

Aastaaruanne 01.01.2025 – 31.12.2025

Ärinimi	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
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
Audiitor	AS PricewaterhouseCoopers

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Fondivalitseja juhatuse allkirjad EFTEN United Property Fund 2025. a majandusaasta aruandele.....	7
Raamatupidamise aastaaruanne.....	8
Koondkasumiaruanne	8
Finantsseisundi aruanne	9
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse muutumise aruanne	10
Rahavoogude aruanne.....	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Lisa 1 Üldine informatsioon	12
Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest	12
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine	19
Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus	24
Lisa 5 Fondi puhasväärtus	28
Lisa 6 Kasum osaku kohta	28
Lisa 7 Segmendiaruandlus	28
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	29
Fondi investeringute aruanne	31
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	39

Tegevusaruanne

2025. aasta oli EfTEN United Property Fund'i tegevusajaloo esimene täisaasta, mil fond ei teinud uusi suuremaid investeeringuid 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 müüdud. 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 üümnike 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 (endise nimega Uus-Järveküla OÜ) väärtuse kasvuga, sisaldades oodatavat kasumit Uus-Järveküla arenduse viimases etapis valmivatest ridamajadest.

Fondi kõik üüriwoo investeeringud näitasid 2025. aastal positiivset rahavoogu. Intressikulude alanemise tuules saab EfTEN United Property Fund alusfondidesse tehtud investeeringute 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

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 varade maht 31.12.2025 seisuga on 29 213 tuhat eurot (31.12.2024: 27 890 tuhat eurot), millest detsembri lõpu seisuga 87,7% moodustavad pikaajalised investeeringud (31.12.2024: 83,2%).

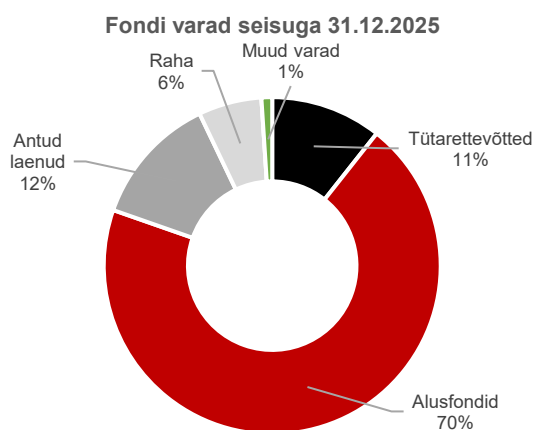
Peamised finantsnäitajad	31.12.2025 seisuga või 12 kuud 2025	31.12.2024 seisuga või 12 kuud 2024
€ tuhandetes		
Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	29 211	27 478
Fondi vara väärtus osaku kohta, eurodes (vara puhasväärtus perioodi lõpus : osakute arv perioodi lõpus)	11,76	11,06
Fondi osaku puhasväärtuse 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

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 (endise nimega 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 sissemakseid kokku 104 tuhande euro ulatuses.

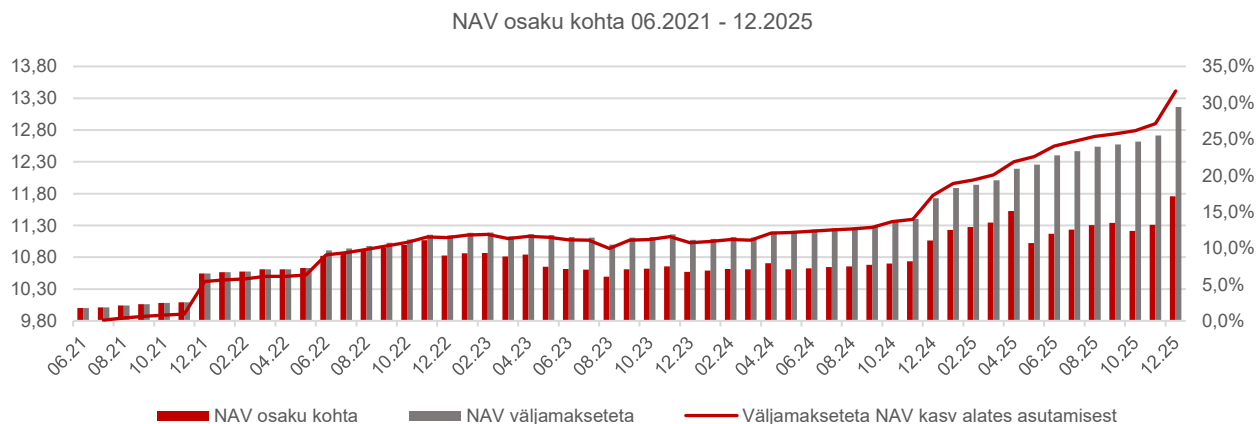
2025. aasta oktoobris laekus fondile 139 tuhat eurot seoses EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi kapitali tagastamisega.

Fondi puhasväärtus

EFTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 31.12.2025 oli 11,76 eurot (31.12.2024: 11,06 eurot). Selle aasta jooksul on fondi puhasväärtus kasvanud 6,3%. Ilma investorile tehtud väljamakseteta oleks puhasväärtus kasvanud 11% võrra. EFTEN United Property Fund investeeringute portfellist moodustab pea 17,3% osalus Tallinna börsil noteeritud EFTEN Real Estate Fund AS. Juhul kui fondi vara hindamise reeglid lubaksid kaubeldavate aktsiate puhul väärtust kajastada fondi puhasväärtuse järgi, oleks EFTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 31.12.2025 11,86 eurot ning see oleks aastaga kasvanud 5,9%.

Alates Fondi asutamisest on osaku puhasväärtus kasvanud 17,6% ning ilma investoritele tehtud väljamakseteta on Fondi tootlus alates asutamisest 31,6%. Fondi varade puhasväärtus oli 31.12.2025 seisuga 29,211 miljonit eurot (31.12.2024: 27,478 miljonit eurot).

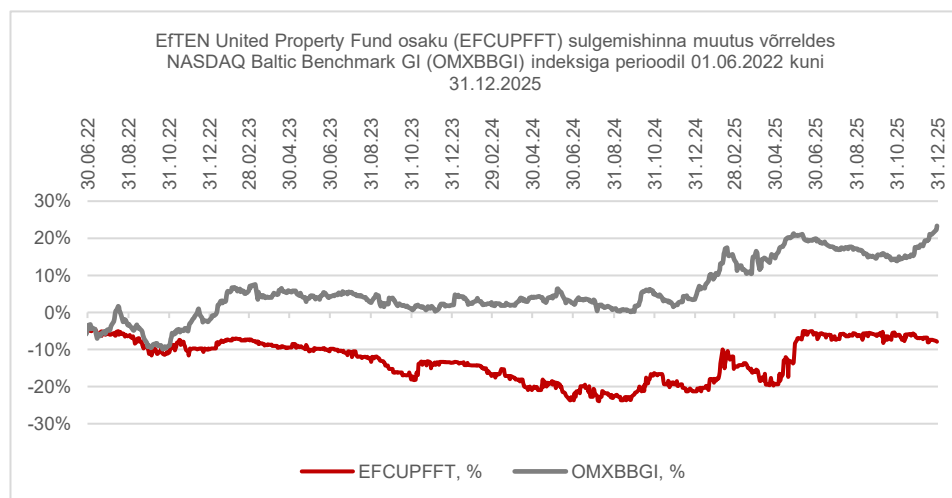
Seisuga 31.12.2025 on EFTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot..



EFTEN United Property Fund osaku 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 / omakapitali osa kohta)	0,71	0,70

Alates börsil noteerimisest on EFTEN United Property Fund osaku kauplemise statistika toodud allolevas tabelis.



Fondi juhtimine

EFTEN United Property Fund on lepinguline alternatiivne investeerimisfond. EFTEN United Property Fund ei ole juriidiline isik, mistõttu ei kohaldu fondile äriühingutele rakendatav ühingu juhtimise kord. Fondil ei ole osakuomanike üldkoosolekut, auditikomiteed ega tasustamiskomiteed.

Vastavalt fondi tingimustele ja investeerimisfondide seadusele valitseb fondi fondivalitseja - EFTEN Capital AS. Fondivalitseja vastutab fondi igapäevase juhtimise, sealhulgas investeerimistegevuse ja riskide juhtimise eest. Fondivalitseja tegevus on täpsemalt kirjeldatud fondi prospektis.

Fondivalitseja nõukogu liikmetele, juhatusele ja fondivalitseja töötajatele EFTEN United Property Fund tasusid ega hüvitisi ei maksa. Fond maksab fondivalitsejale valitsemistasu.

Fondivalitseja teavitab EFTEN United Property Fund'i osakuomanikke olulistest asjaoludest vastavalt fondi tingimustes ja börsi reglemendis sätestatud põhimõtetele. Täiendavalt poolaasta, kvartali ja aastaaruannetele avaldab fondivalitseja osakuomanikele igakuiselt ka fondi osaku puhasväärtuse börsi infosüsteemi kaudu, mis on seejärel samuti kättesaadav fondivalitseja ja fondi veebilehtedel.

Auditi tasud

2025. aastal ei osutanud Fondi lepinguline audiitor AS PricewaterhouseCoopers lisaks majandusaasta aruande auditeerimisele muid teenuseid. 2025. aastal Fondi lepingulise audiitori poolt osutatud auditeerimise teenuste eest makstud või tasumisele kuuluvate tasude kogusumma on 16 tuhat eurot. Lisaks on PwC võrgustiku ettevõtted 2025. aastal osutanud majandusaasta auditeerimise teenuseid ja muid teenuseid kokkulepitud protseduuride teostamiseks kokku summas 7 tuhat.

Muu informatsioon**Finantsriskid**

Fondi finantsinstrumentide ja finantsriskide maandamise eesmärkide osas on informatsioon esitatud raamatupidamise aastaaruande lisas 3.



Kristjan Tamla
EFTEN Capital AS
Tegevjuht

Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund 2025. a majandusaasta aruandele

Fondivalitseja EfTEN Capital AS juhatus on koostanud EfTEN United Property Fund 2025. a majandusaasta aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2025 kuni 31.12.2025, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, investeeringute aruandest ning sõltumatu vandeaudiitori aruandest.



Viljar Arakas

Juhatuses liige



Maie Talts

Juhatuses liige



Kristjan Tamla

Juhatuses liige

Tallinn, 25.02.2026

Raamatupidamise aastaaruanne

Koondkasumiaruanne

	Lisad	2025	2024
€ tuhandetes			
Tulud			
Intressitulu	7	510	565
Alusfondidest laekunud tulud	7	575	402
Muud finantstulud		7	5
Neto kasum õiglasest väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt	4,7	2 695	851
Investeeringutelt tütarettevõtetesse		1 957	100
Investeeringutelt alusfondidesse		738	751
Tulud kokku		3 787	1 823
Kulud			
Tegevuskulud			
Valitsemistasud	8	-105	-112
Fondi administreerimise kulud		-33	-31
Muud tegevuskulud		-75	-55
Tegevuskulud kokku		-213	-198
Intressikulu		-6	-2
Ärikasum		3 568	1 623
Kasum enne tulumaksu		3 568	1 623
Aruandeperioodi puhaskasum		3 568	1 623
Aruandeperioodi koondkasum kokku	6	3 568	1 623
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse kasv	6	3 568	1 623
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	6	1,44	0,65

Lisad lehekülgedel 12-30 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Finantsseisundi aruanne

	Lisad	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
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 12-30 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

	Lisad	2025	2024
€ tuhandetes			
Fondi puhasväärtus perioodi alguses		27 478	26 256
Väljamaksed 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 12-30 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

	Lisad	2025	2024
€ tuhandetes			
Rahavood äritegevusest			
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate soetus	4	-104	-7 857
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate müük	4	139	0
Antud laenude tagasimaksed		2 003	0
Alusfondidest saadud väljamaksed		824	402
Saadud intressid		1 248	237
Makstud tegevuskulud		-214	-184
Rahavood äritegevusest kokku		3 896	-7 402
Muutus lühiajalistes hoiustes	3	120	1 675
Rahavood investeerimistegevusest kokku		120	1 675
Panga arvelduskrediit		0	400
Panga arvelduskrediidi tagastus		-400	0
Makstud intressid		-6	-2
Väljamaksed osakuomanikele		-1 836	-402
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-2 242	-4
Rahavood kokku		1 774	-5 731
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		0	5 731
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 774	-5 731
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3	1 774	0

Lisad lehekülgedel 12-30 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Üldine informatsioon

EFTEN United Property Fund (edaspidi Fond) 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. Fond kavandab investeerimisportfelli, mis 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 fondivalitsejaks in EFTEN Capital AS, asukohaga A. Lauteri 5, Tallinn.

Koostatud raamatupidamise aruanne kajastab Fondi majandustegevust perioodil 01.01.2025 kuni 31.12.2025.

Raamatupidamise aruanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Käesolev raamatupidamise aruanne on fondivalitseja poolt heaks kiidetud 25.02.2026.

Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

2.1 Aruande koostamise alused

EFTEN United Property Fund raamatupidamise aruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võtnud Euroopa Liidu poolt (IFRS EU). Investeerimisfondide finantsaruandluse põhimõtted on sätestatud investeerimisfondide seaduses, raamatupidamiseseaduses ning Rahandusministri määruses nr 8 "Nõuded avalikustamisele kuuluvate fondi aruannetele" 18. jaanuarist 2017. Aruande koostamisel on arvesse võetud investeerimisfondide seaduse § 54 lõike 11 alusel kehtestatud fondi vara puhasväärtuse määratud korda ning eelpool mainitud määruses toodud muid erisusi.

1.2.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel ja tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01. jaanuar 2025 algaval aruandeaastal, ei olnud olulist mõju kontserni finantsaruannetele.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid ning veel vastuvõtmata standardid

(rakenduvad 1. jaanuaril 2025 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Finantsinstrumentide klassifitseerimise ja mõõtmise muudatused - IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

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

(a) täpsustada teatud finantsvarade ja -kohustiste kajastamise ja kajastamise lõpetamise kuupäeva, koos uue erandiga osade finantskohustiste puhul, mis arveldatakse elektroonilise rahaülekandesüsteemi kaudu;

(b) täpsustada ja lisada täiendavaid juhiseid hindamiseks, kas finantsvara vastab ainult põhiosa ja intresside tasumise (SPPI) kriteeriumile;

(c) lisada uut avalikustatavat teavet teatavate instrumentide kohta, mille lepingulised tingimused võivad muuta rahavoogusid (näiteks mõned instrumendid, mille omadused on seotud keskkonna-, sotsiaal- ja ühingujuhtimise (ESG) eesmärkide saavutamise); ja

(d) ajakohastada avalikustatavat teavet omakapitaliinstrumentide kohta, mis on määratletud õiglaselt väärtuses läbi muu koondkasumi (FVOCI).

Fond analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

IFRS 18 Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes

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

2024. aasta aprillis andis Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) välja uue standardi IFRS 18 finantsaruannetes esitamise ja avalikustamise kohta, keskendudes kasumiaruande uuendamisele. IFRS 18-s kasutusele võetud peamised uued mõisted on seotud:

- kasumiaruande struktuuriga;
- kohustusliku avalikustamisega finantsaruannetes teatud kasumi või kahjumi tulemuslikkuse näitajate kohta, mis on esitatud väljaspool ettevõtte finantsaruandeid (st juhtkonna määratletud tulemusnäitajad); ja
- täiustatud agregeerimise ja jaotamise põhimõtetega, mida kohaldatakse peamiste finantsaruannete ja lisade suhtes üldiselt.

IFRS 18 asendab IAS 1; paljud teised standardis IAS 1 olemasolevad põhimõtted jäetakse väheste muudatustega alles. IFRS 18 ei mõjuta finantsaruannete kirjade kajastamist ega mõõtmist, kuid see võib muuta seda, mida ettevõtte kajastab oma „ärikasumi või -kahjumina“. IFRS 18 rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ja seda kohaldatakse ka võrdlusandmetele.

Fond analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

IFRS 19 Avaliku aruandekohustuseta tüürettevõtted: Avalikustamine

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

Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) on välja andnud uue IFRS raamatupidamisstandardi tüürettevõttele. IFRS 19 lubab nõuetele vastavatel tüürettevõtetel kasutada IFRS-i raamatupidamisstandardeid vähendatud avalikustamisega. IFRS 19 rakendamine vähendab tüürettevõtte finantsaruannete koostamise kulusid, säilitades samal ajal teabe kasulikkuse nende finantsaruannete kasutajatele. Tüürettevõtted, kes kasutavad oma finantsaruannete koostamiseks IFRS-i raamatupidamisstandardeid, avaldavad teavet, mis võib olla ebaproportsionaalne nende kasutajate teabevajadustega. IFRS 19 lahendab need väljakutsed:

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

Fond analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

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

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

Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahelisi varade müuke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarettevõtte omad.

Fond analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

2.2 Juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud

Aruannete koostamine kooskõlas IFRS'ga eeldab fondivalitseja juhtkonnalt otsuste, eelduste ja hinnangute tegemist, mis mõjutavad arvestuspõhimõtete rakendamist ning varade, kohustuste, tulude ja kulude kajastamist. Kuigi hinnangute aluseks on nii juhtkonna parim teadmine kui faktid, võivad tegelikud tulemused hinnangutest erineda. Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse üle järjepidevalt ning hinnangute muudatusi kajastatakse muudatuste tegemise perioodil ning kõikidel järgmistel perioodidel, mida hinnangu muudatus mõjutab.

Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

a) Investeeringuettevõtte

Fondi tingimused ja investoritega sõlmitud kokulepped eeldavad, et fond pakub investoritele eelkõige tootlust (s.h kapitali kasvu ja dividende) kinnisvaraga seonduvatelt investeeringutelt. Fondi tootluse kõige selgema arusaamise tagamiseks mõeldakse Fond tütarettevõtete tegevuse tulemust ja nende omakapitali väärtust õiglaselt väärtuses. Fondi näol on tegemist lepingulise avaliku kinnise investeeringufondiga, mille eesmärk on pakkuda fondi osakute omanikele võimalust saada osa Balti riikide kinnisvaraturu ja kinnisvaraga seotud infrastruktuuri ja tehnoloogiaettevõtete arengutest läbi aktiivselt juhitud investeeringuportfelli. Fondi tingimused võimaldavad investoritelt kapitali kaasata igakuiselt ning teha väljamakseid väiksemate piirangutega kui seda on võimalik teha teiste äriühingu liikide korral (näiteks aktsiaseltsifondide puhul).

Eeltoodust tulenevalt vastab Fond investeeringuettevõtte definitsioonile (IFRS 10 p.31). Vastavalt IFRS 10 p. 31 nõuetele ei konsolideeri investeeringuettevõtte talle kuuluvaid tütarettevõtteid, vaid kajastab neid õiglaselt väärtuses läbi muutusega kasumiaruandes vastavalt IFRS 9-le.

b) Investeeringud tütarettevõtetesse: õiglase väärtuse määramine

Fondi investeeringuid tütarettevõtetesse hinnatakse igal bilansipäeval õiglaselt väärtusesse. Kuna Fondi tütarettevõtte ei ole börsil noteeritud, siis lähtub Fond tütarettevõtte õiglase väärtuse kujunemisel tütarettevõtte varadest ja kohustustest bilansipäeval, mis suures ulatuses on hinnatud õiglaselt väärtuses. Tütarettevõtte olulisemad varad on raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ning varudena kajastatud kinnisvara. Peamisteks kohustusteks võlad tarnijatele, laenukohustused ning muud väiksemad kohustused. Tütarettevõttele kuuluvaid kinnisvaraobjekte hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglaselt väärtuses.

Fondi tütarettevõttele kuuluvaid kinnisvaraobjekte hindab sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ. Kinnisvara hinnatakse diskonteeritud rahavoogude meetodil, arvestades kinnisvaraarendusteks tehtavaid investeeringuid ning kinnisvara müügist eeldatavasti saadavaid tulusid. Õiglase väärtuse leidmiseks kasutatavad diskontomäärad ning väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast ning riskitasemest.

c) Investeeringud alusfondidesse: õiglase väärtuse määramine

Fondi investeeringuid alusfondidesse hinnatakse igal bilansipäeval õiglasesse väärtusesse. Juhul kui alusfond ei ole börsil noteeritud, lähtub Fond alusfondi õiglase väärtuse kujunemisel alusfondi varadest ja kohustustest bilansipäeval, mis suures ulatuses on hinnatud õiglases väärtuses. Alusfondidele kuuluvaid kinnisvaraobjekte hindab sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ alusfondis endas ning kuivõrd alusfondi muude varade ja kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest, siis võetakse alusfondi õiglase väärtuse kajastamisel aluseks alusfondi puhaskväärtus aruande koostamise päeva seisuga.

Juhul kui alusfond on börsil noteeritud, võetakse alusfondi õiglase väärtuse määramisel aluseks aruandeperioodi viimase börsipäeva sulgemishind.

Varade hindamistes kasutatud eelduste ja tundlikkuse osas on toodud lisainformatsiooni lisa 4.

Segmendiaruandlus

Fond allokeerib kaasatud kapitali ning vabu vahendeid investeeringutele vastavalt fondi investeerimispoliitikale, analüüsides mõistlikku riskide jaotust kinnisvara alamsektorite lõikes.

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse fondi sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispõhimõtetest. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud kinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest oodatava tulu ning riskitaseme poolest. Ärisegmentid omavad eeldatavasti erinevaid tulumäärasid (investeeringu tootlus, intressimäärad) ning erinevaid ärisegmente mõjutavad sageli erinevad riskid.

Fondi ärisegmentid on toodud alljärgnevas tabelis:

Ärisegment	Investeeringute loetelu
Ärikinnisvara	Osalus - EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond
	EFTEN Real Estate Fund AS aktsiad
	EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiad
	Osalus - EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond
	Osalus - EFTEN M7 UAB
	Laen ettevõttele EFTEN M7 UAB
Elukondlik kinnisvara	Osalus - EFTEN Residential Fund
Kinnisvaraarendus	Osalus - Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)
	Laen ettevõttele Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)

Peamised näitajad, mida juhtkond kasutab äriotsuste tegemisel, on segmenti tulud ja tuleml. Samuti on oluline jälgida investeeringute mahtu segmentide kaupa. Fond analüüsib kõiki näitajaid igakuiselt.

2.3 Finantsvarade- ja kohustuste klassifikatsioon

Fond klassifitseerib finantsvarad ja finantskohustused järgnevasse kategooriasse:

- finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – tütarettevõtete aktsiad, investeerimisfondide aktsiad ja osakud;

- finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses - raha ja raha ekvivalendid, tähtajalised hoiused, intressi- ja dividendinõuded, laenunõuded;
- finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses - tehingupäevaga kajastatud tehingutelt maksta olevad summad, kohustused fondivalitseja ja depoopanga ees.

Omakapitaliinstrumendid

Fond hindab järjepidevalt kõiki omakapitaliinvesteeringuid õiglasest väärtuses.

Finantskohustused

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

2.4 Õiglase väärtuse hindamine

Õiglase väärtuse all mõeldakse väärtust, millega Fondi vara on võimalik müüa tehingust huvitatud ja Fondist sõltumatule osapoolle hindamispäeva seisuga. Väärtpaberibörsil kaubeldavate finantsvarade ja -kohustuste (näiteks aktsiad, fondid, võlakirjad, tuletisinstrumendid) puhul põhineb õiglane väärtus börsipäeva sulgemishinnal (*close price*). Fond kajastab kõiki investeeringuid väärtpaberitesse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, välja arvatud need investeeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik leida. IFRS 13 „Õiglase väärtuse määramine“ kohaselt börsil kaubeldavate finantsvarade ja -kohustuste õiglase väärtusena kasutatakse börsi sulgemishinda.

Fondi varade väärtuse määramise aluseks on EFTEN Capital AS (fondivalitseja) juhatuse poolt kinnitatud „Lepingulise fondi vara puhasväärtuse arvutamise reeglid“, millega määratakse reguleeritud turgudel kaubeldavate, reguleeritud turul mittekaubeldavate ja muude Fondi finantsvarade ja -kohustuste määramise põhimõtted.

Börsil kaubeldava investeerimisfondi aktsia või osaku väärtus määratakse samamoodi nagu börsil kaubeldava aktsia väärtus. Börsil mittekaubeldava lepingulise fondi osaku väärtus määratakse viimase teadaoleva tagasivõtmishinna alusel või kui hind ei ole kättesaadav, siis fondi puhasväärtuse põhjal. Börsil kaubeldava võlaväärtpaberi väärtus määratakse vastavalt reguleeritud turu viimasele teadaolevale ostunoteeringule (*last bid-price*). Kui instrumentide õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, võidakse neid kajastada soetusmaksumuses või määrab õiglase väärtuse fondivalitseja juhatus kasutades hindamismeetodeid. Fondivalitseja kasutab omapoolse õiglase väärtuse määramisel erinevaid hindamismeetodeid, mis hõlmavad sõltumatute osapoolte vahel hiljuti toimunud turutehinguid, viiteid teistele, ligikaudselt samasugustele instrumentidele, diskonteeritud rahavoo analüüsi ja optioonide hindamise mudeleid ja muid hindamismeetodeid tuginedes võimalikult palju turuinfole ja võimalikult vähe ettevõttepõhistele sisenditele.

Varade hindamisega seotud risk

Fond investeerib valdavalt reguleeritud turul mitte kaubeldavatesse varadesse. Seetõttu võib teatud ajahetkedel (nt majanduskeskkonna kiirel muutumisel ja kinnisvaratehingute arvu olulisel vähenemisel) olla keeruline määrata Fondi kõigi investeeringute õiglast hinda. Fondi kinnisvara otseinvesteeringuid (sh SPVsid) hindab sõltumatu, hea maine ja pikaajalise kogemusega kinnisvarahindaja, vastavalt Fondivalitseja veebilehel avaldatud kinnisvara hindamise sise-eeskirjale.

Kinnisvara hinnatakse regulaarselt kaks korda aastas: majandusaasta lõppemise seisuga ja 30.06 seisuga. Vastavalt vajadusele võib Fond tellida lisaks erakorralisi kinnisvara hindamisi. Varade hindamisega seotud riski realiseerumine võib kaasa tuua Fondi tootluse suurema volatiilsuse kui antud liiki fondide puhul võiks eeldada.

2.5 Dividendtulud

Dividendid võetakse börsil kaubeldavate aktsiate puhul arvele esimesel päeval, mil aktsia kaupleb ilma dividendita (*Ex-dividends date*), arvestades välja kuulutatud dividendimäära, Fondi poolt omatavate aktsiate arvu aktsionäride nimekirja fikseerimise päeval ning rakendatavat maksumäära. Dividendinõue eemaldatakse varadest vastava rahasumma laekumisel Fondi.

Börsil mittekaubeldavate aktsiate ja osaluste korral kajastatakse dividendinõue selle tekkimise hetkel.

2.6 Fondi puhasväärtuse määramine

Fondi vara puhasväärtus määratakse kindlaks lähtudes investeerimisfondide seadusest, Rahandusministri kehtestatud Investeerimisfondide vara puhasväärtuse määramise korrast, EFTEN Capital AS (fondivalitseja) sisemistest protseduurireeglitest ja Fondi tingimustest. Fondi vara puhasväärtuse (NAV) määramiseks arvutatakse välja Fondi koguvarede turuväärtus ning lahutatakse sellest Fondi kohustused. Osaku puhasväärtus saadakse kogupuhasväärtuse jagamisel ringluses olevate osakute arvuga.

2.7 Valitsemistasu

Fondivalitsejale makstakse Fondi arvelt Fondi valitsemise eest valitsemistasu 1,5% aastas. Valitsemistasu arvestatakse Fondi varade puhasväärtusest, välja arvatud investeringud EFTEN Capital AS poolt valitsetavatesse teistesse investeerimisfondidesse ning krediidiasutuste hoiused. Valitsemistasu arvestatakse igakuiselt (baasil 1/12 aastas). Fondil puudub edukustasu.

2.8 Osakute märkimine

Väärtpaberiturul noteerimise järgselt on investoritel võimalus EFTEN United Property Fund osakutega kaubelda igapäevaselt. Kuni fondi osakute börsil noteerimiseni 2022. aasta mais pakkus EFTEN United Property Fund oma osakuid igakuiselt alates kuu esimesest kalendripäevast kuni kuu viimase tööpäevani. Fondi osaku hinnaks oli osaku eelmise kalendrikuu puhasväärtus.

Vastavalt fondi tingimustele ei võta fond osakuomanikelt nende nõudmisel osakuid tagasi ega vaheta neid fondivalitseja teiste fondide osakute ega aktsiate vastu, s.t fondi osakutel puudub võla komponent.

2.9 Konsolideerimise erand

EFTEN United Property Fund omab 31.12.2025 seisuga 80%-list osalust ettevõttes Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ) ning 100%-list osalust ettevõttes EFTEN M7 UAB.

EfTEN United Property Fund on investeerimisettevõtte vastavalt IFRS 10 tingimustele, mistõttu Fond ei konsolideeri oma tütarettevõtteid ega rakenda IFRS 3 põhimõtteid, vaid kajastab tütarettevõttesse tehtud investeeringut õiglasest väärtuses kooskõlas IFRS 9-ga.

Investeering tütarettevõtetesse

Fondi finantsaruannetes on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Algselt võetakse tütarettevõtte arvele tema soetusmaksumuses ning kajastatakse edaspidi õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Tütarettevõtete poolt välja kuulutatud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Fondil tekib õigus neile dividendidele.

2.10 Tulumaks

Fond on lepinguline investeerimisfond, mistõttu kuulub Fondi teenitud tulu maksustamisele vaid piiratud juhtudel.

Fondi Eestist teenitud tulu maksustatakse järgmistel juhtudel:

- Eesti asuva kinnisasja ning kinnisvaraga seotud õiguste ja nõuete võõrandamisel;
- Eesti tütarettevõtte võõrandamisel kui Fondile kuulus tütarettevõttes vähemalt 10%line osalus;
- Kinnisvarafondis osaluse võõrandamisel (sh usaldusühingu tüüpi fondist kinnisvara realiseerimisest tekkinud kapitalitulu väljamaksmisel/osaluse tagastamisel), mille varast võõrandamise hetkel või sellele eelneva kahe aasta jooksul moodustasid otse või kaudselt Eestis asuvad kinnisasjad (sh kinnisvarafondi tütar- ja sidusettevõtete kuuluvad kinnisasjad) üle 50% ning milles kinnisvarafond omas vähemalt 10%list osalust;
- Intressitulu kinnisvarafondist, mille varast intressi saamise hetkel või sellele eelneva kahe aasta jooksul moodustasid otse või kaudselt Eestis asuvad kinnisasjad (sh kinnisvarafondi tütar- ja sidusettevõtete kuuluvad kinnisasjad) üle 50% ning milles kinnisvarafond omas vähemalt 10%list osalust.

Fondi ülal loetletud tulud maksustatakse alates 01.01.2026 maksumääraga 22/78.

Fondi välisriigist teenitud tulu maksustatakse vastavas riigis kehtivatest õigusaktidest tulenevalt.

Kui EfTEN United Property Fund teeb osakuomanikele enda arvel rahalise väljamakse, on tegemist intressi maksimisega. Väljamaksetelt Eesti residentidest füüsilistele isikutele, kes ei fondi teavitanud investeerimiskonto või pensioni investeerimiskonto olemasolust, peetakse väljamakselt kinni tulumaks.

Tulumaksu ei peeta kinni fondi likvideerimisel sellelt likvideerimisjaotise osalt, mis ei ületa fondi tehtud sissemakseid.

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.

Tingimustes sätestatud investeerimispiiranguid ja riskide hajutamise nõudeid ei kohaldata Fondi kahel esimesel tegevusaastal.

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

	Lisad	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid		1 774	0
Lühiajalised hoiused		0	120
Antud laenud	7	3 665	5 668
Intressinõuded	7	300	1 039
Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		5 739	6 827
Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	3 111	1 154
Investeeringud alusfondidesse	4	20 363	19 909
Finantsvarad õiglases väärtuses 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 of 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](https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3500001609/reports) andmetel Balti riikides elukondliku kinnisvara hinnad 2008-2010 aasta üleilmises majanduskriisis ligikaudu 40% võrra, samal ajal kui Euroopa Liidus keskmiselt oli elukondliku kinnisvara

hinna langus 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 kredidivahendajad 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 tütarettevõtete tulemust ja rahavoogusid, mille tagajärjel langevad tõenäoliselt mõningal määral ka alusfondidest ja tütarettevõtetest makstavad perioodilised kasumi väljamaksed.

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

3.2 Kontsentratsioonirisk

Fondi esimeste tegevusaastate jooksul võib mõni investeering ja/või nt mõnelt üürikuult saadav rahavoog moodustada suure osa Fondi portfelist ja/või saadavast rahavoost. Seetõttu võivad ootamatud negatiivsed arengud sellise investeeringu või üürikuult avaldada Fondi esimestel tegevusaastatel finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

3.3 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. Fondil puuduvad olulises summas kohustused.

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. Likviidsusrisi realiseerumine võib negatiivselt mõjutada Fondi majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi. Investeeringute soetusega seotud riski maandamiseks on fondil võimekus sõlmida lühiajalisi laenulepinguid likviidsusrisi katmiseks investeeringute soetamise ja võõrandamise ajal. 2024. aasta detsembris sõlmis fond arvelduskrediidilepingu limiidiga 500 tuhat eurot, mis on 31.12.2025 seisuga tasutud.

Allolev 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 monitorib fondijuht likviidsusrisi igapäevaselt.

3.4 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 suutmatus tasuda intressi- või põhiosa makseid);
- 2) nõuete Fondile (või SPVle) kuuluva kinnisvara üürnike vastu (nt vastaspoole suutmatus 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. Fondi esimestel tegevusaastatel võivad Fondi investeeringute madalama hajutatuse tõttu tehingu vastaspoole riskid olla suuremad kui antud liiki fondide puhul võiks eeldada, mistõttu võib riski realiseerumine avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju. Fondivalitseja tegevus tehingu vastaspoolest tulenevate rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks

ja sellise riski minimeerimiseks 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

Moody's reitingute info on avalikustatud "Fondi investeringute aruandes"

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 fondijuht krediidiriski igapäevaselt.

3.5 Kapitali juhtimise risk

Emissioonist laekuvate vahendite aeglase ja/või vähetulusa investeerimise risk

Fond investeerib emissioonist laekuvad vahendid valdavalt madala likviidsusega reguleeritud turul mittekaubeldavatesse instrumentidesse. See tähendab, et Fondil võib minna oodatust kauem emissioonist laekuvate vahendite investeerimisega või Fond ei pruugi leida tulusaid investeerimisvõimalusi. Sellisel juhul paiknevad emissioonist laekuvad vahendid krediidasutuse hoiustel, kus nende pikaajaline tootlus on tõenäoliselt madalam võrreldes sellega, kui need vahendid oleks investeeritud tulu toovasse kinnisvarasse. Seetõttu, kui Fond ei suuda peale uute osakute emiteerimist pikema aja jooksul leida atraktiivseid investeerimisvõimalusi, võib sellega osakuomanikele kaasneda madalam tootlus. Riski realiseerumise tõenäosus sõltub eelkõige kahest asjaolust:

- (i) kui suures mahus märgitakse pakkumise perioodil Fondi osakuid ja
- (ii) kui kõrge on pakkumise perioodil Balti riikide kinnisvaraturu aktiivsus. Aeglase ja/või vähetulusa investeerimise risk on seda suurem, mida rohkem märgitakse Fondi osakuid ning mida madalam on Balti riikide kinnisvaraturu aktiivsus.

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 ja 31.12.2024 on EFTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot.

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale monitoorib fondijuht 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.

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 väärtpberi 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 õiglases 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 õiglane 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. Laenude bilansiline väärtus ei erine oluliselt selle õiglasest väärtusest.

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

Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	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
€ tuhandetes						
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
€ tuhandetes		
Fondi osalus Invego Uus-Järveküla OÜ's (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	80%	80%
Fondi investeringu soetusmaksumus	2	2
Fondi investeringu õiglase väärtus ¹	2 259	300
Kasum õiglase väärtuse muutusest perioodis	1 959	96

¹ Arvestades, et elukondliku arendusprojekti viimane etapp lõpetatakse 2026. aastal ning investeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse peamiselt 2026. aastal realiseeruvaid rahavoogusid, ei ole rahavoogude diskonteerimiseks kasutatava diskontomäära muutusel investeringu õiglasele väärtusele olulist mõju.

Lisaks on valdav osa müügihindadest seisuga 31.12.2025 võlaõiguslepingute alusel kokku lepitud, mistõttu ei ole müügihinna muutus rahavoogude prognoosimisel tõenäoline. Eeltoodust tulenevalt ei avalikustata käesolevas aruandes sensitiivsust diskontomäära ega müügihindade muutuse suhtes.

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

Alusfond või tütarettevõtte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglase väärtus	Konsolideeritud üüritulo aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus
€ tuhandetes					
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond ¹	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%
Tütarettevõtte EFTEN M7 UAB	100,00%	852	462	9,8%	8,0%
Kokku		21 010	60 835		

¹Fond käsitleb EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi sarnaselt teistele alusfondidele. Tegemist on investeeringuga ja Fond ei osale EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi igapäevases töös ja EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondil on eraldi fondivalitseja.

Eeldused 31.12.2024 seisuga:

Alusfond või tütarettevõtte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglase väärtus	Konsolideeritud üüritulo aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus
€ tuhandetes					
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	36,47%	13 167	4 101	9,15%	6,35%-7,1%
EFTEN Real Estate Fund 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%
Tütarettevõtte 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.

31.12.2025 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 tütarettevõtte							
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
Tütarettevõtte 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 tütarettevõtte							
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
Tütarettevõtte EFTEN M7 UAB	854	-120	110	-240	260	620	-630
Kokku	20 668	-739	732	-1 843	2 046	3 977	-4 033

Tütarettevõtete ja alusfondide õiglase väärtuse muutusest sai Fond 2025. aastal kasumit kokku 2 695 tuhat eurot (2024: 851 tuhat eurot).

Nimetus	Soetusmaksumus 31.12.2025	Õiglane väärtus 31.12.2025	Kasum/ -kahjum õiglase väärtuse muutusest 12 kuud 2025	Soetusmaksumus 31.12.2024	Õiglane väärtus 31.12.2024	Kasum/ -kahjum õiglase väärtuse muutusest 12 kuud 2024
€ tuhandetes						
Tütarettevõtted						
Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	2	2 259	1 959	2	300	96
EFTEN M7 UAB	723	852	-2	723	854	4
Kokku tütarettevõtted	725	3 111	1 957	725	1 154	100
Alusfondid						
EFTEN Real Estate Fund AS	4 358	4 051	66	4 497	4 124	-21
EFTEN Kinnisvarafond II AS	853	995	71	963	1 034	35
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	11 277	13 612	585	11 416	13 167	782
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 472	1 500	10	1 472	1 489	-46
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	198	205	6	94	95	1
Kokku alusfondid	18 157	20 363	738	18 442	19 909	751
Väärtpaberid kokku	18 882	23 474	2 695	19 167	21 063	851

Lisainformatsioon väärtpaberiinvesteeringute kohta on toodud aruande lisas 3.

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

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

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

2025. aasta aprillis, juulis, augustis, novembris ja detsembris tegi fond sissemakseid EFTEN Capital AS'i poolt valitsetavasse ärikinnisvarafondi EFTEN Special Opportunities Fund kokku summas 104 tuhat eurot.

Õiglane väärtus

Fond analüüsib talle kuuluvaid õiglates väärtuses varasid hindamismeetodite kaupa. Hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Fond omab 31.12.2025 seisuga ühte vara, mis kuulub Tase 1 gruppi (osalus börsiettevõttes EFTEN Real Estate Fund). Kõik ülejäänud Fondi investeeringud tütarettevõtjatesse ning alusfondidesse on kajastatud õiglates väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

Täpsem informatsioon oluliste juhtkonnapoolsete otsuste ja hinnangute kohta on toodud lisas 2.2.

	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).

2025. aasta 12 kuu jooksul laekus Fondile alusfondidest saadud väljamakseid kokku 824 tuhat eurot (2024: 402 tuhat eurot) ja intresse kokku 1 248 tuhat eurot (2024: 237 tuhat eurot). Fondi investoritele maksti välja 2025. aasta mais ja novembris 1 836 tuhat eurot (2024: mais ja novembris 402 tuhat eurot).

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

Lisa 6 Kasum osaku kohta

	2025	2024
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv, € tuhandetes	3 568	1 623
Kaalutud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 483 860	2 483 860
Kasum osaku kohta, eurodes	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
Intressitulu	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

12 kuud 2024	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Neto kasum / -kahjum õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt	801	-46	96	0	851
Dividenditulud	383	19	0	0	402
Intressitulud	88	0	373	104	565
Intressikulu	0	0	0	-2	-2
Muud finantstulud	0	0	5	0	5
Tulud kokku	1 272	-27	474	102	1 821
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv	1 272	-27	474	-96	1 623

SEGMENTI VARAD

Seisuga 31.12.2025	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Kokku
€ tuhandetes				
Finantsvarad õiglasest väärtusest (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 väärtusest (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 (lisa 3)	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 ärisegmentid 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 (31.12.2024: 112 tuhat eurot). Fond ei otnud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele aruandeperioodil muid kaupu ega teenuseid.

Fond andis tütaretevõtetele aruandeperioodil laenu kokku 3 665 tuhat eurot (2024: 5 668) ning sai antud laenudelt intressitulu summas 495 tuhat eurot (2024: 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

Tütaretevõtted

Seisuga 31.12.2025

Nimetus	Asukoht	Osalus investeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes					
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 investeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes					
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
€ tuhandetes									
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
€ tuhandetes									
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
€ tuhandetes						
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 31.12.2023	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes						
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
€ tuhandetes		
Intressinõuded	300	1,0%
Muud varad kokku	300	1,0%

Seisuga 31.12.2024

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

Hoiused

Seisuga 31.12.2025

Krediidiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediidiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus ¹	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes							
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

Krediidiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediidiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus ¹	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes							
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%

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EfTEN United Property Fund osakuomanikele

Aruanne eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Eften Capital AS-i (Fondivalitseja) poolt valitsetava EfTEN United Property Fund (Fond) eraldiseisvat finantsseisundit seisuga 31. detsember 2025 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta eraldiseisvat finantstulemust ja eraldiseisvaid rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas Fondivalitseja juhatusele 26. veebruaril 2026 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Fondi eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- eraldiseisvat koondkasumiaruannet 31. detsember 2025 lõppenud majandusaasta kohta;
- eraldiseisvat finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2025;
- eraldiseisvat osakuomanikele kuuluvat fondi puhasväärtuse muutumise aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- eraldiseisvat rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- eraldiseisvat raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti) (ISA-d (EE)). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane alus meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Me oleme Fondist sõltumatud vastavalt määruse (EL) nr 537/2014 eetikanoüetele, mis kohalduvad avaliku huvi üksuste raamatupidamise aastaaruannete auditeerimisel, ning kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sealhulgas sõltumatuse standarditega), mille on vastu võtnud Audiitortegevuse järelevalve nõukogu (eetikakoodeks (Eesti)), mis rakendub avaliku huvi üksuste raamatupidamise aastaaruannete auditeerimisel. Oleme täitnud ka oma muud eetikaalased kohustused vastavalt määruse (EL) nr 537/2014 ja eetikakoodeksi (Eesti) nõuetele.

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Fondile ja selle tütarettevõtetele Euroopa Liidus osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59¹ poolt.

Meie poolt perioodi 1. jaanuar 2025 - 31. detsember 2025 jooksul Fondile ja selle tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on avalikustatud tegevusaruandes.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte

Olulisus	- Fondi auditi üldine olulisus on 290 tuhat eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% Fondi osakuomanikele kuuluvast Fondi vara puhasväärtusest. - Fondi auditimeeskond auditeeris Fondi eraldiseisvaid finantstulemusi, sh investeeringuid tütarettevõtetesse.
Peamised auditi teemad	Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine.

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus Fondivalitseja juhatus on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Fondi struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tegevusvaldkonda, milles Fond tegutseb.

Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste, kui neid oli, mõju eraldiseisvale raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

Fondi auditi üldine olulisus	290 tuhat eurot
Kuidas me selle määrasime	Ligikaudu 1% Fondi osakuomanikele kuuluvast Fondi vara puhasväärtusest
Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Arvutasime olulisuse lähtudes osakuomanikele kuuluvast Fondi vara puhasväärtusest, kuna see on põhiliseks mõõdikuks, millest sõltub Fondi väärtus ning mida jälgivad Fondivalitseja juhatus ja Fondi osakuomanikud.

Peamised auditi teemad

Peamised auditi teemad on valdkonnad, mis olid meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad. Neid valdkondi käsitleti eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda nende valdkondade kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi teema	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
Finantsvarade õiglase väärtuse hindamine Täiendav info on toodud Fondi eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande lisas 2 “Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest” ja lisas 4 “Finantsvarade õiglane väärtus” Seisuga 31. detsember 2025 oli Fondil finantsvarasid õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande summas 24 474 tuhat eurot, sh: – investeeringud tütarettevõtetesse summas 3 111 tuhat eurot; ning – investeeringud alusfondidesse summas 20 363 tuhat eurot; ning nendega seotud neto kasum/ -kahjum õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt 2025. aasta koondkasumiaruandes summas 2 695 tuhat eurot, sh: – kasum investeeringutelt tütarettevõtetesse summas 1 957 tuhat eurot; ning – kasum investeeringutelt alusfondidesse summas 738 tuhat eurot. <i>Investeeringud tütarettevõtjatesse</i> Fondi tütarettevõtjad ei ole börsil noteeritud, mistõttu lähtub Fond tütarettevõtjate õiglase väärtuse kujunemisel tütarettevõtja varadest ja kohustustest, mille raamatupidamislik väärtus finantsseisundi aruande kuupäeval vastab olulises osas õiglasele väärtusele. Tütarettevõtjate varades sisalduvad hinnangulise komponendina kinnisvaraobjekte, mida hinnatakse iga finantsseisundi kuupäeva seisuga õiglasest väärtusest. Fondivalitseja juhatus kasutab kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse hindamisel sõltumatuid kutselisi hindajaid, tellides igale varaobjektile välise hindamise vähemalt kaks korda aastas. <i>Investeeringud alusfondidesse</i> Fond lähtub alusfondi õiglase väärtuse kujunemisel alusfondi puhasväärtusest finantsseisundi aruande kuupäeva seisuga ning alusfondidele kuuluvaid kinnisvarainvesteeringuid hindab kutseline hindaja alusfondis. Juhul kui alusfond on börsil noteeritud, võetakse alusfondi õiglase väärtuse määramisel	 Tulenevalt kinnisvara väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajaminevast turutundmisest ja ekspertiisist, kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid. Lugesime läbi eksperthinnangud ja info sisendite kohta kõigi kinnisvaraobjektide osas ning hindasime, kas iga objekti väärtuse hindamisel kasutatud meetod on kooskõlas IFRS-i õiglase väärtuse hindamise printsiipidega. Hindasime väliste hindajate kvalifikatsiooni, asjatundlikkust ja objektiivsust veendumaks, kas hindajad on teostanud oma töö vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele ning neil on märkimisväärne kogemus turgudel, kus Fond tegutseb. Võrdlesime peamisi hindajate poolt kasutatud eeldusi nagu kinnisvaraarenduse ehitus- ning müügihind, rendi-, diskonto-, kapitalisatsiooni- ja vakantsuse määrad meie endi poolt väljatöötatud eeldatavate vahemikega, mis tuginesid võimalusel jälgitavatel turuandmetel. Kui kasutatud eeldused olid väljaspool eeldatavat vahemikku või muul moel ebaharilikud või hindamistulemused ei ühtinud turutrendidega, siis viisime läbi täiendava uurimise ning küsisime hindajatelt ja Fondi juhtkonnalt lisainformatsiooni ja selgitusi kasutatud sisendite ja eelduste kohta. Juhtkonnale ja välistele hindajatele tehtud järelepärimiste ning eksperthinnangute analüüsi tulemusel kontrollisime, kas iga kinnisvaraobjekti hindamisel on arvesse võetud selle spetsiifilisi omadusi nagu üldine kvaliteet, geograafiline asukoht ning rahavoogude potentsiaal tervikuna. Vaatasime, kas objektide hindamisel kasutatud eeldused võtsid asjakohaselt arvesse hiljutiste oluliste turutehingute mõjusid ning kas Fondivalitseja juhatus ja hindajad on arvesse võtnud ja kaalunud alternatiivseid eeldusi enne lõpliku hindamistulemuseni jõudmist. Börsil noteeritud alusfondide puhul vaatasime, kas alusfondi õiglase väärtuse aluseks võetud aruandeperioodi viimane börsipäeva sulgemishind vastab Nasdaq andmetele.

aluseks aruandeperioodi viimase börsipäeva sulgemishind.

Fondivalitseja juhatus kasutab tütarettevõtjatele ning alusfondidele kuuluvate kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit, milles:

- kasutatud üürihinna sisendi määramisel on välja renditud objektide puhul lähtutud kehtivatest üürilepingutest; või
- arvestatakse kinnisvaraarendusteks tehtavaid investeeringuid ning kinnisvara müügist eeldatavasti saadavaid tulusid;
- tootluse ja hinnangulise turu rahavoo määramisel kasutatakse eeldusi, mis tuginevad turu tootlusel ja võrreldavate tehingute infol.

Fondi tütarettevõtjatele ning alusfondidele kuuluvate kinnisvara väärtuse hindamine on oma olemuselt subjektiivne, kuna väärtused sõltuvad muude faktorite hulgas iga kinnisvaraobjekti olemusest, asukohast ja oodatavast tuleviku rahavoost.

Hindamisega kaasnev oluline ebakindlus ning asjaolu, et protsentuaalselt väike muutus iga kinnisvaraobjekti väärtuses võib koosmõjus põhjustada olulist mõju finantsaruannetele, on põhjuseks, miks oleme keskendunud auditis antud valdkonnale.

Lisaks hindasime eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsiooni piisavust vastavalt IFRS-i nõuetele.

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Fondivalitseja juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja Fondi investeeringute aruannet (kuid ei hõlma eraldiseisvat raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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

Eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi eraldiseisva raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Kui enne sõltumatu vandeaudiitori aruande kuupäeva saadud tegevusaruande või muu informatsiooni osas tehtud töö põhjal järeldame, et tegevusaruandes või muus informatsioonis on oluline väärkajastamine, oleme kohustatud selle tõsiasja avaldama. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Fondivalitseja juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on Fondi valitsemine, kohustused seoses eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandega

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

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

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

Audiitori kohustused seoses eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Fondi sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning Fondivalitseja juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas Fondivalitseja juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Fondi jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Fondi tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel ohtude kõrvaldamiseks rakendatud meetmete või kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad ja on seega peamised audititeemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Aruanne eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuetele

Fondivalitseja juhatus on rakendanud Fondi eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandele esitusviisi, et vastata artikli 3 nõudele, mis on KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSES (EL) 2019/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus). Need nõuded määravad Fondi kohustuseks koostada eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne XHTML formaadis. Kinnitame, et ühtne elektrooniline aruandlusvorming 31. detsembril 2025 lõppenud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamisel täidab selles osas ESEF-i määruse nõudeid.

Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt EfTEN United Property Fund-i kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 31. mail 2022, 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta suhtes. Meid on uuesti audiitoriks määratud vastavalt vahepealsetel aastatel toimunud Fondivalitseja otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood EfTEN United Property Fund-i kui avaliku huvi üksusele on kokku 4 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi EfTEN United Property Fund-i audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2041 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers-i nimel



Jüri Koltsov
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 623

26. veebruar 2026
Tallinn, Eesti