



Vahearuanne 01.01.2025 – 30.09.2025

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

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund 2025. a III kvartali ja 9 kuu aruandele	6
Raamatupidamise aruanne.....	7
Koondkasumiaruanne	7
Finantsseisundi aruanne	8
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne	9
Rahavoogude aruanne.....	10
Raamatupidamise aruande lisad.....	11
Lisa 1 Üldine informatsioon	11
Lisa 2 Kokkuvõte olulistest arvestuspõhimõtetest	11
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine	12
Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus	16
Lisa 5 Fondi puhasväärtus	19
Lisa 6 Kasum osaku kohta	19
Lisa 7 Segmendiaruandlus	19
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	20
Fondi investeringute aruanne seisuga 30.09.2025	21

Tegevusaruanne

EfTEN United Property Fund'i investeeringud toimusid 2025. aasta III kvartalis ootuspäraselt. Suuremates ärikinnisvaraobjektides, kuhu fond on investeerinud peamiselt läbi EfTEN Capital AS-i poolt valitsetavate teiste fondide, püsis vakantsus eelmise kvartali tasemel.

Uus-Järveküla elurajooni arendus on jõudmas oma lõpufaasi. Juulis anti klientidele üle viimased kolmandas etapis valminud ridamajad. Saadud müügitulu arvelt tagastas Invego Uus-Järveküla OÜ fondile 128 tuhat eurot omaniklaenu intresse ja 1,092 miljonit eurot omaniklaenu põhiosa. Kokku on arendusettevõtte 2025. aastal maksnud fondile 2,73 miljonit eurot. Kolmandas kvartalis lõpetati suurem osa elurajooni viimase, 32 ridamajast koosneva ehitusetapi, välitöödest. Ehituse poolelt on jäänud lõpetada veel siseviimistlustööd. Kvartali lõpu seisuga oli klientide poolt broneerimata 25 ridamaja osa, mis on kas juba valminud või valmivad 2026. aasta kevadel. Lisaks on müümata üks ärimaa ning üks eramukrunt.

Bilansipäeva järgselt teatas fond 420 tuhande euro suurusest väljamaksest, mille aluseks on alusfondidest ning Invego Uus-Järveküla OÜ-st laekunud tulud. Sellega on fond koos kevadel tehtud väljamaksega teinud investoritele 2025. aastal väljamakseid enam kui 9% ulatuses fondi turukapitalisatsioonist.

Finantsülevaade

EfTEN United Property Fund teenis 2025. aasta III kvartalis 426 tuhat eurot puhaskasumit (2024 III kvartal: 134 tuhat eurot puhaskasumit). Kvartali tulemusele avaldas olulisimat mõju kasum alusfondide õiglase väärtuse muutuselt summas 305 tuhat eurot (2024. aasta III kvartal: 13 tuhat eurot kasumit). Fondi tegevuskulud olid 2025. aasta III kvartalis kokku 42 tuhat eurot (2024 III kvartal: sama).

2025. aasta esimese üheksa kuu jooksul teenis EfTEN United Property Fund 2 105 tuhat eurot (2024 sama periood: 535 tuhat eurot) puhaskasumit, s.h saadi 784 tuhat eurot kasumit tütarettevõtte õiglase väärtuse suurenemisest (2024 üheksa kuud: 114 tuhat eurot kahjumit). Kasum alusfondide õiglase väärtuse muutuselt moodustas üheksa kuu jooksul kokku 643 tuhat eurot (2024. aasta samal ajal: 88 tuhat eurot). Alusfondidest laekunud tulud ja fondi intressitulud moodustasid selle aasta 9 kuu jooksul kokku 833 tuhat eurot (eelmisel aastal samal ajal 707 tuhat eurot).

EfTEN United Property Fund'i varade maht oli 30.09.2025 seisuga 28 177 tuhat eurot (31.12.2024: 27 890 tuhat eurot), millest septembri lõpu seisuga moodustavad 86,8% pikaajalised finantsinvesteeringud (31.12.2024: 83,2%).

Peamised finantsnäitajad	30.09.2025 seisuga või 9 kuud 2024	31.12.2024 seisuga või 12 kuud 2024
€ tuhandetes		
Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	28 167	27 478
Fondi vara väärtus osaku kohta, eurodes (vara puhasväärtus perioodi lõpus : osakute arv perioodi lõpus)	11,34	11,06
Fondi osaku puhasväärtuse kasv aruandeperioodil	2,5%	4,7%
Kasum osaku kohta (aruandeperioodi koondkasum : keskmine osakute arv perioodis)	0,85	0,65
Fondi tulem	2 105	1 623
Investeeringud tütarettevõtetesse	1 938	1 154
Investeeringud alusfondidesse	20 363	19 909
Lühiajalised hoiused	0	120
Antud laenud	4 066	5 668

Investeeringud ning investeeringutelt laekunud tulud

2025. aasta jaanuaris laekus fondile seoses EfTEN Kinnisvarafond II AS'i aktsia nimiväärtuse vähendamisega 35 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 ja augustis tagastas Invego Uus-Järveküla OÜ fondile laenu kokku summas 1 602 tuhat eurot ja intresse summas 1 131 tuhat eurot.

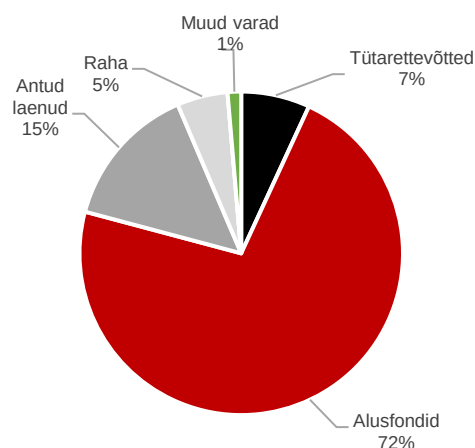
Fond suurendas oma investeeringut EfTEN Special Opportunities Fundi, tehes aprillis, juulis ja augustis sissemakseid kokku 59 tuhande euro ulatuses.

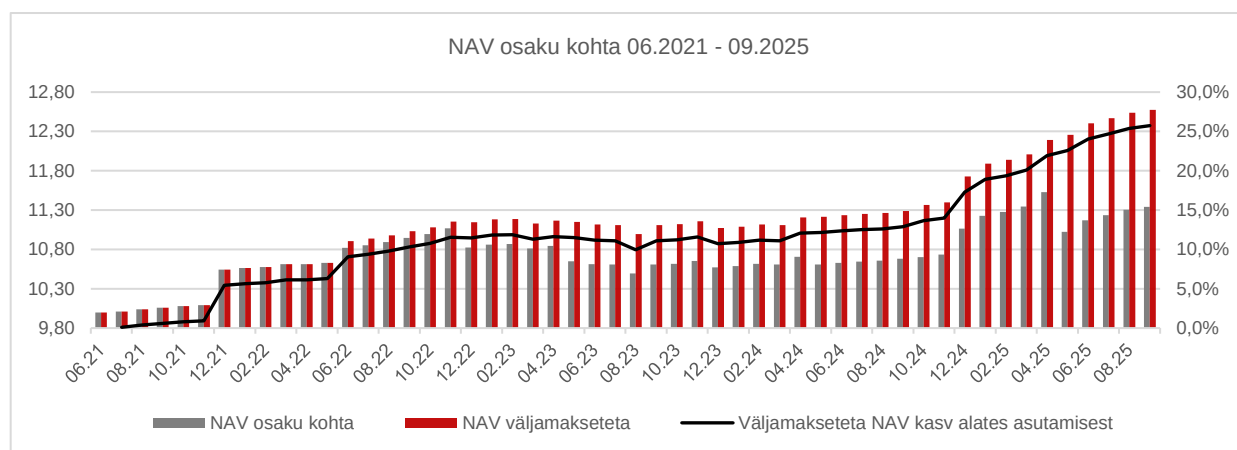
Fondi puhasväärtus

EfTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 30.09.2025 oli 11,34 eurot (31.12.2024: 11,06 eurot). Alates fondi asutamisest on osaku puhasväärtus kasvanud 13,4%. Fondi varade puhasväärtus oli 30.09.2025 seisuga 28,167 miljonit eurot (31.12.2024: 27,478 miljonit eurot).

Seisuga 30.09.2025 on EfTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot, millest seisuga 30.09.2025 on investeerimata 1,4 miljonit eurot.

Fondi varad seisuga 30.09.2025

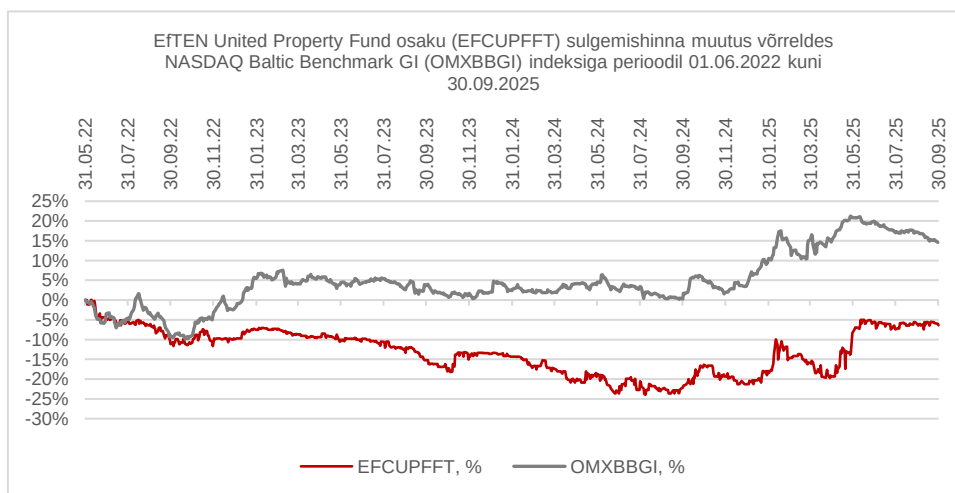




EfTEN United Property Fund osaku kauplemise statistika on toodud allolevas tabelis:

EFCUPFFT statistika	9 kuud	
	2025	2024
Avamishind	7,7	8,7
Sulgemishind	8,7	7,7
Osa hind, madalaim	7,7	7,3
Osa hind, kõrgeim	9,0	8,7
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	220	208
Käive, EUR miljonites	1,829	1,654
Turukapitalisatsioon seisuga 30.06, EUR miljonites	21,610	19,126
P/B (osa sulgemishind / omakapital osa kohta)	0,77	0,72

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



Kristjan Tamla
EfTEN Capital AS
Tegevjuht

Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund 2025. a III kvartali ja 9 kuu aruandele

Fondivalitseja EfTEN Capital AS'i juhatus on koostanud EfTEN United Property Fund'i 2025. aasta III kvartali ja 9 kuu aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2025 kuni 30.09.2025 ning mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aruandest ning investeringute aruandest.

Viljar Arakas

Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Maie Talts

Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristjan Tamla

Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aruanne

Koondkasumiaruanne

	Lisad	III kvartal		9 kuud	
		2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes					
Tulud					
Intressitulu	7	116	137	413	447
Alusfondidest laekunud tulud	7	0	0	420	260
Intressikulu		0	0	-6	0
Muud finantstulud		0	0	4	5
Neto kasum / -kahjum õiglasest väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt	4,7	352	39	1 427	-26
Investeeringutelt tütarettevõtetesse		47	26	784	-114
Investeeringutelt alusfondidesse		305	13	643	88
Tulud kokku		468	176	2 258	686
Kulud					
Tegevuskulud					
Valitsemistasud	8	-26	-28	-82	-84
Fondi administreerimise kulud		-5	-5	-22	-21
Muud tegevuskulud		-11	-9	-49	-46
Tegevuskulud kokku		-42	-42	-153	-151
Ärikasum		426	134	2 105	535
Kasum enne tulumaksu		426	134	2 105	535
Aruandeperioodi puhaskasum		426	134	2 105	535
Aruandeperioodi koondkasum kokku	6	426	134	2 105	535
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse kasv	6	426	134	2 105	535
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	6	0,17	0,05	0,85	0,22

Lisad lehekülgedel 11-20 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

Finantsseisundi aruanne

	Lisad	30.09.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
VARAD			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	3	1 428	0
Lühiajalised hoiused	3,7	0	120
Antud laenud	3,7	1 917	3 519
Muud nõuded ja viitlaekumised	3	382	1 039
Käibevarad kokku		3 727	4 678
Põhivarad			
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande	3,7	22 301	21 063
Investeeringud tütarettevõtetesse		1 938	1 154
Investeeringud alusfondidesse		20 363	19 909
Antud laenud	3,7	2 149	2 149
Põhivarad kokku		24 450	23 212
VARAD KOKKU		28 177	27 890
KOHUSTUSED			
Panga arvelduskrediit	3	0	400
Lühiajalised kohustused	3	10	12
Kohustused kokku, v.a osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus		10	412
FONDI VARA PUHASVÄÄRTUS			
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus	5	28 167	27 478
Kohustused ja osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus kokku		28 177	27 890

Lisad lehekülgedel 11-20 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

	Lisad	9 kuu kohta	
		2025	2024
€ tuhandetes			
Fondi puhasväärtus perioodi alguses		27 478	26 256
Väljamaksed osakuomanikele		-1 416	-260
Tehingud osakuomanikega kokku	5	-1 416	-260
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtuse kasv		2 105	535
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtus 30.09 seisuga	5	28 167	26 532
Ringluses olevate osakute arv aruandeperioodi lõpus, tk		2 483 860	2 483 860
Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpus	5	11,34	10,68

Lisad lehekülgedel 11-20 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

		III kvartal		9 kuud	
	Lisad	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes					
Rahavood äritegevusest					
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate soetus	4	-38	-4 778	-59	-5 307
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate müük	4	0	0	174	0
Antud laenude tagasimaksed		1 091	0	1 602	0
Alusfondidest saadud väljamaksed		0	0	420	260
Saadud intressid		130	29	1 143	189
Makstud tegevuskulud		-35	-42	-151	-136
Rahavood äritegevusest kokku		1 148	-4 791	3 129	-4 994
Muutus lühiajalistes hoiustes	3	0	0	120	232
Rahavood investeerimistegevusest kokku		0	0	120	232
Panga arvelduskrediidi tagastus		0	0	-400	0
Makstud intressid		0	0	-5	0
Väljamaksed osakuomanikele		0	0	-1 416	-260
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		0	0	-1 821	-260
Rahavood kokku		1 148	-4 791	1 428	-5 022
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		280	5 500	0	5 731
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 148	-4 791	1 428	-5 022
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3	1 428	709	1 428	709

Lisad lehekülgedel 11-20 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

Raamatupidamise aruande lisad

Lisa 1 Üldine informatsioon

EfTEN United Property Fund moodustati 26. aprillil 2021. aastal ning fond alustas oma tegevust 22. juunil 2021. aastal. Fondi näol on tegemist lepingulise avaliku kinnise investeerimisfondiga. Fondi eesmärk on pakkuda fondi osakute omanikele võimalust saada osa Balti riikide kinnisvaraturu ja kinnisvaraga seotud infrastruktuuri ja tehnoloogiaettevõtete arengutest läbi aktiivselt juhitud investeerimisportfelli. 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'i fondivalitsejaks on EfTEN Capital AS, asukohaga A. Lauteri 5, Tallinn.

Koostatud raamatupidamise aruanne kajastab fondi majandustegevust perioodil 01.01.2025 kuni 30.09.2025.

Käesolev raamatupidamise vahearuanne on heaks kiidetud fondivalitseja juhatuse poolt.

Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

2.1 Aruande koostamise alused

EfTEN United Property Fund'i raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuande koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2024 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuannet tuleks lugeda koos fondi viimase avalikustatud 2024. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Fondivalitseja juhatuse hinnangul kajastab EfTEN United Property Fund 2025. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt fondi majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult fondi aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Lisa 3 Finantsriskide juhtimine

Fondi investeerimispoliitika

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

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

Fondil on 30.09.2025 ja 31.12.2024 seisuga järgmised finantsvarad ja -kohustused:

	Lisad	30.09.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid		1 428	0
Lühiajalised hoiused ¹	7	0	120
Antud laenud	7	4 066	5 668
Intressinõuded	7	308	1 039
Muud nõuded ja viitlaekumised ²		74	0
Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		5 876	6 827
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	1 938	1 154
Investeeringud alusfondidesse	4	20 363	19 909
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kokku	7	22 301	21 063
FINANTSVARAD KOKKU		28 177	27 890
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Panga arvelduskrediit		0	400
Muud lühiajalised võlad		10	12
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		10	412
FINANTSKOHUSTUSED KOKKU		10	412

¹ 28.02.2025 lõppes tähtajalise hoiuse leping intressiga 4% aastas, mis oli seotud 20.02.2023 sõlmitud garantiilepinguga summas 120 tuhat eurot. 2024. aasta detsembris muutis fond Uus-Järveküla infrastruktuuri tööde tagatisvara. Kui eelnevalt oli infrastruktuuri tööde tagatiseks tähtajalised hoiused Swedbankis, siis Uus-Järveküla infrastruktuuri tööde uueks tagatiseks on 41 040 EfTEN Real Estate Fund AS aktsiat. Infrastruktuuri tööd on plaanis lõpetada 2025 aastal, misjärel vabanevad ka seotud tagatised.

² Seisuga 30.09.2025 sisaldavad muud nõuded ja viitlaekumised nõuet EfTEN Kinnisvarafond II AS vastu seoses aktsia nimiväärtuse vähendamise summas 75 tuhat eurot. EfTEN Kinnisvarafond II AS teeb väljamakse investoritele 03.11.2025.

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](#) andmetel Balti riikides elukondliku kinnisvara hinnad 2008-2010 aasta üleilmses majanduskriisis ligikaudu 40% võrra, samal ajal kui Euroopa Liidus keskmiselt oli elukondliku kinnisvara hinnalangus vastaval perioodil ligikaudu 5%. Tururiski realiseerumine (Balti riikide kinnisvarahindade üheaegne kukkumine) võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

Valuutarisk

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

Refinantseerimise risk ja intressirisk

Fond või fondile kuuluvad ettevõtted kasutavad kinnisvarainvesteeringute tegemisel lisaks omakapitalile sageli ka laenukapitali (peamiselt pangalaen). Laenukapitali lepingud on üldjuhul tähtajalised, mistõttu tuleb teatud aja tagant (nt 5 aastat) laenukapitali vormis kaasatud vahendid refinantseerida. Balti riikide finantsturg on oma olemuselt panganduse keskne. See tähendab, et pangad on peamised krediitvahendajad 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 fondijuht intressimäära muutumise riski ning intressi sensitiivsust igapäevaselt.

30.09.2025 seisuga on 6 kuu EURIBORi määr 2,1% (31.12.24: 2,6%) ja 1 kuu EURIBORi määr 1,9% (31.12.24: 2,9%). EURIBORi kasv mõjutab peamiselt alusfondide ning laenukapitali kaasanud tütaretevõtete tulemust ja rahavoogusid, mille tagajärjel langevad tõenäoliselt mõningal määral ka alusfondidest ja tütaretevõtetest makstavad perioodilised kasumi väljamaksed.

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

3.2 Likviidsusrisk

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

Investeeringute soetuse ja võõrandamise risk

Fond investeerib üldjuhul madala likviidsusega reguleeritud turul mitte kaubeldavatesse varadesse. Lisaks tegutseb Balti riikide kinnisvaraturul suhteliselt vähe professionaalseid ja suure finantsvõimekusega investoreid. Seetõttu, kui fond soovib

investeeringuid realiseerida, ei pruugi fondi investeeringutele leiduda soovitud ajal ja soovitud hinnaga ostjat. Likviidsusriski realiseerumine võib negatiivselt mõjutada Fondi majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi. Investeeringute soetusega seotud riski maandamiseks on fondil võimekus sõlmida lühiajalisi laenulepinguid likviidsusriski katmiseks investeeringute soetamise ja võõrandamise ajal. 2024. aasta detsembris sõlmis fond arvelduskrediidilepingu limiidiga 500 tuhat eurot, mis on 30.09.2025 seisuga tasutud.

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

Seisuga 30.09.2025	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
€ tuhandetes					
Varad kokku	1 428	0	22 396	4 353	28 177

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 30.09.2025 moodustasid fondi kohustused kokku 10 tuhat eurot (31.12.2024: 412 tuhat eurot).

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale jälgib fondivalitseja likviidsusriski igapäevaselt.

3.3 Krediidirisk

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

Tehingu vastaspoole risk

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

- 1) laenukapitali vormis tehtavate otseinvesteeringute (nt vastaspoole suutmatus tasuda intressi- või põhiosa makseid);
- 2) nõuete fondile (või SPV´le) 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. Fondivalitseja tegevus tehingu vastaspoolest tulenevate rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimiseerimiseks seisneb järjepidevas klientide, koostööpartnerite (makse)käitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist.

Fondi maksimaalne krediidirisk on toodud allolevas tabelis:

	30.09.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	1 428	0
Lühiajalised hoiused (lisa 7)	0	120
Antud laenud (lisa 7)	4 066	5 668
Muud nõuded	382	1 039
Maksimaalne krediidirisk kokku	5 876	6 827

Antud laenu seisuga 30.09.2025 sisaldavad tütarettevõtetele antud laene kogusummas 4 066 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 1 917 tuhat eurot tähtaeg on 18.08.2026 ning kannab intressi 15% aastas.

Fond mõõdab krediidiriski ja oodatavat krediidikahju, kasutades maksejõuetuse tõenäosust, maksejõuetuse riskipositsiooni ja maksejõuetuse korral tekkinud kahju. Oodatava krediidikahju kindlaksmääramisel võtab juhtkond arvesse nii ajaloolist informatsiooni kui ka tulevikku suunatud teavet. Rakendades IFRS 9 nõudeid, on oodatav krediidikahju fondi jaoks ebaoluline ja seetõttu ei ole finantsaruannetes oodatavat krediidikahju kajastatud.

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale monitoorib fondivalitseja krediidiriski igapäevaselt.

3.4 Kapitalirisk

Emissioonist laekuvate vahendite aeglase ja/või vähetulusa investeerimise risk

Fondi osakute emiteerimisest kaasatud kapitalist investeeriti viimane osa 2024. aasta detsembris, mil läbi usaldusfondi EfTEN Real Estate Fund 5 omandati Kristiine kaubanduskeskus. 2025. aasta teises pooles ei ole fondivalitsejal plaanis uut kapitali kaasata. Fondi kapital koosneb tema vara puhasväärtusest, s.t osakute emiteerimisel saadud rahast ja fondi tulemist. Fondi kapital muutub perioodiliselt tulenevalt uute osakute emiteerimisest. Seisuga 30.09.2025 on EfTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot.

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

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

3.5 Sõjategevusega seotud risk

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

Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus

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

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

- Reguleeritud turul kaubeldava väärtpaberi väärtuseks on selle viimane avaldatud reguleeritud turu sulgemishind bilansipäeval.

- tütarettevõtte varadest ja kohustustest bilansipäeval, kus olulise osa varadest moodustavad õiglases väärtuses hinnatud kinnisvaraobjektid. Juhul kui tütarettevõtte ei hinda tema varade hulgas olevaid kinnisvaraobjekte õiglases väärtuses (peamiselt seetõttu, et kinnisvaraobjekte arendatakse müügiks ning kajastatakse seetõttu varudes), hindab fond tütarettevõtte kinnisvaraobjekte eraldiseisvalt, kaasates sõltumatu hindaja. Tütarettevõtte muud varad on raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ning muud väiksemad varad ning kohustusteks võlad tarnijatele, laenukohustused ning muud väiksemad kohustused, mille bilansilised väärtused ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest, mistõttu tütarettevõtte kui terviku õiglase väärtuse kujunemisel omavad kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatavad sisendid olulisimat tähtsust.
- alusfondide konsolideeritud varadest ja kohustustest bilansipäeval, kus olulise osa varadest moodustavad sõltumatu hindaja poolt 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 õiglase väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Arendusprojekti rahavoogude peamised sisendid on kinnistute müügist laekuvad summad, müügiga seotud kulud ning ehituskulud. Projekti rahavoogusid on diskonteeritud 10%-lise diskontomääraga.

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

Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	Õiglase väärtus seisuga 30.09.2025	Õiglase väärtus seisuga 31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	264	933
Varud	6 374	12 440
Muu käibevara	133	53
Käibevara kokku	6 771	13 426
VARAD KOKKU	6 771	13 426
Lühiajalised laenukohustused	2 277	32
Muud lühiajalised kohustused	1 509	2 757
Lühiajalised kohustused kokku	3 786	2 789
Pikaajalised laenukohustused	1 678	9 252
Muud pikaajalised võlad	0	1 010
Pikaajalised kohustused kokku	1 678	10 262
KOHUSTUSED KOKKU	5 465	13 051
NETOVARA	1 306	375
	30.09.2025	31.12.2024
Müügitulu	14 735	17 142
Puhaskasum	1 635	840

	30.09.2025	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	1045	300
Kasum õiglase väärtuse muutusest perioodis	745	96

Tütarettevõtete ja alusfondide õiglase väärtuse muutusest sai fond 2025. aasta 9 kuu kasumit kokku 1 427 tuhat eurot (2024: kahjumit 26 tuhat eurot).

Nimetus	Soetusmaksumus 30.09.2025	Õiglase väärtus 30.09.2025	Kasum/- kahjum õiglase väärtuse muutusest 9 kuud 2025	Soetusmaksumus 31.12.2024	Õiglase väärtus 31.12.2024	Kasum/- kahjum õiglase väärtuse muutusest 12 kuud 2024
€ tuhandetes						
Tütarettevõtted						
Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	2	1 045	745	2	300	96
EFTEN M7 UAB	723	893	39	723	854	4
Kokku tütarettevõtted	725	1 938	784	725	1 154	100
Alusfondid						
EFTEN Real Estate Fund AS	4 358	4 041	56	4 497	4 124	-21
EFTEN Kinnisvarafond II AS	853	995	71	963	1 034	35
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	11 416	13 684	517	11 416	13 167	782
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 472	1 480	-10	1 472	1 489	-46
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	153	163	9	94	95	1
Kokku alusfondid	18 252	20 363	643	18 442	19 909	751
Väärtpaberid kokku	18 977	22 301	1 427	19 167	21 063	851

Lisainformatsioon investeringute kohta on toodud lisas 3.

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

2025. aasta aprillis, juulis ja augustis tegi fond sissemakseid EfTEN Capital AS'i poolt valitsetavasse ärikinnisvarafondi EfTEN Special Opportunities Fund kokku summas 59 tuhat eurot.

Aruandeperioodil ei ole fond müünud ega pantinud talle kuuluvaid väärtpaberiinvesteeringuid.

Õiglase väärtus

Fond analüüsib talle kuuluvaid õiglasid 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 30.09.2025 seisuga ühte vara, mis kuulub Tase 1 gruppi (osalus börsiettevõttes EfTEN Real Estate Fund AS). Kõik ülejäänud fondi investeringud tütarettevõtjatesse ning alusfondidesse on kajastatud õiglasid väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

	30.09.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Tase 1	4 041	4 124
Tase 3	18 260	16 939
Kokku	22 301	21 063

Lisa 5 Fondi puhasväärtus

Fondi osakud on Nasdaq Tallinn börsil vabalt kaubeldavad alates 31.05.2022. Seisuga 30.09.2025 on EfTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot (31.12.2024: sama).

Fondi investoritele maksti välja 2025. aasta mais 1 416 tuhat eurot.

Fondi osaku puhasväärtus seisuga 30.09.2025 oli 11,34 eurot (31.12.2024 seisuga: 11,06 eurot). Fondi varade puhasväärtus oli 30.09.2025 seisuga 28 167 tuhat eurot (31.12.2024 seisuga: 27 478 tuhat eurot).

Lisa 6 Kasum osaku kohta

	III kvartal		9 kuud	
	2025	2024	2025	2024
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv/vähenemine, € tuhandetes	426	134	2 105	535
Kaalutud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 483 860	2 483 860	2 483 860	2 483 860
Kasum/-kahjum osaku kohta, eurodes	0,17	0,05	0,85	0,22

Lisa 7 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

9 kuud 2025	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Neto kasum / -kahjum õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt	692	-10	745	0	1427
Alusfondide poolt väljamakstud kasum	397	23	0	0	420
Intressitulu	65	0	339	9	413
Intressikulu	0	0	0	-6	-6
Muud finantstulud	0	0	4	0	4
Tulud kokku	1 154	13	1 088	3	2 258
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv	1 154	13	1 088	-150	2 105

SEGMENTI VARAD

Seisuga 30.09.2025	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Kokku
€ tuhandetes				
Finantsvarad õiglasest väärtusest (lisa 3)	19 776	1 480	1 045	22 301
Antud laenud (lisa 3)	2 149	0	1 917	4 066
Intressinõuded (lisa 3)	266	0	42	308

Investeeringud kokku	22 191	1 480	3 004	26 675
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)				1 418
Muud lühiajalised varad				74
Vara puhasväärtus				28 167

Seisuga 31.12.2024	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Kokku
€ tuhandetes				
Finantsvarad õiglasest väärtuses (lisa 3)	19 274	1 489	300	21 063
Antud laenud (lisa 3)	2 149	0	3 519	5 668
Intressinõuded (lisa 3)	201	0	838	1 039
Lühiajalised hoiused (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 ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Fondi peamine tulu saadi 2025. aasta 9 kuul 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 83 tuhat eurot (2024 9 kuud: 84 tuhat eurot). Fond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele aruandeperioodil muid kaupu ega teenuseid.

Fond andis tütarettevõtetele aruandeperioodil laenu kokku 4 066 tuhat eurot (31.12.2024: 5 668 tuhat eurot) ning sai antud laenudelt 9 kuul intressitulu summas 404 tuhat eurot (2024 9 kuud: 277 tuhat eurot). Laenu alusvaluutaks on euro.

Fondi juhtkonnale ja fondi juhtkonna kontrolli all olevatele ettevõtetele kuulus 30.09.2025 seisuga 52 420 EfTEN United Property Fund osakut (31.12.2024: 47 634). Fondi juhtkonda kuuluvad fondivalitseja EfTEN Capital AS juhatuse liikmed, tegevjuht ning investeeringute juht.

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

Fondi investeringute aruanne seisuga 30.09.2025

Tütaretevõtted

Seisuga 30.09.2025

Nimetus	Asukoht	Osalus investeeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes					
Tütaretevõtted					
Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	Tallinn	80,0%	2	1045	3,7%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	893	3,2%
Kokku tütaretevõtted			725	1 938	6,9%

Seisuga 31.12.2024

Nimetus	Asukoht	Osalus investeeringus	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 30.09.2025

Seisuga 30.09.2025									
Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 30.09.2025	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%	11 416	11 416	13 684	13 684	48,6%
EFTEN Real Estate Fund AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	1,85%	4 358	0,0206	4 041	0,0191	14,3%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	853	0,0131	995	0,0153	3,5%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	4,19%	1 472	1 472	1 480	1480	5,3%
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,75%	153	153	163	163	0,6%
Kokku alusfondid					18 252		20 363		72,3%
Väärtpaberid kokku					18 977		22 301		79,2%

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 30.09.2025**

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 30.09.2025	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
EFTEN M7 UAB	Leedu	28.02.2027	4%	2 876	2 149	7,6%
Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	Eesti	18.08.2026	15%	3 519	1 917	6,8%
Laenud kokku				6 395	4 066	14,4%

Seisuga 31.12.2024

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

Muud varad**Seisuga 30.09.2025**

Nimetus	Õiglaneväärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressinõuded	308	1,1%
Muud lühiajalised nõuded	74	0,3%
Muud varad kokku	382	1,4%

Seisuga 31.12.2024

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

Hoiused**Seisuga 30.09.2025**

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 Aa3	Nõudmiseni	1,526%	1 428	5,1%
Hoiused kokku						1 428	5,1%
VARAD KOKKU						28 177	100,04%

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	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Fondi varad	28 177	27 890	100,04%	101,50%
Fondi kohustused	-10	-412	-0,04%	-1,50%
FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS	28 167	27 478	100,00%	100,00%