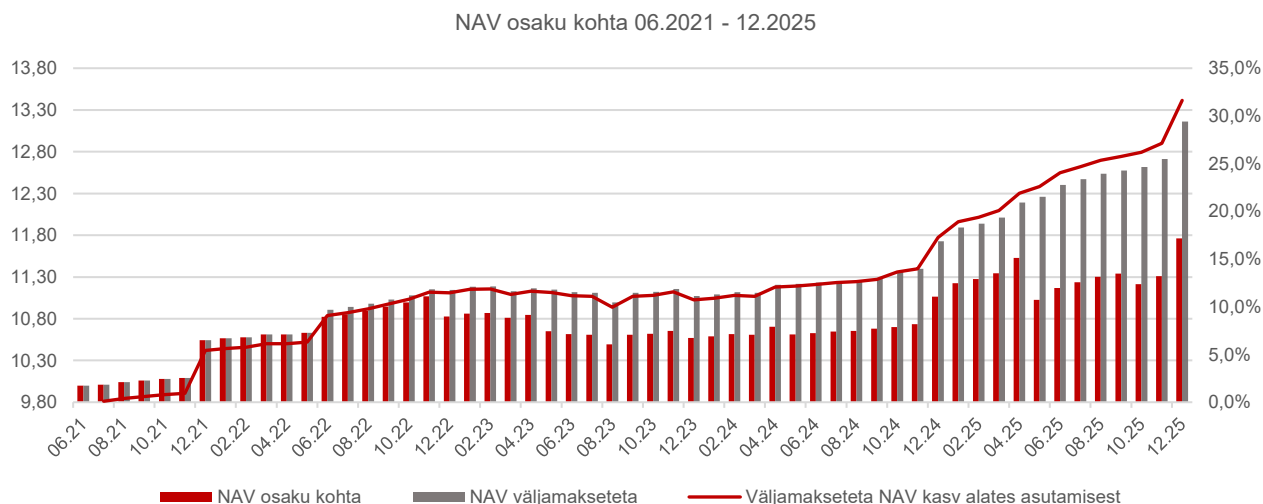
Fondi varad seisuga 31.12.2025



Fondi puhasväärtus

EFTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 31.12.2025 oli 11,76 eurot (31.12.2024: 11,06 eurot). Alates fondi asutamisest on osaku puhasväärtus kasvanud 17,6%. Fondi varade puhasväärtus oli 31.12.2025 seisuga 29,211 miljonit eurot (31.12.2024: 27,478 miljonit eurot).

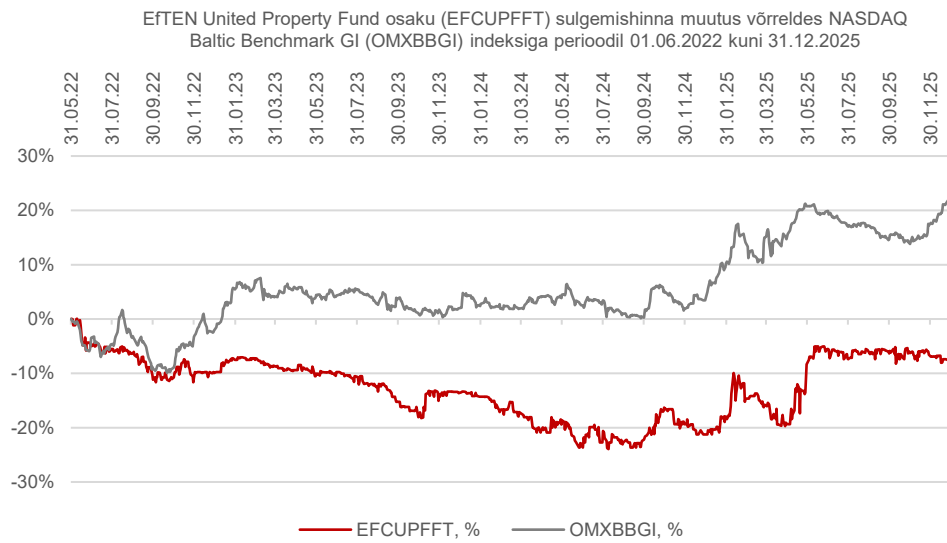
Seisuga 31.12.2025 on EFTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot.



EFTEN United Property Fund osaku börsil kauplemise statistika on toodud allolevas tabelis:

EFCUPFFT statistika	12 kuud	
	2025	2024
Avamishind	7,7	8,7
Sulgemishind	8,4	7,7
Osaku hind, madalaim	7,7	7,3
Osaku hind, kõrgeim	9,0	8,7
Kaubeldud osakud, tuhandetes	299	290
Käive, EUR miljonites	2,509	2,289
Turukapitalisatsioon seisuga 31.12, EUR miljonites	20,864	19,126
P/B (osa sulgemishind / omakapital osa kohta)	0,71	0,70

Alates börsil noteerimisest on EFTEN United Property Fund osaku tootlus võrreldes turuindeksiga toodud alloleval joonisel.



Kristjan Tamla
EFTEN Capital AS
Tegevjuht

Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund

2025. a IV kvartali ja 12 kuu aruandele

Fondivalitseja EfTEN Capital AS'i juhatus on koostanud EfTEN United Property Fund'i 2025. aasta IV kvartali ja 12 kuu aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2025 kuni 31.12.2025 ning mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aruandest ning investeringute aruandest.

Viljar Arakas

Maie Talts

Kristjan Tamla

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aruanne

Koondkasumiaruanne

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes					
Tulud					
Intressitulu	7	97	118	510	565
Alusfondidest laekunud tulud	7	155	142	575	402
Intressikulu		0	-2	-6	-2
Muud finantstulud		3	0	7	5
Neto kasum õiglasest väärtuse muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt	4,7	1 268	877	2 695	851
Investeeringutelt tütarettevõttesse		1 173	214	1 957	100
Investeeringutelt alusfondidesse		95	663	738	751
Tulud kokku		1 523	1 135	3 781	1 821
Kulud					
Tegevuskulud					
Valitsemistasud	8	-23	-28	-105	-112
Fondi administreerimise kulud		-11	-10	-33	-31
Muud tegevuskulud		-26	-9	-75	-55
Tegevuskulud kokku		-60	-47	-213	-198
Ärikasum		1 463	1 088	3 568	1 623
Kasum enne tulumaksu		1 463	1 088	3 568	1 623
Aruandeperioodi puhaskasum		1 463	1 088	3 568	1 623
Aruandeperioodi koondkasum kokku	6	1 463	1 088	3 568	1 623
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse kasv	6	1 463	1 088	3 568	1 623
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	6	0,59	0,44	1,44	0,65

Lisad lehekülgedel 11-22 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

Finantsseisundi aruanne

	Lisad	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	3	1 774	0
Lühiajalised hoiused		0	120
Antud laenud	3,7	1 516	3 519
Muud nõuded ja viitlaekumised	3	300	1 039
Käibevarad kokku		3 590	4 678
Põhivarad			
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande	3,7	23 474	21 063
Investeeringud tütarettevõtetesse		3 111	1 154
Investeeringud alusfondidesse		20 363	19 909
Antud laenud	3,7	2 149	2 149
Põhivarad kokku		25 623	23 212
VARAD KOKKU		29 213	27 890
KOHUSTUSED			
Panga arvelduskrediit		0	400
Lühiajalised kohustused		2	12
Kohustused kokku, v.a osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus	3	2	412
FONDI VARA PUHASVÄÄRTUS			
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus	5	29 211	27 478
Kohustused ja osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus kokku		29 213	27 890

Lisad lehekülgedel 11-22 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

	Lisad	12 kuu kohta	
		2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>			
Fondi puhasväärtus perioodi alguses		27 478	26 256
Väljamaksud osakuomanikele		-1 836	-402
Tehingud osakuomanikega kokku	5	-1 836	-402
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtuse kasv		3 568	1 623
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtus 31.12 seisuga	5	29 211	27 478
Ringluses olevate osakute arv aruandeperioodi lõpus, tk		2 483 860	2 483 860
Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpus	5	11,76	11,06

Lisad lehekülgedel 11-22 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2025	2024	2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>					
Rahavood äritegevusest					
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate soetus	4	-45	-2 550	-104	-7 857
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate müük	4	0	0	139	0
Antud laenude tagasimaksud		401	0	2 003	0
Alusfondidest saadud väljamaksud		369	142	824	402
Saadud intressid		105	48	1 248	237
Makstud tegevuskulud		-64	-48	-214	-184
Rahavood äritegevusest kokku		766	-2 408	3 896	-7 402
Muutus lühiajalistes hoiustes	3	0	1 443	120	1 675
Rahavood investeerimistegevusest kokku		0	1 443	120	1 675
Panga arvelduskrediit		0	400	0	400
Panga arvelduskrediidi tagastus		0	0	-400	0
Makstud intressid		0	-2	-6	-2
Väljamaksud osakuomanikele		-420	-142	-1 836	-402
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-420	256	-2 242	-4
Rahavood kokku		346	-709	1 774	-5 731
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 428	709	0	5 731
Raha ja raha ekvivalentide muutus		346	-709	1 774	-5 731
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3	1 774	0	1 774	0

Lisad lehekülgedel 11-22 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

Raamatupidamise aruande lisad

Lisa 1 Üldine informatsioon

EFTEN United Property Fund moodustati 26. aprillil 2021. aastal ning fond alustas oma tegevust 22. juunil 2021. aastal. Fondi näol on tegemist lepingulise avaliku kinnise investeerimisfondiga. Fondi eesmärk on pakkuda fondi osakute omanikele võimalust saada osa Balti riikide kinnisvaraturu ja kinnisvaraga seotud infrastruktuuri ja tehnoloogiaettevõtete arengutest läbi aktiivselt juhitud investeerimisportfelli. Fondi investeerimisportfell on hajutatud kinnisvara, kinnisvaraga seotud erinevate alamsektorite (sh kinnisvaraga seotud infrastruktuuri ettevõtete) ning kinnisvaraga seotud finantsinstrumentide vahel kolmes Balti riigis, arvestades erineva riskitasemega kapitalikihte.

EFTEN United Property Fund'i fondivalitsejaks on EFTEN Capital AS, asukohaga A. Lauteri 5, Tallinn.

Koostatud raamatupidamise aruanne kajastab fondi majandustegevust perioodil 01.01.2025 kuni 31.12.2025.

Käesolev raamatupidamise vahearuanne on heaks kiidetud fondivalitseja juhatuse poolt.

Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

2.1 Aruande koostamise alused

EFTEN United Property Fund'i raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuande koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2024 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos fondi viimase avalikustatud 2024. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Fondivalitseja juhatuse hinnangul kajastab EFTEN United Property Fund 2025. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt fondi majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult fondi aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arvnäitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Lisa 3 Finantsriskide juhtimine

Fondi investeerimispoliitika

Fond investeerib oma vara kinnisasjadesse ja kinnisvaraga seotud aktsiatesse, võlakirjadesse, laenulepingutesse (Otseinvesteeringud) ning kinnisvaraga seotud investeerimisfondidesse (edaspidi alusfondid). Lisaks võib fondi raha paigutada krediidiasutuste hoiustesse ning tuletisinstrumentidesse.

Fond teeb investeeringuid nii aktsia-, osa- kui ka laenukapitali (võlaväärtpaberite) vormis, samuti läbi investeerimise eesmärgil loodud eriotstarbeliste ettevõtete (SPV) ja avalikul turul mittenoteeritud instrumentide.

Alusfondidesse tehtavate investeeringute puhul eelistab fond EFTEN Capital AS'i poolt valitsetavaid investeerimisfonde. Fond hajutab investeeringud kolme Balti riigi (Eesti, Läti ja Leedu) ja erinevate sektorite (äri-, elukondlik ja segaotstarbeline kinnisvara, infrastruktuur jms) ning kinnisvaraga seotud alamsektorite (bürood, logistika, kaubandus jms) lõikes.

Fond investeerib laenukapitali (võlakirjad, laenud) vormis eesmärgiga hajutada investeeringute riskitaset erinevate kapitalikihtide vahel. Üldjuhul hoiab fond selliseid investeeringuid lõpptähtajani, st fondi eesmärk ei ole laenukapitali vormis tehtud investeeringutega teisesel turul aktiivselt kaubelda. Laenukapitali vormis tehtavate investeeringute osakaal ulatub nende soetamisel maksimaalselt kuni 30%-ni fondi varade puhasväärtusest.

Fond võib kasutada finantsvõimendust läbi võetavate laenude või emiteeritavate võlakirjade. Finantsvõimenduse võtmise hetkel võib see ulatuda maksimaalselt kuni 65%-ni otseinvesteeringu hetkeväärtusest. Üldjuhul kasutatakse finantsvõimendust SPV-de tasandil. Fond võib anda SPV-dele laene või anda SPV-de kohustuste täitmise tagamiseks garantiisid või muid tagatisi.

Fondi vara investeeritakse tuletisinstrumentidesse ainult kinnisvarainvesteeringutega seotud finantsvõimendusega ja valuutaposisioonidega kaasnevate riskide maandamise eesmärgil.

Ühe investeeringu (v.a võlaväärtpaberitesse tehtava) osakaal fondi varade puhasväärtusest võib ulatuda soetamise hetkel maksimaalselt kuni 20%-ni ja mistahes muul hetkel kuni 30%-ni.

Ühe isiku laenukapitali vormis (emiteeritud võlaväärtpaberid, antud laenud) tehtava investeeringu osakaal võib soetamise hetkel ulatuda fondi varade puhasväärtusest maksimaalselt kuni 10%-ni ja ühe konsolideerimisgrupi laenukapitali vormis tehtava investeeringu osakaal maksimaalselt kuni 15%-ni fondi varade puhasväärtusest.

Krediidiasutuste hoiustesse paigutab fond vahendeid igapäevase tegevuse tagamiseks ja tulevaste kinnisvarainvesteeringute tegemiseks. Tulenevalt kinnisvarainvesteeringute iseloomust, võib krediidiasutuste hoiuste osakaal lühiajaliselt oluliselt kõikuda.

Fondil on 31.12.2025 ja 31.12.2024 seisuga järgmised finantsvarad ja -kohustused:

	Lisad	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenu ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid		1 774	0
Lühiajalised hoiused		0	120
Antud laenu	7	3 665	5 668
Intressinõuded	7	300	1 039
Finantsvarad - laenu ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		5 739	6 827
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	3 111	1 154
Investeeringud alusfondidesse	4	20 363	19 909
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kokku	7	23 474	21 063
FINANTSVARAD KOKKU		29 213	27 890
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Panga arvelduskrediit		0	400
Muud lühiajalised võlad		2	12
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		2	412
FINANTSKOHUSTUSED KOKKU		2	412

Ülaltoodud tabelis on esitatud selliste finantsvarade ja finantskohustuste õiglane väärtus, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Fondi investeerimispoliitikast tulenevalt on Fond avatud peamiselt järgmistele riskidele:

1. Tururisk
2. Kontsentratsioonirisk
3. Likviidsusrisk
4. Krediidirisk
5. Kapitalirisk

3.1 Tururisk

Kinnisvarahindade kõikumisega seotud risk

Fond investeerib Balti riikide kinnisvaraturule, mistõttu hindab Fondivalitseja tavapärasest kõrgemaks selle piirkonna kinnisvarahindade kõikumisega seotud riski. Kinnisvarasektorile on omane tsüklilisus, mille suurimaks mõjuteguriks on üldjuhul muutused riigi makromajanduse keskkonnas. Kõik Balti riigid (Eesti, Läti ja Leedu) on väikese avatud majandusega (kaupade ja teenuste eksport moodustavad majandusest väga olulise osa), kelle areng sõltub paljuski muutustest samade peamiste kaubanduspartnerite makromajanduse keskkonnas. Väikeste avatud majanduste tsükliline kõikumine võib olla märksa suurema amplituudiga kui maailma majandusel keskmiselt. Kokkuvõttes tähendab see, et Balti riikide kinnisvarahindade kõikumine võib olla keskmisest ulatuslikum ning nende kolme riigi kinnisvarahindade liikumine võib olla omavahel kõrge korrelatsiooniga, st kinnisvarahinnad liiguvad Eestis, Lätis ja Leedus keskmisest suurema tõenäosusega ühes suunas. Nii näiteks kukkusid [Eurostati](#) andmetel Balti riikides elukondliku kinnisvara hinnad 2008-2010 aasta üleilmse majanduskriisis ligikaudu 40% võrra, samal ajal kui Euroopa Liidus keskmiselt oli elukondliku kinnisvara hinnalangus vastaval perioodil ligikaudu 5%. Tururiski realiseerumine (Balti riikide kinnisvarahindade üheaegne kukkumine) võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

Valuutarisk

Fond ei pea valuutariski oluliseks riskiks, kuivõrd kõik tehingud toimuvad arvestusvaluutas, milleks on euro ning esitlusvaluuta on samuti euro.

Refinantseerimise risk ja intressirisk

Fond või fondile kuuluvad ettevõtted kasutavad kinnisvarainvesteeringute tegemisel lisaks omakapitalile sageli ka laenukapitali (peamiselt pangalaen). Laenukapitali lepingud on üldjuhul tähtajalised, mistõttu tuleb teatud aja tagant (nt 5 aastat) laenukapitali vormis kaasatud vahendid refinantseerida. Balti riikide finantsturg on oma olemuselt panganduse keskne. See tähendab, et pangad on peamised krediividahendajad ning võlakirjade või muul viisil laenukapitali kaasamine on piiratud. Sõltuvus mõnest üksikust finantseerijast võib tähendada, et laenukapitali vormis kaasatud vahendite refinantseerimisel kujunevad lepingu tingimused Fondi jaoks varasemast ebasoodsamaks – nt oluliselt tõuseb laenukapitali hind (intress) ja/või väheneb laenukapitali vormis rahastamise maht.

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt fondi ja fondile kuuluvate ettevõtete pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi.

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale jälgib fondivalitseja intressimäära muutumise riski ning intressi sensitiivsust igapäevaselt.

31.12.2025 seisuga on 6 kuu EURIBORi määr 2,1% (31.12.24: 2,6%) ja 1 kuu EURIBORi määr 1,9% (31.12.24: 2,9%). EURIBORi kasv mõjutab peamiselt alusfondide ning laenukapitali kaasanud tütaretevõtete tulemust ja rahavoogusid, mille tagajärjel langevad tõenäoliselt mõningal määral ka alusfondidest ja tütaretevõtetest makstavad perioodilised kasumi väljamaksed.

Refinantseerimise ja intressiriski realiseerumine võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

3.2 Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et fondil ei pruugi olla piisavalt rahalisi vahendeid oma kohustuste täielikuks tähtaegseks täitmiseks või saab fond oma kohustusi täita ainult oluliselt ebasoodsamatel tingimustel.

Investeeringute soetuse ja võõrandamise risk

Fond investeerib üldjuhul madala likviidsusega reguleeritud turul mitte kaubeldavatesse varadesse. Lisaks tegutseb Balti riikide kinnisvaraturul suhteliselt vähe professionaalseid ja suure finantsvõimekusega investoreid. Seetõttu, kui fond soovib investeeringuid realiseerida, ei pruugi fondi investeeringutele leiduda soovitud ajal ja soovitud hinnaga ostjat. Likviidsusriski realiseerumine võib negatiivselt mõjutada Fondi majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi. Investeeringute soetusega seotud riski maandamiseks on fondil võimekus sõlmida lühiajalisi laenulepinguid likviidsusriski katmiseks investeeringute soetamise ja võõrandamise ajal. 2024. aasta detsembris sõlmis fond arvelduskrediidilepingu limiidiga 500 tuhat eurot, mis on 31.12.2025 seisuga tasutud.

All olev tabel illustreerib fondi oodatavat varade likviidsust olukorras, kus likviidsusrisk realiseerub.

Seisuga 31.12.2025	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
€ tuhandetes					
Varad kokku	1 774	0	21 891	5 548	29 213

Seisuga 31.12.2024	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
€ tuhandetes					
Varad kokku	0	0	24 386	3 504	27 890

Seisuga 31.12.2025 moodustasid fondi kohustused kokku 2 tuhat eurot (31.12.2024: 412 tuhat eurot).

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale jälgib fondivalitseja likviidsusriski igapäevaselt.

3.3 Krediidirisk

Krediidirisk on võimalik kahju, mille võib põhjustada finantsinstrumendi vastaspoole võimetus oma kohustusi täita.

Tehingu vastaspoole risk

Tuleneb fondi varaga tehtava tehingu vastaspoole suutmatusest täita tehingu sõlmimisega võetud kohustusi. Fond on antud liiki riskidele avatud eelkõige läbi:

- 1) laenukapitali vormis tehtavate otseinvesteeringute (nt vastaspoole suutmatust tasuda intressi- või põhiosa makseid);
- 2) nõuete fondile (või SPV'le) kuuluva kinnisvara üürnike vastu (nt vastaspoole suutmatust teha üürimakseid);
- 3) krediidasutuste hoiustel paikneva fondi vara (nt krediidasutuse maksejõuetus). Sageli on seda laadi riskid seotud muudatustega Balti riikide makromajanduse keskkonnas – üldise majandussurutise taustal halveneb vastaspoole finantsseisund ning nad pole suutelised fondi ees oma kohustusi katma. Samas võivad sellised riskid olla nn vastaspoole spetsiifilised – üksikuid ettevõtteid muutub maksujõuetuks ka soodsates makromajanduse tingimustes. Fondivalitseja tegevus tehingu vastaspoolest tulenevate rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimiseerimiseks seisneb järjepidevas klientide, koostööpartnerite (makse)käitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist.

Fondi maksimaalne krediidirisk on toodud allolevas tabelis:

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	1 774	0
Lühiajalised hoiused	0	120
Antud laenud (lisa 7)	3 665	5 668
Muud nõuded	300	1 039
Maksimaalne krediidirisk kokku	5 739	6 827

Antud laenud seisuga 31.12.2025 sisaldavad tütarettevõtetele antud laene kogusummas 3 665 tuhat eurot (31.12.2024: 5 668 tuhat eurot). Ühe laenu summas 2 149 tuhat eurot lõpptähtaeg on 28.02.2027 ning laen kannab intressi 4% aastas. Teise laenu summas 1 516 tuhat eurot tähtaeg on 18.08.2026 ning kannab intressi 15% aastas.

Fond mõõdab krediidiriski ja oodatavat krediidikahju, kasutades maksejõuetuse tõenäosust, maksejõuetuse riskipositsiooni ja maksejõuetuse korral tekkinud kahju. Oodatava krediidikahju kindlaksmääramisel võtab juhtkond

arvesse nii ajaloolist informatsiooni kui ka tulevikku suunatud teavet. Rakendades IFRS 9 nõudeid, on oodatav krediidikahju fondi jaoks ebaoluline ja seetõttu ei ole finantsaruannetes oodatavat krediidikahju kajastatud.

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale monitoorib fondivalitseja krediidiriski igapäevaselt.

3.4 Kapitalirisk

Emissioonist laekuvate vahendite aeglase ja/või vähetulusa investeerimise risk

Fondi osakute emiteerimisest kaasatud kapitalist investeeriti viimane osa 2024. aasta detsembris, mil läbi usaldusfondi EFTEN Real Estate Fund 5 omandati Kristiine kaubanduskeskus. Fondi kapital koosneb tema vara puhasväärtusest, s.t osakute emiteerimisel saadud rahast ja fondi tulemist. Fondi kapital muutub perioodiliselt tulenevalt uute osakute emiteerimisest. Seisuga 31.12.2025 on EFTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot.

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale jälgib fondivalitseja fondi kapitali fondi puhasväärtuse kaudu.

EFTEN United Property Fund noteeris oma osakud Nasdaq Tallinna väärtpaberiturul 31.05.2022 ning kõik fondi osakud on vabalt kaubeldavad.

3.5 Sõjategevusega seotud risk

2022. aasta veebruaris alustas Venemaa sõda Ukrainas. Sellega seoses kehtestasid enamik riike ulatuslikud sanktsioonid, mis avaldavad Venemaa majandusele märkimisväärset negatiivset mõju. Fondivalitsejale teadaolevalt ei ole fondile kuuluvate kinnisvaraobjektide üüripindadel peamiselt Venemaa või Ukraina äritegevusega seotud üüri risk. Seetõttu on riski otsese ehk nn esimese ringi realiseerumise mõju fondi finantstulemustele väike. Seoses kehtestatud sanktsioonidega võivad aja jooksul järk-järgult ilmneda riski nn teise ringi realiseerumise mõjud – eelkõige võivad need fondi mõjutada läbi investorite usaldusvärsuse languse Balti riikide majanduste suhtes (suurendades seeläbi eelkõige tururiski, refinantseerimise ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust).

Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus

Fondi finantsvarade ja -kohustuste bilansiline väärtus vastab valdavalt nende õiglasele väärtusele, arvestades kasutatavate hindamistehnikate erisusi.

Fondi investeringuid tütarettevõtetesse ja alusfondidesse hinnatakse õiglases väärtuses. Fond lähtub investeringute õiglase väärtuse arvutamisel järgmisest:

- Reguleeritud turul kaubeldava väärtpaberi väärtuseks on selle viimane avaldatud reguleeritud turu sulgemishind bilansipäeval.
- tütarettevõtte varadest ja kohustustest bilansipäeval, kus olulise osa varadest moodustavad õiglases väärtuses hinnatud kinnisvaraobjektid. Juhul kui tütarettevõtte ei hinda tema varade hulgas olevaid kinnisvaraobjekte õiglases väärtuses (peamiselt seetõttu, et kinnisvaraobjekte arendatakse müügiks ning kajastatakse seetõttu varudes), hindab fond tütarettevõtte kinnisvaraobjekte eraldiseisvalt, kaasates sõltumatu hindaja. Tütarettevõtte muud varad on raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ning muud väiksemad varad ning kohustusteks võlad tarnijatele, laenukohustused ning muud väiksemad kohustused, mille bilansilised väärtused ei erine oluliselt

nende õiglasest väärtusest, mistõttu tütarettevõtte kui terviku õiglase väärtuse kujunemisel omavad kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatavad sisendid olulisimat tähtsust.

- alusfondide konsolideeritud varadest ja kohustustest bilansipäeval, kus olulise osa varadest moodustavad sõltumatu hindaja poolt õiglasest väärtuses hinnatud kinnisvarainvesteeringud. Alusfondide kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Ülejäänud alusfondide varade ja kohustuste bilansilised väärtused ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest, mistõttu alusfondi kui terviku õiglase väärtuse kujunemisel omavad kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatavad sisendid olulisimat tähtsust.

Fondi tütarettevõttele kuulub Uus-Järveküla arendusprojekt, mille õiglase väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Arendusprojekti rahavoogude peamised sisendid on kinnistute müügist laekuvad summad, müügiga seotud kulud ning ehituskulud. Projekti rahavoogusid on diskonteeritud 10%-lise diskontomääraga.

Tütarettevõtte õiglasest väärtuses varad, kohustused ning netovara on toodud allolevas tabelis:

	Tütarettevõtte bilanss 31.12.2025	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglase väärtus seisuga 31.12.2025	Tütarettevõtte bilanss 31.12.2024	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglase väärtus seisuga 31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>						
Raha ja raha ekvivalendid	1 043	0	1 043	933	0	933
Varud	6 874	1 336	8 210	11 736	704	12 440
Muu käibevara	12	0	12	53	0	53
Käibevara kokku	7 929	1 336	9 265	12 722	704	13 426
VARAD KOKKU	7 929	1 336	9 265	12 722	704	13 426
Lühiajalised laenukohustused	1 795	0	1 795	32	0	32
Muud lühiajalised kohustused	1 337	0	1 337	2 757	0	2 757
Lühiajalised kohustused kokku	3 132	0	3 132	2 789	0	2 789
Pikaajalised laenukohustused	3 309	0	3 309	9 252	0	9 252
Muud pikaajalised võlad	0	0	0	1 010	0	1 010
Pikaajalised kohustused kokku	3 309	0	3 309	10 262	0	10 262
KOHUSTUSED KOKKU	6 441	0	6 441	13 051	0	13 051
NETOVARA	1 488	1 336	2 824	-329	704	375

	31.12.2025	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglase väärtus seisuga 31.12.2025	31.12.2024	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglase väärtus seisuga 31.12.2024
Müügitulu	16 117	0	16 117	17 142	0	17 142
Puhaskasum	1 816	1 336	3 152	136	704	840

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Fondi osalus Invego Uus-Järveküla OÜ's (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	80%	80%
Fondi investeeringu soetusmaksumus	2	2
Fondi investeeringu õiglase väärtus	2259	300
Kasum õiglase väärtuse muutusest perioodis	1 959	96

EFTEN United Property Fund'le kuuluvate alusfondide ning tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringuid hindab kõikides Balti riikides sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ. Alusfondidele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud järgmisi eeldusi 31.12.2025 seisuga:

Alusfond või tütarettevõte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglase väärtus	Konsolideeritud üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus
<i>€ tuhandetes</i>					
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	36,47%	13 612	4 079	8,8%-9,5%	6,5%-7,25%
EFTEN Real Estate Fund AS	1,84%	4 051	32 555	7,5%-10,8%	6,5%-8,5%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	0,71%	995	20 570	8,5%-9,4%	7%-8,2%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	4,19%	1 500	3 169	6,5%-8,45%	5,25%-6,5%
Tütarettevõte EFTEN M7 UAB	100,00%	852	462	9,8%	8,0%
Kokku		21 010	60 835		

Eeldused 31.12.2024 seisuga:

Alusfond või tütarettevõte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglase väärtus	Konsolideeritud üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus
<i>€ tuhandetes</i>					
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	36,47%	13 167	4 101	9,15%	6,35%-7,1%
EFTEN Kinnisvarafond AS	1,91%	4 124	31 259	7,5%-10,55%	6,5%-8,5%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	0,71%	1 034	21 327	8,2%-9,55%	7,0%-8,2%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	4,19%	1 489	2 712	6,5%-8,4%	5,25%-6,5%
Tütarettevõte EFTEN M7 UAB	100,00%	854	439	9,55%	8,0%
Kokku		20 668	59 838		

Allolevas tabelis on toodud hinnangutes kasutatud diskontomäära, väljumistootlikkuse ning müügitulu muutuse mõju alusfondide väärtusele Fondi bilansis.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tundlikkuse analüüs	Õiglase väärtus Fondi bilansis	Diskontomäära muutuse mõju		Väljumistootlikkuse muutuse mõju		Müügitulu muutuse mõju	
		+0,5 pp	-0,5pp	+0,5 pp	-0,5pp	+10%	-10%
Alusfond või tütarettevõte							
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	13 612	-409	430	-1 174	978	1 962	-2 342
EFTEN Real Estate Fund AS	4 051	-137	139	-273	360	771	-771
EFTEN Kinnisvarafond II AS	995	-33	34	-73	83	195	-195
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 500	-50	47	-140	159	242	-246
Tütarettevõte EFTEN M7 UAB	852	-110	110	-230	260	610	-610
Kokku	21 010	-739	760	-1 890	1 840	3 780	-4 163

31.12.2024 seisuga:

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tundlikkuse analüüs	Õiglase väärtus Fondi bilansis	Diskontomäära muutuse mõju		Väljumistootlikkuse muutuse mõju		Müügitulu muutuse mõju	
		+0,5 pp	-0,5pp	+0,5 pp	-0,5pp	+10%	-10%
Alusfond või tütarettevõte							
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	13 167	-401	401	-1 094	1 204	2 152	-2 188
EFTEN Real Estate Fund AS	4 124	-139	141	-296	335	767	-769
EFTEN Kinnisvarafond II AS	1 034	-35	37	-79	90	205	-205
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 489	-43	44	-134	157	233	-241
Tütarettevõte EFTEN M7 UAB	854	-120	110	-240	260	620	-630
Kokku	20 668	-739	732	-1 843	2 046	3 977	-4 033

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Tase 1	4 051	4 124
Tase 3	19 423	16 939
Kokku	23 474	21 063

Lisa 5 Fondi puhasväärtus

Fondi osakud on Nasdaq Tallinn börsil vabalt kaubeldavad alates 31.05.2022. Seisuga 31.12.2025 on EFTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot (31.12.2024: sama).

Fondi investoritele maksti välja 2025. aasta mais ja novembris 1 836 tuhat eurot.

Fondi osaku puhasväärtus seisuga 31.12.2025 oli 11,76 eurot (31.12.2024 seisuga: 11,06 eurot). Fondi varade puhasväärtus oli 31.12.2025 seisuga 29 211 tuhat eurot (31.12.2024 seisuga: 27 478 tuhat eurot).

Lisa 6 Kasum osaku kohta

	IV kvartal		12 kuud	
	2025	2024	2025	2024
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv, € tuhandetes	1 463	1 088	3 568	1 623
Kaalutud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 483 860	2 483 860	2 483 860	2 483 860
Kasum osaku kohta, eurodes	0,59	0,44	1,44	0,65

Lisa 7 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

12 kuud 2025	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Neto kasum õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt	726	10	1 959	0	2695
Alusfondide väljamakstud kasum	552	23	0	0	575
Intressitulud	87	0	408	15	510
Intressikulu	0	0	0	-6	-6
Muud finantstulud	0	0	7	0	7
Tulud kokku	1 365	33	2 374	9	3 781
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv	1 365	33	2 374	-204	3 568

SEGMENTI VARAD

Seisuga 31.12.2025	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Kokku
€ tuhandetes				
Finantsvarad õiglasest väärtuses (lisa 3)	19 715	1 500	2 259	23 474
Antud laenud (lisa 3)	2 149	0	1 516	3 665
Intressinõuded (lisa 3)	288	0	12	300
Investeeringud kokku	22 152	1 500	3 787	27 439
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)				1 772
Vara puhasväärtus				29 211

Seisuga 31.12.2024	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Kokku
€ tuhandetes				
Finantsvarad õiglasest väärtuses (lisa 3)	19 274	1 489	300	21 063
Antud laenud (lisa 3)	2 149	0	3 519	5 668
Intressinõuded (lisa 3)	201	0	838	1 039
Lühiajalised hoiused	0	0	120	120
Investeeringud kokku	21 624	1 489	4 777	27 890
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)				-412
Vara puhasväärtus				27 478

Aruandeperioodidel ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Fondi peamine tulu saadi 2025. aasta 12 kuu jooksul saadud dividendidest, intressidest ning tütarettevõtete ja alusfondidele kuuluva ärikinnisvara majandustulemuse kasvust.

Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN United Property Fund loeb seotud osapoolteks:

- isikuid, kellele kuulub üle 10% Fondi sissemakstud kapitalist;
- EFTEN United Property Fund tütarettevõtet;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).
- EFTEN Capital AS juhatus ning juhatuse kontrolli all olevad ettevõtted.

Fond ostis aruandeperioodil EFTEN Capital AS-lt valitsemisteenust summas 105 tuhat eurot (2024 12 kuud: 112 tuhat eurot). Fond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele aruandeperioodil muid kaupu ega teenuseid.

Fond andis tütarettevõtetele aruandeperioodil laenu kokku 3 665 tuhat eurot (31.12.2024: 5 668 tuhat eurot) ning sai antud laenudelt 12 kuu jooksul intressitulu summas 495 tuhat eurot (2024 12 kuud: 379 tuhat eurot). Laenu alusvaluutaks on euro.

Fondi juhtkonnale ja fondi juhtkonna kontrolli all olevatele ettevõtetele kuulus 31.12.2025 seisuga 52 430 EFTEN United Property Fund osakut (31.12.2024: 47 634). Fondi juhtkonda kuuluvad fondivalitseja EFTEN Capital AS juhatuse liikmed, tegevjuht ning investeeringute juht.

Fondi juhtkonnale EFTEN United Property Fund tasusid ei maksa. Juhtkond saab tasusid fondivalitsejalt EFTEN Capital AS-lt.

Fondi investeringute aruanne seisuga 31.12.2025

Tütaretevõtted

Seisuga 31.12.2025

Nimetus	Asukoht	Osalus investeeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>					
Tütaretevõtted					
Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	Tallinn	80,0%	2	2259	7,7%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	852	2,9%
Kokku tütaretevõtted			725	3 111	10,7%

Seisuga 31.12.2024

Nimetus	Asukoht	Osalus investeeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>					
Tütaretevõtted					
Uus-Järveküla OÜ	Tallinn	80,0%	2	300	1,1%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	854	3,1%
Kokku tütaretevõtted			725	1 154	4,2%

Fondid

Seisuga 31.12.2025

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 31.12.2025	Soetus- maksumus	Keskmine soetus- maksumus ühikule	Õiglane väärtus kokku	Õiglane väärtus ühikule	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>									
Alusfondid									
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	36,47%	11 277	11 277	13 612	13 612	46,6%
EFTEN Real Estate Fund AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	1,84%	4 358	0,0206	4 051	0,0191	13,9%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	853	0,0131	995	0,0153	3,4%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	4,19%	1 472	1 472	1 500	1500	5,1%
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,75%	198	198	205	205	0,7%
Kokku alusfondid						18 157	20 363		69,7%
Väärtpaberid kokku						18 882	23 474		80,4%

Seisuga 31.12.2024

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 31.12.2024	Soetus- maksumus	Keskmine soetus- maksumus ühikule	Õiglane väärtus kokku	Õiglane väärtus ühikule	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>									
Alusfondid									
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	36,47%	11 416	11 416	13 167	13 167	47,9%
EFTEN Real Estate Fund AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	1,91%	4 497	0,0206	4 124	0,0189	15,0%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	963	0,0148	1 034	0,0159	3,8%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	4,19%	1 472	1 472	1 489	1 489	5,4%
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,75%	94	94	95	95	0,3%
Kokku alusfondid						18 442	19 909		72,5%
Väärtpaberid kokku						19 167	21 063		76,7%

Kõik fondid, kelle aktsiaid ja osalust EFTEN United Property Fund omab, avalikustavad oma puhasväärtuse igakuiselt.

Antud laenud**Seisuga 31.12.2025**

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 31.12.2025	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
EFTEN M7 UAB	Leedu	28.02.2027	4%	2 876	2 149	7,4%
Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	Eesti	18.08.2026	15%	3 519	1 516	5,2%
Laenud kokku				6 395	3 665	12,5%

Seisuga 31.12.2024

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 31.12.2024	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
EFTEN M7 UAB	Leedu	28.02.2027	4%	2 876	2 149	7,8%
Uus-Järveküla OÜ	Eesti	18.08.2025	8% kuni 18.12.2024 15% alates 19.12.2024	3 519	3 519	12,8%
Laenud kokku				6 395	5 668	20,6%

Muud varad**Seisuga 31.12.2025**

Nimetus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressinõuded	300	1,0%
Muud varad kokku	300	1,0%

Seisuga 31.12.2024

Nimetus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressinõuded	1 039	3,8%
Muud varad kokku	1 039	3,8%

Hoiused**Seisuga 31.12.2025**

Krediitiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediitiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus ¹	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Swedbank Eesti	Üleöödeposiit	Eesti	Moody's Aa2	Nõudmiseni	1,512%	1 774	6,1%
Hoiused kokku						1 774	6,1%
VARAD KOKKU						29 213	100,01%

Seisuga 31.12.2024

Krediitiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediitiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus ¹	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Swedbank Eesti	Tähtajaline hoius	Eesti	Moody's Aa3	28.02.2025	2,5%	120	0,4%
Hoiused kokku						120	0,4%
VARAD KOKKU						27 890	101,50%

¹Tabelis on Swedbank AS emapanga reiting. Swedbank AS-l endal reiting puudub

Fondi varade puhasväärtus

	Saldo		Osakaal fondi puhasväärtusest	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Fondi varad	29 213	27 890	100,01%	101,50%
Fondi kohustused	-2	-412	-0,01%	-1,50%
FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS	29 211	27 478	100,00%	100,00%