Vahearuanne

III kvartal ja 9 kuud 2026

01.01.2026 – 30.09.2026 (auditeerimata)

Ärinimi	EfTEN United Property Fund
ISIN kood	EE3500001609
Aadress	A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, Eesti
Telefon	+372 655 9515
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'i 2026. aasta III kvartali ja 9 kuu aruandele 7
Raamatupidamise vahearuanne 8
Koondkasumiaruanne 8
Finantsseisundi aruanne 9
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutuste aruanne 9
Rahavoogude aruanne (otsemeetodil) 10
Raamatupidamise vahearuande lisad 11
Lisa 1 Üldine informatsioon 11
Lisa 2 Kokkuvõte olulistest arvestuspõhimõtetest 11
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine 11
Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus 14
Lisa 5 Fondi puhasväärtus 18
Lisa 6 Kasum osaku kohta 18
Lisa 7 Segmendiaruandlus 18
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega 19
Lisa 9 Bilansipäevajärgsed sündmused 20
Fondi investeeringute aruanne seisuga 30.09.2026 21

Tegevusaruanne

III kvartali olulisemad sündmused

2026. aasta III kvartalis viis fondivalitseja lõpule EfTEN United Property Fund'i investeerimisportfelli ümberkujundamise, mille ettevalmistavad tegevused toimusid II kvartalis. Kvartali jooksul müüs fond Vilniuses, Menulio 7 büroohoonet omava tütarettevõtte EfTEN M7 UAB, investeeris Riias asuvasse Domina kaubanduskeskusesse ning alustas Uus-Järveküla elurajooni laienduse rahastamist. Tehingute tulemusena alanes büroosektori osakaal fondi portfellis 11 protsendipunkti võrra (27%-ni) ning kaubanduse osakaal suurenes 7 protsendipunkti võrra (47%-ni). Investeeringute järgselt on fondi portfell sisuliselt täies ulatuses kinnisvarasse investeeritud.

EfTEN M7 UAB müük

Fondivalitseja on arvamusel, et büroode segment (eriti vanemad nn B- ja C-klassi hooned) püsib Balti riikide ärikinnisvara turul veel pikemat aega surve all. Büroopindade nõudlust hoiab tagasi kodust töötamise kultuuri juurdumine ning madalast majanduskasvust tulenev ettevõtete tegevusmahtude tagasihoidlik laiendamine. Sellest tulenevalt müüs fond juuli alguses (tehing viidi lõpule 08.07.2026) tütarettevõtte EfTEN M7 UAB, millele kuulub Vilniuses asuv Menulio 7 büroohoone. EfTEN United Property Fund investeeris 2022. aasta alguses Menulio 7 büroohoone omandamisse 3,598 miljonit eurot. Koos investeeringult laekunud dividendide ning laenudelt arvestatavate intressidega teenib fond müügitehingult 760 tuhat eurot kasumit.

Osade müügist laekus fondile 414 tuhat eurot. Müügitehingu käigus suurendas fond EfTEN M7 UAB-le antud laenu 418 tuhande euro võrra ning laenu põhiosale lisati kogunenud intressid summas 332 tuhat eurot. Müügilepingu kohaselt tagastab ostja fondile omaniklaenu summas 2,899 miljonit eurot hiljemalt 17 kuu jooksul (07.12.2027). Laen kannab esimese 12 kuu jooksul intressi 9% aastas ning edaspidi 12% aastas ning selle tagatiseks on fondi kasuks seatud Menulio 7 kinnistule esimese järjekoha hüpoteek.

Investeering Domina kaubanduskeskusesse

Balti riikide ärikinnisvara turul näeb fondivalitseja kõige tugevamat perspektiivi kaubanduse segmendis. Vaatamata madalale majanduskasvule on palkade kasv püsinud kõigis kolmes Balti riigis suhteliselt tugev ning tarbijate ostuvalmidust toetab inflatsioonitempo aeglustumine. Kaubanduse positiivset väljavaadet silmas pidades suurendas EfTEN United Property Fund augusti alguses investeeringut Riias asuvas Domina kaubanduskeskuses. Kui varem omas fond Domina keskuses kaudselt ligikaudu 380 tuhande euro suurust positsiooni läbi EfTEN Kinnisvarafond II AS-i, siis nüüd investeeris fond Domina keskusesse otse. Augustis tasus fond tehingu eest 2,478 miljonit eurot. Pärast tehingujärgset ostuhinna korrigeerimist kujunes lõplikuks soetusmaksumuseks 2,472 miljonit eurot, millest investeering EfTEN Domina SIA osadesse (5,9%) moodustas 2,329 miljonit eurot ja EfTEN Kinnisvarafond II AS-ilt omandatud laenunõue 0,143 miljonit eurot. Osaluse õiglase väärtuse muutusest teenis fond III kvartalis 59 tuhat eurot kasumit.

Alusfondid

Fondi suurima investeeringu, usaldusfondi EfTEN Real Estate Fund 5, finantstulemusi veavad investeeringud Kristiine kaubanduskeskusesse Tallinnas ning UNA kaubandusparki Vilniuses, mill täituvus oli septembri lõpus 100%. Fondi investeeringut EfTEN Real Estate Fund AS-i aktsiatesse kajastatakse Nasdaq Tallinna börsi sulgemishinna alusel, mistõttu mõjutavad fondi tulemust ka aktsia hinna lühiajalised kõikumised.

Uus-Järveküla arendusprojektid

Fondi 80%-lise osalusega arendusettevõttes Invego Uus-Järveküla OÜ anti III kvartalis kliendile üle üks valminud ridamaja osa. Kvartali lõpu seisuga on arendusprojektis veel müümata kolm ridamaja osa ja kaks kinnistut. Juulis maksis Invego Uus-Järveküla OÜ fondile netodividende 1 miljon eurot, mida kasutati III kvartali investeeringute osaliseks ja ajutiseks rahastamiseks. Need investeeringud on plaanis katta järgmise aasta alguses EfTEN Kinnisvarafond II AS-i varade müügist laekuvate vahenditega.

Juuli lõpus sõlmis fond lepingu Uus-Järveküla arendusprojekti laiendamiseks. Kava kohaselt on sinna plaanis rajada 11 paarismaja (22 paarismaja osa). Fond investeerib arendusprojekti laiendamisse etapiviisiliselt kokku ligikaudu 1,5 miljonit eurot läbi omaniklaenu, mille intress on 10% aastas. Lisaks soetas fond 80%-lise osaluse Uus-Järveküla elurajooni laiendust arendavas ettevõttes Invego Uus-Järveküla 2 OÜ ning andis ettevõttele III kvartalis omaniklaenu summas 700 tuhat eurot. Laienduse detailplaneering kehtestati septembris. Järgmisena

on plaanis alustada projekteerimistöödega ning ehitustööd peaksid algama 2027. aasta esimesel poolel. Arendusprojekti valmimine on planeeritud 2029. aastasse.

Väljamaksed investoritele

EfTEN United Property Fund'ile laekus 2026. aasta alguses alusfondidest teenitud rekordiline omanikutulu. 2026. aasta juunis tegi fond investoritele tänavuse aasta esimese väljamakse summas 1 060 tuhat eurot ehk 42,676 senti osaku kohta. Väljamakse aluseks olid laekunud dividendid ja omanikutulu kõikidest alusfondidest ning intressid Invego Uus-Järveküla OÜ ja EfTEN M7 UAB (Menulio 7 büroohoone) omaniklaenudelt.

Septembris laekus fondile 72 tuhat eurot seoses EfTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsiakapitali vähendamisega. Oktoobris laekusid fondile tulu- ja omakapitali väljamaksed investeeringutelt usaldusfondidesse EfTEN Real Estate Fund 5, EfTEN Special Opportunities Fund ja EfTEN Residential Fund. Novembris teeb fond investoritele väljamakse summas 1 050 tuhat eurot ehk 42 senti osaku kohta, millest ligikaudu 600 tuhat eurot moodustab Invego Uus-Järveküla OÜst saadud dividend. Sellega on fond koos kevadise väljamaksega teinud investoritele väljamakseid esmakordselt üle 2 miljoni euro aastas ning teist aastat järjest ligikaudu 9% ulatuses fondi turukapitalisatsioonist.

Finantsülevaade

EfTEN United Property Fund teenis 2026. aasta III kvartalis 68 tuhat eurot puhaskasumit (2025. aasta III kvartal: 426 tuhat eurot). Kvartali tulemust mõjutasid olulisimalt Invego Uus-Järveküla OÜ-lt laekunud dividendid summas 1 000 tuhat eurot ning sellelt tasutud tulumaks, millega kaasnes investeeringute tütarettevõtetesse õiglase väärtuse vähenemine. Tütarettevõtete õiglase väärtuse muutuse kahjum oli III kvartalis kokku 1 396 tuhat eurot, millest 1 180 tuhat eurot oli seotud Invego Uus-Järveküla OÜ ja 215 tuhat eurot EfTEN M7 UAB-ga. Alusfondide õiglase väärtuse muutuse kasum oli III kvartalis 354 tuhat eurot (2025. aasta III kvartal: 305 tuhat eurot) ning EfTEN Domina SIA osaluse õiglase väärtuse muutuse kasum 59 tuhat eurot. Intressitulu oli III kvartalis 89 tuhat eurot (2025. aasta III kvartal: 116 tuhat eurot) ja fondi tegevuskulud 38 tuhat eurot (2025. aasta III kvartal: 42 tuhat eurot). Fondi osaku puhasväärtus kasvas III kvartalis 0,3% (30.06.2026: 11,62 eurot).

2026. aasta üheksa kuuga teenis EfTEN United Property Fund 777 tuhat eurot puhaskasumit (2025. aasta üheksa kuud: 2 105 tuhat eurot). Alusfondidest ja tütarettevõtetest laekunud tulud moodustasid kokku 1 776 tuhat eurot (2025. aasta üheksa kuud: 420 tuhat eurot), sh tütarettevõtetest 1 125 tuhat eurot ning intressitulu 198 tuhat eurot (2025. aasta üheksa kuud: 413 tuhat eurot). Investeeringute õiglase väärtuse muutusest sai fond kokku 1 036 tuhat eurot kahjumit (2025. aasta üheksa kuud: kasum 1 427 tuhat eurot), sh tütarettevõtete õiglase väärtuse muutuse kahjum oli kokku 1 619 tuhat eurot, alusfondidelt kasum 524 tuhat eurot ja muude osaluste kasum 59 tuhat eurot. Fondi tegevuskulud olid üheksa kuuga kokku 161 tuhat eurot (2025. aasta üheksa kuud: 153 tuhat eurot).

EfTEN United Property Fund'i varade maht oli 30.09.2026 seisuga 28 929 tuhat eurot (31.12.2025: 29 213 tuhat eurot), millest 96,7% moodustasid pikaajalised finantsinvesteeringud (31.12.2025: 87,7%).

Peamised finantsnäitajad	30.09.2026 seisuga või 9 kuud 2026	31.12.2025 seisuga või 9 kuud 2025
€ tuhandetes		
Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	28 927	29 211
Fondi vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes (vara puhasväärtus perioodi lõpus : osakute arv perioodi lõpus)	11,65	11,76
Fondi osaku puhasväärtuse muutus aruandeperioodil	-1,0%	2,5%
Fondi osaku puhasväärtuse muutus aruandeperioodil koos väljamaksetega[1]	2,7%	7,7%
Kasum osaku kohta, eurodes (aruandeperioodi koondkasum : kaalutud keskmine osakute arv perioodis)	0,31	0,85
Fondi tulem	777	2 105
Investeeringud tütarettevõtetesse	1 079	3 111
Investeeringud alusfondidesse	20 777	20 363
Investeeringud muudesse osalustesse	2 388	-
Antud laenud	3 742	3 665

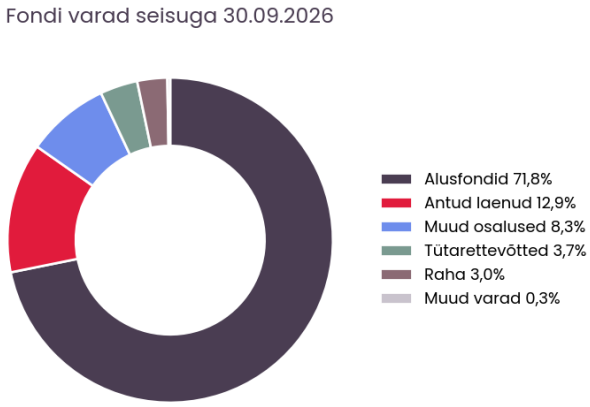
[1] (osaku puhasväärtus perioodi lõpus + perioodil väljamakstud summa osaku kohta) : osaku puhasväärtus perioodi alguses − 1.

Investeeringud ning investeeringutelt laekunud tulud

2026. aasta märtsis tagastas Invego Uus-Järveküla OÜ fondile laenu kokku summas 1 516 tuhat eurot ja intresse summas 56 tuhat eurot. 2026. aasta esimesel poolaastal laekus fondile alusfondidest dividende ja omanikutulu kokku 651 tuhat eurot ning tollaselt tütarettevõttelt EfTEN M7 UAB dividendi 125 tuhat eurot.

Fond suurendas 2026. aasta märtsis, aprillis, juunis, juulis ja septembris investeeringut EfTEN Special Opportunities Fund'i, tehes sissemakseid kokku 90 tuhande euro ulatuses. Aprillis laekus fondile 115 tuhat eurot EfTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi kapitali tagastamisest, mais 14 tuhat eurot EfTEN Residential Fund usaldusfondi kapitali tagastamisest ning septembris 72 tuhat eurot EfTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia nimiväärtuse vähendamisest.

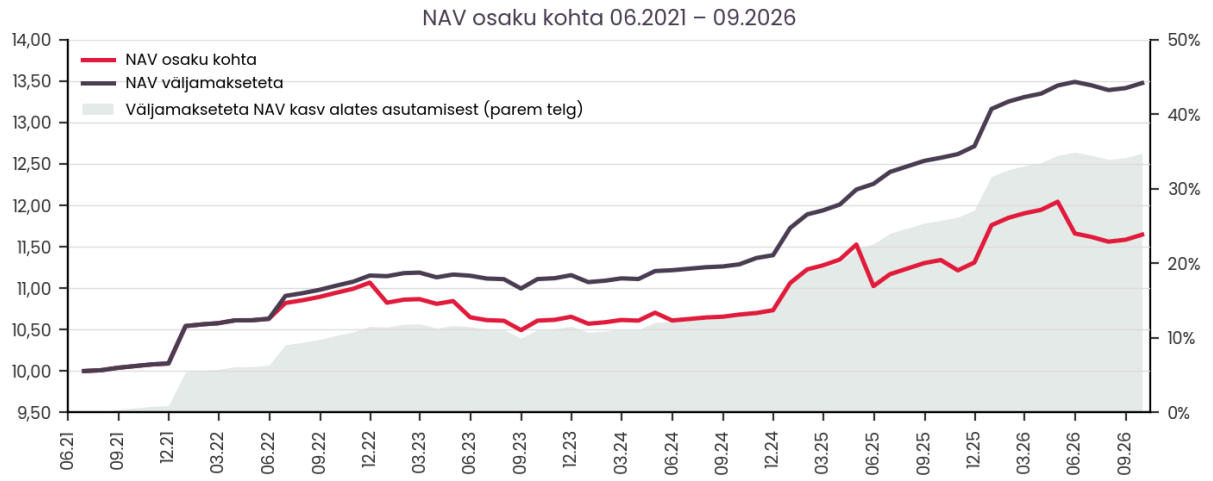
III kvartalis viis fond lõpule EfTEN M7 UAB müügi (laekumine 414 tuhat eurot), sai Invego Uus-Järveküla OÜ-lt dividendi 1 000 tuhat eurot, omandas 80% osaluse Invego Uus-Järveküla 2 OÜ-s (ostuhind 1 tuhat eurot) ja andis ettevõttele omaniklaenu 700 tuhat eurot ning omandas 5,9% osaluse EfTEN Domina SIA-s koos laenunõudega korrigeeritud ostuhinnaga kokku 2 472 tuhat eurot (augustis tasutud 2 478 tuhat eurot, enammakse 6 tuhat eurot tagastati septembris).



Fondi puhasväärtus

EfTEN United Property Fund'i osaku puhasväärtus oli 30.09.2026 seisuga 11,65 eurot (31.12.2025: 11,76 eurot). Arvestades juunis tehtud väljamakset 42,676 senti osaku kohta, kasvas osaku väärtus üheksa kuuga 2,7%. Alates fondi asutamisest on osaku puhasväärtus kasvanud 16,5% ning koos tehtud väljamaksetega 34,8%. Kokku on fond oma tegevusajaloo jooksul teinud investoritele väljamakseid 4,544 miljonit eurot, ehk 1,83 eurot osaku kohta. Fondi varade puhasväärtus oli 30.09.2026 seisuga 28,927 miljonit eurot (31.12.2025: 29,211 miljonit eurot).

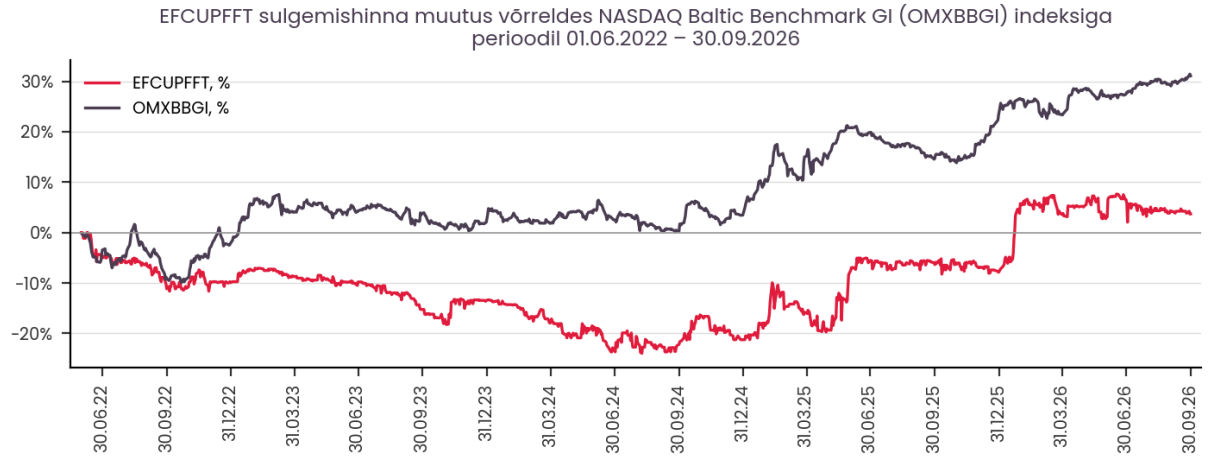
Seisuga 30.09.2026 on EfTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot.



EfTEN United Property Fund'i osaku (EFCUPFFT) börsil kauplemise statistika:

EFCUPFFT statistika	9 kuud 2026	9 kuud 2025
Avamishind, eurodes	8,57	7,70
Sulgemishind, eurodes	9,18	8,70
Osaku hind, madalaim, eurodes	8,56	7,70
Osaku hind, kõrgeim, eurodes	10,10	9,00
Kaubeldud osakud, tuhandetes	150	220
Käive, miljonites eurodes	1,429	1,829
Turukapitalisatsioon seisuga 30.09, miljonites eurodes	22,807	21,610
P/B (osaku sulgemishind : puhasväärtus osaku kohta)	0,79	0,77

Alates börsil noteerimisest on EfTEN United Property Fund'i osaku tootlus võrreldes turuindeksiga toodud alloleval joonisel.



Kristjan Tamla
EfTEN Capital AS
Tegevjuht

Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund'i 2026. aasta III kvartali ja 9 kuu aruandele

Fondivalitseja EfTEN Capital AS-i juhatus on koostanud EfTEN United Property Fund'i 2026. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuande, mis hõlmab perioodi 01.01.2026 kuni 30.09.2026 ning koosneb tegevusaruandest, lühendatud raamatupidamise vahearuandest ja investeeringute aruandest.

Fondivalitseja juhatuse liikmed deklareerivad ja kinnitavad oma parima teadmise kohaselt, et:

- EfTEN United Property Fund'i lühendatud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas Euroopa Liidus vastu võetud standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus" ning see annab õige ja õiglase ülevaate fondi varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist;
- tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate fondi äritegevuse arengust, tulemustest ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Viljar Arakas	**Maie Talts**	**Kristjan Tamla**
Juhatuse liige	Juhatuse liige	Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/	*/allkirjastatud digitaalselt/*	*/allkirjastatud digitaalselt/*

Raamatupidamise vahearuanne

Koondkasumiaruanne

		III kvartal		9 kuud	
	Lisa	2026	2025	2026	2025
€ tuhandetes					
Tulud					
Intressitulu	7	89	116	198	413
Alusfondidest laekunud tulud	7	-	-	651	420
Tütarettevõtetest laekunud tulud	7, 8	1 000	-	1 125	-
Muud finantstulud		-	-	-	4
Neto kasum / -kahjum õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt	**4, 7**	**-983**	**352**	**-1 036**	**1 427**
investeeringutelt tütarettevõtetesse		-1 396	47	-1 619	784
investeeringutelt alusfondidesse		354	305	524	643
investeeringutelt muudesse osalustesse		59	-	59	-
Tulud kokku		**106**	**468**	**938**	**2 264**
Kulud					
Valitsemistasud	8	-22	-26	-68	-82
Fondi administreerimise kulud		-5	-5	-23	-22
Muud tegevuskulud		-11	-11	-70	-49
Tegevuskulud kokku		**-38**	**-42**	**-161**	**-153**
Intressikulu		-	-	-	-6
Ärikasum		**68**	**426**	**777**	**2 105**
Kasum enne tulumaksu		68	426	777	2 105
Tulumaksukulu		-	-	-	-
Aruandeperioodi puhaskasum		**68**	**426**	**777**	**2 105**
Muu koondkasum		-	-	-	-
Aruandeperioodi koondkasum kokku / osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse kasv	**6**	**68**	**426**	**777**	**2 105**
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	6	0,03	0,17	0,31	0,85

Lisad on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

Finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes			
VARAD			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	3	863	1 774
Antud laenud	3, 7	-	1 516
Muud nõuded ja viitlaekumised	3	80	300
Käibevarad kokku		**943**	**3 590**
Põhivarad			
Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	3, 4	24 244	23 474
investeeringud tütarettevõtetesse		1 079	3 111
investeeringud alusfondidesse		20 777	20 363
investeeringud muudesse osalustesse		2 388	-
Antud laenud	3, 7	3 742	2 149
Põhivarad kokku		**27 986**	**25 623**
VARAD KOKKU		**28 929**	**29 213**
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused	3	2	2
Kohustused kokku, v.a osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus		**2**	**2**
FONDI VARA PUHASVÄÄRTUS			
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus	5	28 927	29 211
Kohustused ja osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus kokku		**28 929**	**29 213**

Lisad on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutuste aruanne

	Lisa	9 kuud 2026	9 kuud 2025
€ tuhandetes			
Fondi puhasväärtus perioodi alguses		29 211	27 478
Väljamaksed osakuomanikele		-1 060	-1 416
Tehingud osakuomanikega kokku	**5**	**-1 060**	**-1 416**
Aruandeperioodi koondkasum / osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse kasv		777	2 105
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtus 30.09 seisuga	**5**	**28 927**	**28 167**
Ringluses olevate osakute arv perioodi lõpus, tk		2 483 860	2 483 860
Fondi puhasväärtus osaku kohta perioodi lõpus, eurodes	5	11,65	11,34

Lisad on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne (otsemeetodil)

		III kvartal		9 kuud	
	Lisa	2026	2025	2026	2025
€ tuhandetes					
Rahavood äritegevusest					
Tütarettevõtete soetus	4	-1	-	-1	-
Tütarettevõtete müük	4	414	-	414	-
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate soetus	4	-8	-38	-90	-59
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate müük		-	-	-	139
Muude osaluste soetus	4	-2 329	-	-2 329	-
Antud laenud	3	-1 261	-	-1 261	-
Antud laenude tagasimaksed	3	-	1 091	1 516	1 602
Tütarettevõtetest saadud väljamaksed	8	1 000	-	1 125	-
Alusfondidest saadud väljamaksed		71	-	851	455
Saadud intressid		8	130	86	1 143
Makstud tegevuskulud		-57	-35	-162	-151
Rahavood äritegevusest kokku		**-2 163**	**1 148**	**149**	**3 129**
Rahavood investeerimistegevusest					
Muutus lühiajalistes hoiustes		-	-	-	120
Rahavood investeerimistegevusest kokku		**-**	**-**	**-**	**120**
Rahavood finantseerimistegevusest					
Panga arvelduskrediidi tagasimaksed		-	-	-	-400
Makstud intressid		-	-	-	-5
Väljamaksed osakuomanikele	5	-53	-	-1 060	-1 416
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		**-53**	**-**	**-1 060**	**-1 821**
Rahavood kokku		**-2 216**	**1 148**	**-911**	**1 428**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		3 079	280	1 774	-
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 216	1 148	-911	1 428
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	**3**	**863**	**1 428**	**863**	**1 428**

Lisad on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

Raamatupidamise vahearuande lisad

Lisa 1 Üldine informatsioon

EfTEN United Property Fund moodustati 26.04.2021 ning fond alustas tegevust 22.06.2021. Fond on lepinguline avalik kinnine alternatiivne investeerimisfond. Fondi eesmärk on pakkuda osakuomanikele võimalust saada osa Balti riikide kinnisvaraturu ning kinnisvaraga seotud infrastruktuuri- ja tehnoloogiaettevõtete arengust aktiivselt juhitud investeerimisportfelli kaudu. Fondi investeerimisportfell on hajutatud kolmes Balti riigis kinnisvara, kinnisvaraga seotud alamsektorite (sh kinnisvaraga seotud infrastruktuuriettevõtete) ja kinnisvaraga seotud finantsinstrumentide vahel, arvestades erineva riskitasemega kapitalikihte.

EfTEN United Property Fund'i fondivalitseja on EfTEN Capital AS (asukoht A. Lauteri 5, Tallinn). Raamatupidamise vahearuanne kajastab fondi majandustegevust perioodil 01.01.2026 kuni 30.09.2026 ning on heaks kiidetud fondivalitseja juhatuse poolt.

Lisa 2 Kokkuvõte olulistest arvestuspõhimõtetest

2.1 Aruande koostamise alused

EfTEN United Property Fund'i lühendatud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise raamatupidamisstandardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus", nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuande koostamisel on kasutatud samu arvestuspõhimõtteid ja arvestusmeetodeid nagu 31.12.2025 lõppenud majandusaasta aruandes (vt 2025. aasta majandusaasta aruande lisa 2). Arvestuspõhimõtteid ei ole aruandeperioodil muudetud ning 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatel aruandeperioodidel kehtima hakanud uued ja muudetud standardid ning tõlgendused ei avaldanud fondi vahearuandele olulist mõju. Lisas 2.2 on kirjeldatud kehtivate põhimõtete rakendamist III kvartalis omandatud osalusele. Vahearuannet tuleb lugeda koos fondi 2025. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL).

Fondivalitseja juhatuse hinnangul kajastab EfTEN United Property Fund'i 2026. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt fondi finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid ning on koostatud jätkuvuse põhimõttest lähtudes. Fond vastab IFRS 10 kohasele investeerimisüksuse määratlusele (vt 2025. aasta majandusaasta aruande lisad 2.2 ja 2.9), mistõttu fond oma tütarettevõtteid ei konsolideeri ega rakenda IFRS 3 põhimõtteid, vaid kajastab investeeringuid tütarettevõtetesse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kooskõlas IFRS 9-ga. Vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul viisil audiitorite poolt üle vaadatud. Arvestus- ja esitusvaluuta on euro. Raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arvnäitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui ei ole märgitud teisiti.

2.2 Investeeringud muudesse osalustesse

2026. aasta III kvartalis omandas fond 5,9% osaluse ettevõttes EfTEN Domina SIA, mis ei ole fondi tütarettevõte ega alusfond. Fondil puudub EfTEN Domina SIA üle kontroll ja oluline mõju. Investeeringut kajastatakse kooskõlas 2025. aasta majandusaasta aruande lisas 2.3 kirjeldatud arvestuspõhimõttega, mille kohaselt hindab fond kõiki omakapitaliinvesteeringuid õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande (IFRS 9). Finantsseisundi aruandes esitatakse investeering real „Investeeringud muudesse osalustesse" ning selle õiglase väärtuse muutus koondkasumiaruande real „Neto kasum / -kahjum õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt".

Lisa 3 Finantsriskide juhtimine

Fondi investeerimispoliitika

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

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

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

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

Fond võib kasutada finantsvõimendust laenude võtmise või võlakirjade emiteerimise kaudu. Finantsvõimenduse võtmise hetkel võib see ulatuda kuni 65%-ni otseinvesteeringu hetkeväärtusest. Üldjuhul kasutatakse finantsvõimendust SPV-de tasandil. Fond võib anda SPV-dele laene või SPV-de kohustuste täitmise tagamiseks garantiisid või muid tagatisi. Tuletisinstrumentidesse investeeritakse ainult kinnisvarainvesteeringute finantsvõimenduse ja valuutapositsioonidega kaasnevate riskide maandamiseks.

Ühe investeeringu (v.a võlaväärtpaberitesse tehtava) osakaal fondi varade puhasväärtusest võib ulatuda soetamise hetkel kuni 20%-ni ja mis tahes muul hetkel kuni 30%-ni. Seejuures fondi investeerimisel alusfondidesse ei kohaldata eelmises lauses nimetatud piirangut tingimusel, kui alusfondi enda iga investeeringu (v.a võlaväärtpaber) osakaal fondi varadest ulatub soetamise hetkel kuni 20%-ni ja mistahes muul ajal kuni 30%-ni fondi enda varade puhasväärtusest ning ühe alusfondi enda osakaal fondi varade väärtusest ei ületa 50%. Ühe isiku laenukapitali vormis tehtava investeeringu osakaal võib soetamise hetkel ulatuda kuni 10%-ni ja ühe konsolideerimisgrupi laenukapitali vormis tehtava investeeringu osakaal kuni 15%-ni fondi varade puhasväärtusest. Krediidiasutuste hoiustesse paigutab fond vahendeid igapäevase tegevuse tagamiseks ja tulevaste investeeringute tegemiseks; hoiuste osakaal võib lühiajaliselt oluliselt kõikuda.

Fondi finantsvarad ja -kohustused seisuga 30.09.2026 ja 31.12.2025:

	Lisa	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes			
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid		863	1 774
Antud laenud	7	3 742	3 665
Intressinõuded	7	80	300
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		**4 685**	**5 739**
Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	1 079	3 111
Investeeringud alusfondidesse	4	20 777	20 363
Investeeringud muudesse osalustesse	4	2 388	-
Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kokku	**7**	**24 244**	**23 474**
FINANTSVARAD KOKKU		**28 929**	**29 213**
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Muud lühiajalised võlad		2	2
FINANTSKOHUSTUSED KOKKU		**2**	**2**

Fondivalitseja hinnangul ei erine ülaltoodud tabelis korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade ja finantskohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Fondi investeerimispoliitikast tulenevalt on fond avatud peamiselt järgmistele riskidele: tururisk, kontsentratsioonirisk, likviidsusrisk, krediidirisk, kapitali juhtimise risk ja sõjategevusega seotud risk.

3.1 Tururisk

Kinnisvarahindade kõikumisega seotud risk. Fond investeerib Balti riikide kinnisvaraturule, mistõttu hindab fondivalitseja selle piirkonna kinnisvarahindade kõikumisega seotud riski tavapärasest kõrgemaks. Kinnisvarasektorile on omane tsüklilisus, mille suurim mõjutegur on üldjuhul muutused riigi makromajanduslikus keskkonnas. Balti riigid on väikese avatud majandusega riigid, mille areng sõltub suuresti samade peamiste kaubanduspartnerite majanduskeskkonnast. Seetõttu võib Balti riikide kinnisvarahindade kõikumine olla keskmisest ulatuslikum ning hinnad liiguvad Eestis, Lätis ja Leedus suure tõenäosusega ühes suunas. Näiteks

langesid Eurostati andmetel Balti riikides elukondliku kinnisvara hinnad 2008.–2010. aasta üleilmses majanduskriisis ligikaudu 40%, samal ajal kui Euroopa Liidus keskmiselt oli hinnalangus ligikaudu 5%. Tururiski realiseerumine võib avaldada fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

Valuutarisk. Fond ei pea valuutariski oluliseks, kuna kõik tehingud toimuvad eurodes ning fondi arvestus- ja esitusvaluuta on euro.

Refinantseerimise risk ja intressirisk. Fond ja fondile kuuluvad ettevõtted kasutavad kinnisvarainvesteeringute tegemisel lisaks omakapitalile sageli ka laenukapitali (peamiselt pangalaenu). Laenulepingud on üldjuhul tähtajalised, mistõttu tuleb laenukapitali vormis kaasatud vahendid teatud aja tagant refinantseerida. Balti riikide finantsturg on pangakeskne ning sõltuvus üksikutest finantseerijatest võib tähendada, et refinantseerimise tingimused kujunevad varasemast ebasoodsamaks. Intressirisk on tulevaste rahavoogude muutumise risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest ja mõjutab peamiselt ujuva intressimääraga laenukohustusi.

30.09.2026 seisuga oli 6 kuu EURIBOR 3,1% (31.12.2025: 2,1%) ja 1 kuu EURIBOR 2,5% (31.12.2025: 1,9%). EURIBORi tõus mõjutab peamiselt alusfondide ja laenukapitali kaasanud tütarettevõtete tulemust ja rahavoogusid ning seeläbi tõenäoliselt mõningal määral ka nendelt fondile tehtavaid väljamakseid. Fondivalitseja jälgib intressiriski ja intressitundlikkust igapäevaselt.

3.2 Kontsentratsioonirisk

Mõni investeering ja/või nt mõnelt üürnikult saadav rahavoog võib moodustada suure osa fondi portfellist ja/või saadavast rahavoost. Seetõttu võivad ootamatud negatiivsed arengud sellise investeeringu või üürnikega avaldada fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju. Seisuga 30.09.2026 on fondi suurim investeering EfTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond, mis moodustab 48,3% fondi puhasväärtusest (31.12.2025: 46,6%) ning mille kaudu on fond investeerinud Kristiine keskusesse Tallinnas, UNA kaubandusparki Vilniuses ning Saltoniskiu büroohoonesse Vilniuses.

3.3 Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et fondil ei ole piisavalt rahalisi vahendeid kohustuste tähtaegseks täitmiseks või et fond saab neid täita ainult oluliselt ebasoodsamatel tingimustel. Fond investeerib üldjuhul madala likviidsusega varadesse, millega reguleeritud turul ei kaubelda, ning Balti riikide kinnisvaraturul tegutseb suhteliselt vähe suure finantsvõimekusega investoreid. Seetõttu ei pruugi investeeringutele leiduda soovitud ajal ja hinnaga ostjat. Investeeringute soetamise ja võõrandamise ajal tekkiva likviidsusriski maandamiseks on fondil võimalik sõlmida lühiajalisi laenulepinguid.

Alljärgnev tabel kajastab fondi varade eeldatavat likviidsust olukorras, kus likviidsusrisk realiseerub:

	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1–12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
€ tuhandetes					
Varad kokku seisuga 30.09.2026	863	-	23 165	4 901	28 929
Varad kokku seisuga 31.12.2025	1 774	-	21 891	5 548	29 213

Seisuga 30.09.2026 moodustasid fondi kohustused kokku 2 tuhat eurot (31.12.2025: 2 tuhat eurot). Fondivalitseja jälgib likviidsusriski igapäevaselt.

3.4 Krediidirisk

Krediidirisk on võimalik kahju, mis tekib, kui finantsinstrumendi vastaspool ei suuda oma kohustusi täita. Fond on krediidiriskile avatud eelkõige laenukapitali vormis tehtud otseinvesteeringute (intressi- või põhiosa maksete tasumata jätmine), fondile või tütarettevõttele kuuluva kinnisvara üürnike vastu olevate nõuete ning krediidiasutuste hoiustel paikneva raha kaudu. Fondivalitseja jälgib vastaspoolte maksekäitumist järjepidevalt, mis võimaldab vajadusel operatiivselt meetmeid rakendada.

Fondi maksimaalne krediidirisk:

	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	863	1 774
Antud laenud (lisa 7)	3 742	3 665
Intressinõuded	80	300
Maksimaalne krediidirisk kokku	**4 685**	**5 739**

Seisuga 30.09.2026 koosnevad antud laenud järgmistest nõuetest (31.12.2025: tütarettevõtetele antud laenud kokku 3 665 tuhat eurot):

- **EfTEN M7 UAB** (endine tütarettevõte, alates 08.07.2026 kolmas isik) – 2 899 tuhat eurot. Laen tagastatakse hiljemalt 07.12.2027 ja kannab intressi 9% aastas kuni 07.07.2027 ning 12% aastas alates 08.07.2027. Laenu tagab fondi kasuks seatud esimese järjekoha hüpoteek Menulio 7 kinnistule.
- **Invego Uus-Järveküla 2 OÜ** (tütarettevõte) – 700 tuhat eurot. Lepinguline laenusumma on 1 520 tuhat eurot, lõpptähtaeg 31.12.2029 ja intressimäär 10% aastas.
- **EfTEN Domina SIA** – 143 tuhat eurot. EfTEN Kinnisvarafond II AS-ilt omandatud laenunõue kannab intressi 8% aastas ja tagastatakse Domina kaubanduskeskuse müügil. Intressi makstakse vähemalt kord aastas eeldusel, et EfTEN Domina SIA-d finantseeriv pank on selleks nõusoleku andnud.

2026. aasta üheksa kuuga tagastati fondile laene summas 1 516 tuhat eurot (Invego Uus-Järveküla OÜ).

Fond hindab oodatavat krediidikahju IFRS 9 kohaselt, võttes arvesse maksejõuetuse tõenäosust, riskipositsiooni ja maksejõuetuse korral tekkivat kahju ning nii ajaloolist kui ka tulevikku suunatud teavet. Arvestades laenude tagatisi ja laenusaajate finantsseisundit, on oodatav krediidikahju fondi jaoks ebaoluline ning seda ei ole finantsaruannetes kajastatud. Fondivalitseja jälgib krediidiriski igapäevaselt.

3.5 Kapitali juhtimise risk

Fondi kapital koosneb fondi vara puhasväärtusest, st osakute emiteerimisel saadud rahast ja fondi tulemist. Seisuga 30.09.2026 on EfTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot. Fondivalitseja jälgib fondi kapitali fondi puhasväärtuse kaudu. Fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna väärtpaberiturul alates 31.05.2022 ning kõik osakud on vabalt kaubeldavad.

3.6 Sõjategevusega seotud risk

Venemaa 2022. aasta veebruaris Ukrainas alustatud sõja tõttu kehtestas enamik riike Venemaale ulatuslikud sanktsioonid. Fondivalitsejale teadaolevalt ei ole fondi investeeringute kinnisvaraobjektides olulisi Venemaa või Ukraina äritegevusega seotud üürnikke, mistõttu on riski otsene mõju fondi finantstulemustele väike. Kaudne mõju võib avalduda eelkõige investorite usalduse vähenemise kaudu Balti riikide majanduste suhtes, suurendades tururiski, refinantseerimise ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust.

Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus

Fond kajastab investeeringuid tütarettevõtetesse, alusfondidesse ja muudesse osalustesse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Õiglase väärtuse määramisel lähtutakse järgmisest:

- Reguleeritud turul kaubeldava väärtpaberi õiglane väärtus on selle viimane avaldatud sulgemishind bilansipäeval.
- Tütarettevõtte õiglane väärtus leitakse tütarettevõtte varade ja kohustuste õiglase väärtuse alusel bilansipäeval. Kui tütarettevõte ei kajasta kinnisvaraobjekte õiglases väärtuses (näiteks müügiks arendatavad objektid kajastatakse varudes), hindab fond need objektid eraldi, kaasates sõltumatu hindaja. Tütarettevõtte muude varade ja kohustuste bilansiline väärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.
- Börsil noteerimata alusfondi õiglane väärtus leitakse alusfondi konsolideeritud varade ja kohustuste alusel bilansipäeval, st aluseks võetakse alusfondi puhasväärtus; börsil noteeritud alusfondi puhul aruandeperioodi viimase börsipäeva sulgemishind. Olulise osa alusfondide varadest moodustavad kinnisvarainvesteeringud, mida hindab sõltumatu hindaja Colliers International diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud objektide asukoha, tehnilise seisukorra ja üürnike riskitaseme järgi.

- Muu osaluse (EfTEN Domina SIA) õiglane väärtus leitakse ettevõtte korrigeeritud netovara alusel bilansipäeval (vt allpool).

Investeeringud tütarettevõtetesse

Tütarettevõttele Invego Uus-Järveküla OÜ kuulub Uus-Järveküla arendusprojekt. Müümata kinnisvara õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoogude meetodil, mille peamised sisendid on müügist laekuvad summad, müügiga seotud kulud ja ehituskulud. Rahavoogusid diskonteeritakse 10% diskontomääraga.

Invego Uus-Järveküla OÜ varad, kohustused ja netovara:

Invego Uus-Järveküla OÜ	Bilanss 30.09.2026	Korrigee-rimine	Õiglane väärtus 30.09.2026	Bilanss 31.12.2025	Korrigee-rimine	Õiglane väärtus 31.12.2025
€ tuhandetes						
Raha ja raha ekvivalendid	232	-	232	1 043	-	1 043
Varud	1 066	-	1 066	6 874	1 336	8 210
Muu käibevara	115	-	115	12	-	12
VARAD KOKKU	**1 413**	**-**	**1 413**	**7 929**	**1 336**	**9 265**
Lühiajalised laenukohustused	2	-	2	1 795	-	1 795
Muud lühiajalised kohustused	62	-	62	1 337	-	1 337
Pikaajalised laenukohustused	-	-	-	3 309	-	3 309
KOHUSTUSED KOKKU	**64**	**-**	**64**	**6 441**	**-**	**6 441**
NETOVARA	**1 349**	**-**	**1 349**	**1 488**	**1 336**	**2 824**
	9 kuud 2026			**12 kuud 2025**		
Müügitulu	8 284	-	8 284	16 117	-	16 117
Puhaskasum	851	-	851	1 816	1 336	3 152

	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Fondi osalus Invego Uus-Järveküla OÜ-s	80%	80%
Fondi investeeringu soetusmaksumus	2	2
Fondi investeeringu õiglane väärtus	1 079	2 259
Kasum / -kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodis (9 kuud 2026 / 12 kuud 2025)	-1 180	1 959

Invego Uus-Järveküla OÜ õiglase väärtuse vähenemine 2026. aastal tuleneb peamiselt juulis fondile makstud dividendist summas 1 000 tuhat eurot ja sellega kaasnenud tulumaksust ning 31.12.2025 seisuga varudele tehtud õiglase väärtuse korrigeerimise realiseerumisest ridamajade müügil.

Kuna Uus-Järveküla arendusprojekti viimane etapp on valminud ja suurem osa müügihindadest on lepingutega kokku lepitud, ei ole diskontomäära ega müügihinna muutusel investeeringu õiglasele väärtusele olulist mõju. Seetõttu, samuti nagu 2025. aasta majandusaasta aruandes, tundlikkusanalüüsi Invego Uus-Järveküla OÜ kohta ei avalikustata.

Fond omandas 2026. aasta augustis 80% osaluse tütarettevõttes Invego Uus-Järveküla 2 OÜ, mis arendab Uus-Järveküla elurajooni laiendust. Laienduse detailplaneering kehtestati septembris. Kuna arendusmaa omandati 2026. aastal ja arendusprojekt on varajases etapis, on fondivalitseja hinnangul tütarettevõtte varude bilansiline väärtus 30.09.2026 seisuga ligilähedane nende õiglasele väärtusele ning osaluse õiglane väärtus on leitud tütarettevõtte omakapitali alusel. Sõltumatu hindaja hindab arendusprojekti korralise hindamise käigus.

Invego Uus-Järveküla 2 OÜ	Bilanss = õiglane väärtus 30.09.2026
€ tuhandetes	
Raha ja raha ekvivalendid	3
Varud	723
Muu käibevara	2
VARAD KOKKU	**728**
Muud lühiajalised kohustused	6
Pikaajalised laenukohustused	711
Muud pikaajalised võlad	12
KOHUSTUSED KOKKU	**729**
NETOVARA	**-1**
Puhaskahjum (alates omandamisest)	-2
Fondi osalus	80%
Fondi investeeringu soetusmaksumus	1
Fondi investeeringu õiglane väärtus	-
Kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodis	-1

Investeering EfTEN Domina SIA-sse

2026. aasta augusti alguses (tehingu arvestuslik kuupäev 31.07.2026) omandas fond 5,9% osaluse Riias asuva Domina kaubanduskeskuse omanikus EfTEN Domina SIA-s. Osad osteti koos teiste investoritega EfTEN Kinnisvarafond II AS-ilt (vt lisa 8). Ostu-müügilepingu kohase ostuhinna korrigeerimise järel kujunes lõplikuks tasuks 2 472 tuhat eurot, millest 2 329 tuhat eurot moodustas osade ostuhind ja 143 tuhat eurot EfTEN Kinnisvarafond II AS-ilt omandatud laenunõue EfTEN Domina SIA vastu (kajastatud antud laenudes korrigeeritud soetusmaksumuses). Fondil ei ole EfTEN Domina SIA üle kontrolli ega olulist mõju.

Osaluse õiglane väärtus leitakse EfTEN Domina SIA korrigeeritud netovara alusel. Ettevõttele kuuluva Domina kaubanduskeskuse õiglase väärtuse on leidnud sõltumatu hindaja diskonteeritud rahavoogude meetodil. Ettevõtte omakapitali korrigeeritakse amortiseerimata laenulepingutasude ning ostuhinnas arvestatud, kuid bilansipäevaks tegemata investeeringukohustuse võrra ning sellest arvatakse maha 50% potentsiaalsest Läti tulumaksust (20%), mis tekiks jaotamata kasumi väljamaksmisel. Läti tulumaksusüsteemis maksustatakse kasum alles selle jaotamisel, mistõttu EfTEN Domina SIA ei kajasta oma bilansis edasilükkunud tulumaksukohustust. Korrigeerimised vastavad osade ostuhinna kujunemise põhimõtetele, mistõttu vastab hindamismeetod tehinguhinna loogikale ning esmasel kajastamisel kasumit ega kahjumit ei tekkinud. Osalus kuulub õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele.

EfTEN Domina SIA osaluse õiglase väärtuse muutus	9 kuud 2026
€ tuhandetes	
Õiglane väärtus perioodi alguses	-
Soetus	2 329
Kasum õiglase väärtuse muutusest	59
Õiglane väärtus perioodi lõpus	**2 388**

Osaluse õiglase väärtuse olulisim sisend on Domina kaubanduskeskuse õiglane väärtus, mis oli 30.09.2026 seisuga 88 000 tuhat eurot. Kinnisvarainvesteeringut hinnatakse kaks korda aastas, juunis ja detsembris. Kinnisvara väärtuse muutus mõjutab ka potentsiaalset tulumaksu, mistõttu moodustab osaluse õiglase väärtuse muutus 90% fondi osast kinnisvara väärtuse muutusest:

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	Kinnisvara väärtuse muutus	Mõju osaluse õiglasele väärtusele
€ tuhandetes		
+5%	4 400	234
-5%	-4 400	-234

Õiglase väärtuse muutus investeeringute kaupa

Tütarettevõtete, alusfondide ja muude osaluste õiglase väärtuse muutusest kajastas fond 2026. aasta üheksa kuuga kokku 1 036 tuhat eurot kahjumit (2025. aasta üheksa kuud: kasum 1 427 tuhat eurot).

Nimetus	Soetus-maksumus 30.09.2026	Õiglane väärtus 30.09.2026	Õiglase väärtuse muutus 9 kuud 2026	Soetus-maksumus 31.12.2025	Õiglane väärtus 31.12.2025	Õiglase väärtuse muutus 12 kuud 2025
€ tuhandetes						
Tütarettevõtted						
Invego Uus-Järveküla OÜ	2	1 079	-1 180	2	2 259	1 959
Invego Uus-Järveküla 2 OÜ	1	-	-1	-	-	-
EfTEN M7 UAB	-	-	-438	723	852	-2
Kokku tütarettevõtted	**3**	**1 079**	**-1 619**	**725**	**3 111**	**1 957**
Alusfondid						
EfTEN Real Estate Fund AS	4 358	4 125	74	4 358	4 051	66
EfTEN Kinnisvarafond II AS	781	877	-47	853	995	71
EfTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	11 162	13 965	467	11 277	13 612	585
EfTEN Residential Fund usaldusfond	1 458	1 501	15	1 472	1 500	10
EfTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	288	309	15	198	205	6
Kokku alusfondid	**18 047**	**20 777**	**524**	**18 157**	**20 363**	**738**
Muud osalused						
EfTEN Domina SIA	2 329	2 388	59	-	-	-
Kokku	**20 379**	**24 244**	**-1 036**	**18 882**	**23 474**	**2 695**

EfTEN Kinnisvarafond II AS-i soetusmaksumus vähenes sellel aastal aktsia nimiväärtuse vähendamise tõttu 72 tuhat eurot (laekus septembris), EfTEN Real Estate Fund 5 soetusmaksumus kapitali tagastamise tõttu 115 tuhat eurot ja EfTEN Residential Fund'i soetusmaksumus kapitali tagastamise tõttu 14 tuhat eurot. EfTEN Special Opportunities Fund'i tehti üheksa kuu jooksul sissemakseid kokku 90 tuhat eurot. EfTEN M7 UAB osaluse õiglase väärtuse muutus sisaldab II kvartalis kajastatud kahjumit 223 tuhat eurot ning III kvartalis müügitehingu lõpuleviimisel kajastatud kahjumit 215 tuhat eurot.

Õiglase väärtuse hierarhia

Fond analüüsib õiglases väärtuses kajastatud varasid hindamismeetodite kaupa: tase 1 – identsete varade noteeritud (korrigeerimata) hinnad aktiivsel turul; tase 2 – muud kui 1. taseme sisendid, mis on vara või kohustuse puhul otseselt või kaudselt jälgitavad; tase 3 – mittejälgitavad sisendid. Seisuga 30.09.2026 kuulub tasemele 1 üks vara (osalus börsiettevõttes EfTEN Real Estate Fund AS). Kõik ülejäänud investeeringud tütarettevõtetesse, alusfondidesse ja muudesse osalustesse kuuluvad tasemele 3. Aruandeperioodil ei toimunud ülekandeid tasemete vahel.

	30.09.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Tase 1	4 125	4 051
Tase 3	20 119	19 423
Kokku	**24 244**	**23 474**

Tasemele 3 kuuluvate finantsvarade muutus:

	9 kuud 2026
€ tuhandetes	
Tase 3 perioodi alguses	19 423
Soetused (EfTEN Domina SIA, Invego Uus-Järveküla 2 OÜ, EfTEN Special Opportunities Fund)	2 420
Müük (EfTEN M7 UAB)	-414
Kapitali tagastused alusfondidest	-200
Õiglase väärtuse muutus kasumiaruandes	-1 110
Tase 3 perioodi lõpus	**20 119**

Lisa 5 Fondi puhasväärtus

Fondi osakud on Nasdaq Tallinna börsil vabalt kaubeldavad alates 31.05.2022. Seisuga 30.09.2026 on EfTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot (31.12.2025: sama). Fond tegi 2026. aasta juunis osakuomanikele väljamakse summas 1 060 tuhat eurot ehk 0,42676 eurot osaku kohta, millest 53 tuhat eurot kanti investoritele üle III kvartalis. Aruandeperioodil fond uusi osakuid ei emiteerinud ega osakuid tagasi ei võtnud.

Fondi osaku puhasväärtus oli 30.09.2026 seisuga 11,65 eurot (31.12.2025: 11,76 eurot). Fondi varade puhasväärtus oli 30.09.2026 seisuga 28 927 tuhat eurot (31.12.2025: 29 211 tuhat eurot).

Lisa 6 Kasum osaku kohta

	III kvartal		9 kuud	
	2026	2025	2026	2025
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse kasv, € tuhandetes	68	426	777	2 105
Kaalutud keskmine osakute arv perioodis, tk	2 483 860	2 483 860	2 483 860	2 483 860
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta, eurodes	**0,03**	**0,17**	**0,31**	**0,85**

Fondil ei ole lahustavaid potentsiaalseid osakuid, mistõttu tava- ja lahustatud kasum osaku kohta on võrdsed.

Lisa 7 Segmendiaruandlus

Fond jagab oma investeeringud kolme ärisegmenti: ärikinnisvara (EfTEN Real Estate Fund 5, EfTEN Real Estate Fund AS, EfTEN Kinnisvarafond II AS, EfTEN Special Opportunities Fund, EfTEN Domina SIA ning EfTEN M7 UAB osalus ja laen), elukondlik kinnisvara (EfTEN Residential Fund) ja kinnisvaraarendus (Invego Uus-Järveküla OÜ ja Invego Uus-Järveküla 2 OÜ osalused ja laenud).

Segmendi tulem

9 kuud 2026	Äri-kinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Neto kasum / -kahjum õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt	130	15	-1 181	-	-1 036
Tütarettevõtetest laekunud tulud	125	-	1 000	-	1 125
Alusfondidest laekunud tulud	621	30	-	-	651
Intressitulu	112	-	56	30	198
Tulud kokku	**988**	**45**	**-125**	**30**	**938**
Tegevuskulud	-	-	-	-161	-161
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse kasv	**988**	**45**	**-125**	**-131**	**777**

9 kuud 2025	Äri-kinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Neto kasum / -kahjum õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt	692	-10	745	-	1 427
Alusfondidest laekunud tulud	397	23	-	-	420
Intressitulu	65	-	339	9	413
Intressikulu	-	-	-	-6	-6
Muud finantstulud	-	-	4	-	4
Tulud kokku	**1 154**	**13**	**1 088**	**3**	**2 258**
Tegevuskulud	-	-	-	-153	-153
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse kasv	**1 154**	**13**	**1 088**	**-150**	**2 105**

Segmendi varad

Seisuga 30.09.2026	Äri-kinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Kokku
€ tuhandetes				
Finantsvarad õiglases väärtuses	21 664	1 501	1 079	24 244
Antud laenud	3 042	-	700	3 742
Intressinõuded	68	-	12	80
Investeeringud kokku	**24 774**	**1 501**	**1 791**	**28 066**
Raha miinus kohustused				861
Fondi vara puhasväärtus				**28 927**

Seisuga 31.12.2025	Äri-kinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Kokku
Finantsvarad õiglases väärtuses	19 715	1 500	2 259	23 474
Antud laenud	2 149	-	1 516	3 665
Intressinõuded	288	-	12	300
Investeeringud kokku	**22 152**	**1 500**	**3 787**	**27 439**
Raha miinus kohustused				1 772
Fondi vara puhasväärtus				**29 211**

Aruandeperioodidel ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Fondi peamised tulud 2026. aasta üheksa kuu jooksul olid alusfondidest ja tütarettevõtetest saadud dividendid ja omanikutulu ning antud laenude intressid.

Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

EfTEN United Property Fund loeb seotud osapoolteks:

- isikud, kellele kuulub üle 10% fondi sissemakstud kapitalist;
- fondi tütarettevõtted;
- fondivalitseja EfTEN Capital AS;
- EfTEN Capital AS-i juhatuse liikmed ning nende kontrolli all olevad ettevõtted.

Läbipaistvuse huvides avalikustab fond ka tehingud teiste EfTEN Capital AS-i valitsetavate fondidega.

Valitsemistasu. Fond ostis aruandeperioodil EfTEN Capital AS-ilt valitsemisteenust summas 68 tuhat eurot (2025. aasta üheksa kuud: 82 tuhat eurot). Muudelt seotud osapooltelt fond aruandeperioodil kaupu ega teenuseid ei ostnud ega neile müünud.

Laenud ja intressid. Fond teenis 2026. aasta üheksa kuu jooksul antud laenudelt intressitulu kokku 168 tuhat eurot (2025. aasta üheksa kuud: 404 tuhat eurot). Laenude valuuta on euro. 2026. aasta märtsis tagastas tütarettevõte Invego Uus-Järveküla OÜ fondile laene kokku 1 516 tuhat eurot. Juuli lõpus andis fond tütarettevõttele Invego Uus-Järveküla 2 OÜ laenu 700 tuhat eurot (lepinguline summa 1 520 tuhat eurot, intress 10% aastas, lõpptähtaeg 31.12.2029). EfTEN M7 UAB müügitehingu käigus suurendati tütarettevõttele antud laenu 418 tuhande euro võrra ning kogunenud intresside võrra summas 332 tuhat eurot. Alates müügi lõpuleviimisest 08.07.2026 ei ole EfTEN M7 UAB fondi seotud osapool.

Dividendid. Fond sai tütarettevõtetelt dividende kokku 1 125 tuhat eurot (EfTEN M7 UAB 125 tuhat eurot ja Invego Uus-Järveküla OÜ 1 000 tuhat eurot).

EfTEN Domina SIA osaluse omandamine. 31.07.2026 seisuga omandas fond EfTEN Capital AS-i valitsetavalt EfTEN Kinnisvarafond II AS-ilt 5,9% osaluse EfTEN Domina SIA-s ostuhinnaga 2 329 tuhat eurot ning laenunõude EfTEN Domina SIA vastu summas 143 tuhat eurot. Augustis tasutud summast tagastas EfTEN Kinnisvarafond II AS pärast ostuhinna korrigeerimist septembris 6 tuhat eurot. Osad omandati ühe tehinguna koos teiste ostjatega sama ostuhinna valemi alusel. Domina kaubanduskeskust haldab EfTEN Capital AS-i Läti tütarettevõte.

Osakud. Fondi juhtkonnale ja nende kontrolli all olevatele ettevõtetele kuulus 30.09.2026 seisuga 52 435 EfTEN United Property Fund'i osakut (31.12.2025: 52 430). Fondi juhtkonda kuuluvad fondivalitseja EfTEN Capital AS-i juhatuse liikmed, tegevjuht ja investeeringute juht. Fond juhtkonnale tasusid ei maksa; juhtkond saab tasu fondivalitsejalt EfTEN Capital AS-ilt.

Lisa 9 Bilansipäevajärgsed sündmused

Bilansipäeva järgselt, 2026. aasta oktoobris, laekusid fondile tulu- ja omakapitali väljamaksed investeeringutelt usaldusfondidesse EfTEN Real Estate Fund 5, EfTEN Special Opportunities Fund ja EfTEN Residential Fund [summas 371 tuhat eurot]. Novembris teeb fond investoritele väljamakse summas 1 050 tuhat eurot ehk 42 senti osaku kohta, millest ligikaudu 600 tuhat eurot moodustab Invego Uus-Järveküla OÜst saadud dividend. Sellega on fond koos kevadise väljamaksega teinud investoritele väljamakseid esmakordselt üle 2 miljoni euro aastas ning teist aastat järjest ligikaudu 9% ulatuses fondi turukapitalisatsioonist. Muid olulisi sündmusi, mis mõjutaksid vahearuandes esitatud informatsiooni, bilansipäeva ja vahearuande koostamise kuupäeva vahel ei toimunud.

Fondi investeeringute aruanne seisuga 30.09.2026

Tütarettevõtted ja muud osalused

Nimetus	Asukoht	Osalus	Soetus-maksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhas-väärtusest
€ tuhandetes					
Seisuga 30.09.2026					
Invego Uus-Järveküla OÜ	Tallinn	80,0%	2	1 079	3,7%
Invego Uus-Järveküla 2 OÜ	Tallinn	80,0%	1	-	0,0%
Kokku tütarettevõtted			**3**	**1 079**	**3,7%**
EfTEN Domina SIA	Riia	5,9%	2 329	2 388	8,3%
Kokku muud osalused			**2 329**	**2 388**	**8,3%**
Seisuga 31.12.2025					
Invego Uus-Järveküla OÜ	Tallinn	80,0%	2	2 259	7,7%
EfTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	852	2,9%
Kokku tütarettevõtted			**725**	**3 111**	**10,7%**

Alusfondid

Nimetus	Fondi liik	Osalus	Soetus-maksumus	Keskm. soetus-maksumus ühikule	Õiglane väärtus	Õiglane väärtus ühikule	Osakaal fondi puhas-väärtusest
€ tuhandetes							
Seisuga 30.09.2026							
EfTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	36,47%	11 162	11 162	13 965	13 965	48,3%
EfTEN Real Estate Fund AS	Aktsiaselts	1,84%	4 358	0,0206	4 125	0,0195	14,3%
EfTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaselts	0,71%	781	0,0120	877	0,0135	3,0%
EfTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	4,19%	1 458	1 458	1 501	1 501	5,2%
EfTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	Usaldusfond	0,75%	288	288	309	309	1,1%
Kokku alusfondid			**18 047**		**20 777**		**71,8%**
Väärtpaberid kokku			**20 379**		**24 244**		**83,8%**
Seisuga 31.12.2025							
EfTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	36,47%	11 277	11 277	13 612	13 612	46,6%
EfTEN Real Estate Fund AS	Aktsiaselts	1,84%	4 358	0,0206	4 051	0,0191	13,9%
EfTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaselts	0,71%	853	0,0131	995	0,0153	3,4%
EfTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	4,19%	1 472	1 472	1 500	1 500	5,1%
EfTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	Usaldusfond	0,75%	198	198	205	205	0,7%
Kokku alusfondid			**18 157**		**20 363**		**69,7%**
Väärtpaberid kokku			**18 882**		**23 474**		**80,4%**

Kõik alusfondid on Eesti päritolu ja nende fondivalitseja on EfTEN Capital AS. Kõik fondid, mille aktsiaid või osakuid EfTEN United Property Fund omab, avalikustavad oma puhasväärtuse igakuiselt.

Antud laenud

Laenusaaja	Riik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline summa	Laenu jääk	Osakaal fondi puhas-väärtusest
€ tuhandetes						
Seisuga 30.09.2026						
EfTEN M7 UAB	Leedu	07.12.2027	9% kuni 07.07.2027; 12% alates 08.07.2027	2 899	2 899	10,0%
Invego Uus-Järveküla 2 OÜ	Eesti	31.12.2029	10%	1 520	700	2,4%
EfTEN Domina SIA	Läti	Kinnisvara müügil	8%	143	143	0,5%
Laenud kokku				**4 562**	**3 742**	**12,9%**
Seisuga 31.12.2025						
EfTEN M7 UAB	Leedu	28.02.2027	4%	2 876	2 149	7,4%
Invego Uus-Järveküla OÜ	Eesti	18.08.2026	15%	3 519	1 516	5,2%
Laenud kokku				**6 395**	**3 665**	**12,5%**

Muud varad ja hoiused

Nimetus	Liik	Riik	Reiting[1]	Intressimäär	Summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes						
Seisuga 30.09.2026						
Swedbank AS	Üleöödeposiit	Eesti	Moody's Aa2	2,04%	863	3,0%
Intressinõuded					80	0,3%
Seisuga 31.12.2025						
Swedbank AS	Üleöödeposiit	Eesti	Moody's Aa2	1,51%	1 774	6,1%
Intressinõuded					300	1,0%

[1] *Tabelis on toodud Swedbank AS-i emapanga reiting. Swedbank AS-il endal reiting puudub.*

Fondi varade puhasväärtus

	Saldo 30.09.2026	Saldo 31.12.2025	Osakaal 30.09.2026	Osakaal 31.12.2025
€ tuhandetes				
Fondi varad	28 929	29 213	100,01%	100,01%
Fondi kohustused	-2	-2	-0,01%	-0,01%
FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS	**28 927**	**29 211**	**100,00%**	**100,00%**