

Majandusaasta aruanne 2024

Usaldusfond EfTEN Special Opportunities Fund

Registrikood: 16853035

Aruandeperioodi algus: 02.11.2023

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2024

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
KOONDKASUMIARUANNE	4
FINANTSSEISUNDI ARUANNE	4
RAHAVOOGUDE ARUANNE	5
FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE	5
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	6
1 Üldine informatsioon	6
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	6
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	6
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	8
3 Intressitulud	11
4 Valitsemistasu	11
5 Muud üldkulud	11
6 Raha ja raha ekvivalendid	11
7 Pikaajalised finantsvarad	12
8 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	13
9 Fondi kapitali sissemaksed	16
10 Tehingud seotud osapooltega	16
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	17
JUHATUSE ALLKIRJAD 2024. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	20
LISA KESKKONNAALASED JA/VÕI SOTSIAALSED OMADUSED	21

TEGEVUSARUANNE

Usaldusfond EFTEN Special Opportunities Fund (edaspidi ka 'EFTEN Special Opportunities Fund' või 'Fond') on 2023. aasta novembris asutatud rahastamisvajakuga kinnisvaraprojektidesse investeeriv mitteavalik alternatiivfond. Fondi maht (fondi investorite sissemaksete maksimaalne summa) on kuni 75 miljonit eurot, millest 31.12.2024 seisuga on kapitalikohustuste lepinguid sõlmitud 40,16 miljoni euro ulatuses. Fondi peamised investorid on Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupank (EBRD) (osalus 36,8%), SEB Eesti - ja Läti pensionifondid (osalus 36,8%), Swedbank Eesti pensionifondid (osalus 13,32%) ning LHV pensionifondid (osalus 7,47%).

2024. aasta lõpuks on fondi investorid EFTEN Special Opportunities Fund'i paigutanud kokku 12,6 miljonit eurot.

Oma esimesel tegevusaastal tegi Fond kolm finantsinvesteeringut kogumahas 12,5 miljonit eurot. Juunis tegi Fond oma esimese investeeringu summas 2 miljonit eurot, soetades võlakirju Švitrigailose büroohoone omandamise juunior-finantseerimiseks Vilniuses. Võlakirjade intressimäär on 12,5% aastas. Detsembris finantseeriti kahte uut projekti:

- Tech:Zity (3 miljonit eurot), üks Euroopa suurimaid tehnoloogiakeskusi, kus võlakirjade aastane intressimäär on 12,5%.
- Releven (7,5 miljonit eurot), multifunktsionaalne kinnisvaraarendus, kus antud laenu aastane intressimäär on 12,1%.

Finantstulemused

EFTEN Special Opportunities Fund teenis oma esimesel aruandeperioodil laenuvõlalt, võlakirjadelt ja pangakontol olevatelt likviidsetelt vahenditelt 223 tuhat eurot intressitulud. Fondi kulud ulatusid kokku 134 tuhande euroni, s.h otis Fond seoses uute investeerimisprojektidega juriidilisi teenuseid kokku 92 tuhat eurot ning maksis fondivalitsetajale Fondi juhtimise eest valitsemistasusid kokku 26 tuhat eurot. Fondi puhaskasum oli esimesel aruandeperioodil kokku 89 tuhat eurot.

	02.11.2023-31.12.2024
€ tuhandetes	
Intressitulud	223
Valitsemistasud	-26
Muud üldkulud	-108
Puhaskasum	89

Fond tegi 2024. aastal kolm pikaajalist finantsinvesteeringut, andes välja ühe laenu kogusummas 7 500 tuhat eurot ning soetas kahe emitendi võlakirju kogusummas 5 000 tuhat eurot. Fondi varad ulatusid aasta lõpuks 12 719 tuhande euroni.

	31.12.2024
€ tuhandetes	
Antud laenud	7 500
Võlakirjad	5 000
Intressinõuded	84
Raha	135
Varad kokku	12 719
Puhasväärtus (NAV)	12 709
Kapitali sissemaksed, kumuleeruvalt	12 620
Investorite investeerimiskohustus kokku	40 160
Investorite järelejäänud investeerimiskohustus	27 540

Fondi peamised finantssuhtarvud on toodud allolevas tabelis:

12 kuu kohta	31.12.2024
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi kaalutud keskmine fondi vara puhasväärtus) * 100	2,3
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi kaalutud keskmised varad) * 100	2,2
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi kaalutud keskmine investeeritud kapital) * 100	2,3
IRR (kapitali sisemine intressimäär aasta kohta)	8,7%
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	13,5

Fondil on seisuga 31.12.2024 kokku 24 investorit. Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2024
Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupank (EBRD)	36,8%
Pensionifond SEB aktiivais plāns	16,3%

Juhtimine

EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond äriregistris registreeritud 2023. aasta novembris, misjärel fond alustas oma tegevust.

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi ühingulepingule on fondi fondivalitseja EFTEN Capital AS. EFTEN Capital AS-le on Finantsinspektsiooni poolt väljastatud alternatiivfondi valitseja tegevusluba.

Fondi täisosaniku (EFTEN SOF GP OÜ) juhatus on 2-liikmeline: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu ning aruandeperioodil muudatusi juhatuses ei ole toimunud. Fondi täisosaniku juhatus teeb valitsemislepingus ettenähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle ning depolepingus ettenähtud ulatuses ja korras järelevalvet deponitoriumi tegevuse üle, samuti täidab muid ühingulepingust tulenevaid ülesandeid seonduvalt fondi tegevusega.

Jätkusuutlikkuse põhimõtete rakendamine investeerimisel

Info SFDR regulatsiooni täitmise osas on avalikustatud käesoleva aruande Lisas lk 21 ning fondi jätkusuutliku investeerimise põhimõtted on avalikustatud Fondi kodulehel www.eften.ee.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	02.11.2023-31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Tulud		
Intressitulud sisemise intressimäära meetodil	3	223
Tulud kokku	3	223
Tegevuskulud		
Valitsemistasu	4	-26
Muud üldkulud	5	-108
Tegevuskulud kokku		-134
Ärikasum		89
Aruandeperioodi puhaskasum		89
Aruandeperioodi koondkasum		89
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi puhaskasum		89

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2024	02.11.2023
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	6,8	135	0
Käibevara kokku		135	0
Laenuõuded	7,8	7 500	0
Võlakirjad	7,8	5 000	0
Pikaajalised intressinõuded	7,8	84	0
Pikaajalised finantsvarad kokku		12 584	0
VARAD KOKKU		12 719	0
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS			
Võlad tarnijatele	8	10	0
Lühiajalised kohustised kokku		10	0
KOHUSTISED KOKKU		10	0
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhaskasum		12 709	0
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU		12 719	0

Lisad lehekülgedel 6-15 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	02.11.2023-31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Äritegevuse rahavood		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi puhasväärtuse kasv		89
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud	3	-223
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	3	-223
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		-134
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		9
Antud laenud	7	-7 500
Soetatud võlakirjad	7	-5 000
Saadud intressid laenudelt	7	56
Saadud intressid võlakirjadelt	7	79
Rahavood äritegevusest kokku		-12 490
Investeeringustegevuse rahavood		
Muud saadud intressid		5
Rahavood investeeringustegevusest kokku		5
Finantseeringustegevuse rahavood		
Kapitali sissemaksed	9	12 620
Rahavood finantseeringustegevusest kokku		12 620
RAHAVOOD KOKKU		
		135
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		135
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6	135

FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	02.11.2023-31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>	
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus 02.11.2023	0
Kapitali sissemaksed (lisa 9)	12 620
Netomuutus kapitalis	12 620
Aruandeperioodi koondkasum	89
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus 31.12.2024	12 709

Lisad lehekülgedel 6-15 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

Usaldusfond EFTEN Special Opportunities Fund (edaspidi ka 'Fond') on 2023. aasta novembris asutatud rahastamisvajakuga kinnisvaraprojektidesse investeeriv mitteavalik alternatiivfond. Fondi investeringute regiooniks on Balti riigid.

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

Usaldusfond EFTEN Special Opportunities Fund pikendatud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne perioodi 02.11.2023 kuni 31.12.2024 kohta on allkirjastatud juhatuse poolt 27. veebruaril 2025.a. Fondi esimene aastaaruanne on koostatud pikendatud perioodi kohta.

Fond on asutatud tähtajalisena. Fondi tähtaeg on 5 aastat alates registreerimisest, s.t 01.11.2028.

Fond on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

Vastavalt Investeeringufondide seadusele ja Rahandusministri määrusele nr. 8 Nõuded avalikustamisele kuuluvate fondi aruannetele (vastu võetud 18.01.2017) kasutatakse fondi raamatupidamise aruande koostamisel Euroopa Komisjoni poolt vastu võetud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardites (edaspidi IFRS) sätestatud arvestuspõhimõtteid ja informatsiooni esitusviise, võttes arvesse Investeeringufondide seaduse § 54 lõike 11 alusel kehtestatud määruses sätestatud fondi vara puhasväärtuse määramise korda ning eelpool mainitud määruses toodud muid erisusi. Arvesse on võetud ka raamatupidamise seaduses sätestatud nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (International Financial Reporting Standards – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruande koostamisel kasutatud peamiseid arvestuspõhimõtteid on kirjeldatud detailsemalt allpool. Fondi raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti.

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

1.2.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Fondile muutusid alates 1. jaanuarist 2024 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused:

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimisnõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Fondi finantsaruannetele.

Muudatused standardis IAS 7 Rahavoogude aruanne ja IFRS 7 Finantsinstrumendid: Avalikustatav teave: Tarnija finantskokkulepped

Vastuseks finantsaruannete kasutajate murele rahastamiskokkulepete ebapiisava või eksitava avalikustamise pärast andis IASB 2023. aasta mais välja IAS 7 ja IFRS 7 muudatused, et nõuda avalikustamist ettevõtte tarnijate finantskokkulepete (*supplier finance arrangement*) kohta. Need muudatused nõuavad ettevõtte tarnijate finantskokkulepete avalikustamist, mis võimaldaks finantsaruannete kasutajatel hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustustele ja rahavoogudele ning ettevõtte likviidsusriiskile. Täiendavate avalikustamisnõuete eesmärk on suurendada tarnijate finantskokkulepete läbipaistvust. Muudatused ei mõjuta

kajastamise ega mõõtmise põhimõtteid, vaid ainult avalikustamisnõudeid. Uued avalikustamisnõuded jõustuvad 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatel aruandeperioodidel.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Fondi 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

30. mail 2024 andis IASB välja IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused, et:

- (a) täpsustada teatud finantsvarade ja -kohustiste kajastamise ja kajastamise lõpetamise kuupäeva, koos uue erandiga osade finantskohustiste puhul, mis arveldatakse elektroonilise rahaülekandesüsteemi kaudu;
- (b) täpsustada ja lisada täiendavaid juhiseid hindamiseks, kas finantsvara vastab ainult põhiosa ja intresside tasumise (SPPI) kriteeriumile;
- (c) lisada uut avalikustatavat teavet teatavate instrumentide kohta, mille lepingulised tingimused võivad muuta rahavoogusid (näiteks mõned instrumendid, mille omadused on seotud keskkonna-, sotsiaal- ja ühingujuhtimise (ESG) eesmärkide saavutamisega); ja
- (d) ajakohastada avalikustatavat teavet omakapitaliinstrumentide kohta, mis on määratletud õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi (FVOCI).

Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

IFRS 18 Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes

2024. aasta aprillis andis 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 kirjete 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 avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

IFRS 19 Avaliku aruandekohustuseta tütarettevõtted: Avalikustamine

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

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

Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

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

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

Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

2.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsipiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad eelkõige antud laenude ja soetatud võlakirjade allahindluseid (vt. lisa 8), mida kajastatakse vastavalt IFRS 9-le.

Fondi juhtkond on hinnanud fondi ärimudelit antud erinevate finantsvarade klassifitseerimiseks. Nii väljastatud laenude kui ka soetatud võlakirjade äriine eesmärk on lepinguliste rahavoogude kogumine. Lepingulised rahavood sisaldavad vaid põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressimakseid, sh on intressirahavood tasu raha ajaväärtuse eest, krediidiriski eest, likviidsusriski eest ning katavad muu hulgas ka administratiivkulusid ja kasumimarginaali. Kõik kajastatavad finantsvarad vastavad sellele kriteeriumile ning kajastatakse seega korrigeeritud soetusmaksumuses. Lisaks teeb juhtkond hinnanguid ka finantsvarade oodatava krediidikahju mudeli sisendite kohta. Juhtkonna hinnanguid kaalutakse pidevalt ajaloolise kogemuse ja muude tegurite põhjal, sh ootused tuleviku sündmuste kohta, mida peetakse nendes tingimustes mõistlikeks. Muutused hinnangutes võivad avaldada olulist mõju selle perioodi finantsaruannetele, mille hinnanguid muudeti. Juhtkond usub, et aluseks olevad eeldused on kohased ning nende põhjal koostatud majandusaasta finantsaruanded kajastavad ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemusi õiglaselt.

Tulu kajastamine

Fond saab intressitulu laenudelt, soetatud võlakirjadelt ning pangakontol või hoiustel olevatelt vahenditelt. Intressitulu kajastatakse kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Efektiivne intressimäär on intressimäär, mis diskonteerib hinnangulised tulevased rahalised laekumised või maksed kogu finantsinstrumendi eeldatava eluea jooksul selle netobilansilise väärtuseni.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on raha ja pangakontod, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha.

Finantsvarad

(1) Klassifitseerimine

Fond klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Seisuga 31.12.2024 kajastab Fond korrigeeritud soetusmaksumuses laenuõudeid ja võlakirju.

Klassifitseerimine sõltub fondi ärimudelilt finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(2) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal fond võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui fond annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved. Regulaarsed finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse tehingupäeval, kuupäeval, mil fond kohustub vara ostma või müüma. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui finantsvarade rahavoogude saamise õigus on lõppenud või on üle antud ja fond on üle andnud olulisel määral kõik omandiõigusega kaasnevad riskid ja hüved.

(3) Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglases väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Fondi kõik võlainstrumendid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Seisuga 31. detsember 2024 olid fondi kõik finantsvarad klassifitseeritud järgmistes kategooriates:

- raha ja raha ekvivalendid;
- laenuõuded;
- võlakirjad;

Omakapitaliinstrumendid

Fondil ei ole aruandekuupäeva seisuga investeeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

(4) väärtuse langus

Fond hindab korrigeeritud soetusmaksumuses ja õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Krediidirisk on oluliselt suurenenud kui võlainstrumendi krediidirisk on oluliselt kasvanud võrreldes selle esialgse hindamisega. See tähendab, et nii kvantitatiivsed kui ka kvalitatiivsed riskinäitajad – näiteks maksevõime langus, krediireitingu halvenemine, või muud olulised finantsseisundi muutused viitavad sellele, et instrumendi riskiprofiil on oluliselt muutunud.

Makseviituse definitsioon ja halvenenud krediikvaliteediga varad

Fond defineerib finantsinstrumendi staatust makseviituseks ja see vastab täielikult halvenenud krediikvaliteediga vara mõistele, kui vara suhtes kehtib üks või mitu allpool kirjeldatud kriteeriumi.

Kvantitatiivsed kriteeriumid

Laenuvõtja on rikkunud olulisuse piirmäära kriteeriumi 90 päeva järjest.

Kvalitatiivsed kriteeriumid

Järgnevalt on välja toodud asjaolud, mis võivad viidata sellele, et klient pole suuteline võlgnevust täies ulatuses tasuma:

- esineb märke makse laekumise ebatõenäolisusest, mis näitab, et laenuvõtja on märkimisväärtes rahalistes raskustes;
- majanduslike raskuste tõttu on toimunud restruktureerimine;
- leping on lõpetatud.

Ülaltoodud kriteeriumeid on rakendatud kõikidele Fondi finantsinstrumentidele ja need on kooskõlas makseviituse definitsiooniga, mida kasutatakse sisemise krediidiriski juhtimisel. Makseviituse definitsiooni on läbivalt kasutatud Fondi eeldatava krediikahju arvutamisel PD (*probability of default*, makseviituse tõenäosus), EAD (*exposure at default*, riskipositsioon makseviituse hetkel) ja LGD (*loss given default*, makseviitusest tingitud kahjumäär) mudelite koostamiseks. Makseviituse staatuse rakendamisel kasutatakse kliendipõhist lähenemist.

Eeldatava krediikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Fond kasutab kõikide korrigeeritud soetusmaksumuses võlainstrumentide puhul kolmefaasilist mudelit, mis võtab arvesse krediikvaliteedi muutust alates esmasest kajastamisest.

- Faas 1 – sisaldab finantsvarasid, mille krediidirisk ei ole suurenenud alates arvele võtmise hetkest. Eeldatavaks krediidikahjumiks on kogu lepinguperioodi eeldatavast krediidikahjust see osa, mis tuleneb kohustuse võimalikust täitmata jätmisest järgmise 12 kuu jooksul või kuni lepingu lõppemiseni, kui see on lühem (12 kuu eeldatav krediidikahjum).
- Faas 2 – sisaldab finantsvarasid, mille krediidirisk on oluliselt suurenenud alates arvele võtmise hetkest, kuid mille puhul ei ole veel objektiivselt põhjuseid lootusetuks tunnistamiseks. Eeldatav krediidikahjum mõõdetakse, võttes aluseks eeldatavad krediidikahjumid kogu eeldatava lepinguperioodi jooksul.
- Faas 3 – sisaldab finantsvarasid, mille väärtus on langenud (näiteks 90 päeva võlas, võlgnik on makseraskustes, on tõenäoline, et võlgnik alustab pankrotimenetlusega või restruktureerimisega, mittetöötav nõue). Eeldatav krediidikahjum mõõdetakse kogu eeldatava lepinguperioodi kohta.

Fondil on bilansipäeva seisuga kolm võlainstrumenti, mille kõigi tagatiseks on hüpoteek, mistõttu on nende nõuete krediidirisk märkimisväärselt vähendatud. Oodatava krediidikahju (ECL) hindamine keskendub olukordadele, kus krediidiriski riskinäitajad (nii kvantitatiivsed kui kvalitatiivsed) viitavad olulisele riskiprofiili muutusele. Fondi võlainstrumentide puhul annab tugev tagatismehhanism piisava kindlustatuse, mistõttu eraldi oodatava krediidikahju hindamine ei ole fondi juhtkonna hinnangul oluline.

Fond rakendab riskijuhtimise poliitikat, mille aluseks on regulaarne krediidiriski ja tagatisväärtuse hindamine. Seeläbi tagatakse, et isegi võimalike maksehäirete korral on olemas piisav riskikaitse, mis vähendab vajadust täiendavate oodatavate krediidifaaside eraldamiseks.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud võlainstrumendid kajastatakse fondi finantsseisundi aruandes netoväärtuses, võttes arvesse eeldatavat krediidikahjumit. Laenuvarade puhul moodustatakse eraldi eeldatava krediidikahju osas ning kajastatakse kohustusena fondi finantsseisundi aruandes.

Lepingulistele varadele, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab fond IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Fond kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Fondil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Tulumaks

Fond on registreeritud Investeeringufondide seaduse alusel usaldusfondina. Usaldusfond on Tulumaksuseaduse alusel maksuläbipaistev äriühing, mistõttu usaldusfondi tulumaksukohuslasena ei käsitleta. Maksuläbipaistvus tähendab, et saadud tulu omistatakse otse Fondi investoritele.

Sissemakstud kapital

Fondi investorite poolt on võetud investeerimiskohustus Fondi ees ning võetud kohustuste maksimaalne summa on toodud lisa 9. Vastavalt Fondi ja investorite vahelisele lepingule (ühinguleping) nõuab Fond investoritelt investeerimiskohustuse tasumist vastavalt vajadusele, esitades selleks investoritele kirjaliku taotluse. Fondi investorid (usaldusosanikud) vastutavad Fondi ees maksimaalselt võetud investeerimiskohustusega ning vastavalt Äriseadustikule vastutavad Fondi poolt võetud kohustuste ees kuni investeerimiskohustuse maksimaalse summani. Fondivalitseja (täisosanik) on samuti võtnud maksimaalse investeerimiskohustuse, kuid tulenevalt Äriseadustikust vastutab täisosanik Fondi ees kogu oma varaga. Investorite sissemakseid (usaldusosanikud ja täisosanikud) kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes netovara koosseisus.

3 Intressitulud

	02.11.2023-31.12.2024
€ tuhandetes	
Intressitulud laenuidelt (lisa 7)	55
Intressitulud võlakirjadelt (lisa 7)	163
Raha ja raha ekvivalentidelt saadud intressitulu	5
Intressitulud kokku	223

4 Valitsemistasu

Vastavalt EFTEN Capital AS-ga (fondivalitseja) sõlmitud valitsemislepingule ning ühingulepingule osutab fondivalitseja fondile juhtimisteenuseid, mille aluseks on fondi investeeritud kapital. Lisaks on fondivalitsejal õigus saada edukustasu summadel, mis ületavad investorite sissemakseid ning eelistootlust (10% sissemaksetelt aastas). Investorite sissemaksete ja eelistootluse määra ületavatel väljamaksetelt makstakse 75% investoritele ning 25% EFTEN Capital AS-le. Fond kajastab potentsiaalset eeldusiikku edukustasukohustust igal bilansipäeval, arvestades bilansipäevaks fondi tehtud sissemakseid (investeeritud kapitali), teenitud kasumit ning fondi puhasväärtust. Edukustasukohustus makstakse fondivalitsejale välja pärast seda kui fondi investoritele on tagastatud kogu algselt sissemakstud kapital ning eelistootlus.

2024. aastal oli fondivalitsejalt soetatud valitsemisteenus kokku 26 tuhat eurot. Fondi tootlus oli 31.12.2024 seisuga 8,7%, mistõttu edukustasukohustuse reservi ei ole käesolevas aruandes arvestatud.

5 Muud üldkulud

	02.11.2023-31.12.2024
€ tuhandetes	
Juriidilised teenused	-92
Konsultatsioonikulud	-10
Depootasud, väärtpaperikontode tasud	-3
Raamatupidamisteenus	-2
Muud üldkulud	-1
Muud üldkulud kokku	-108

6 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2024
€ tuhandetes	
Nõudmiseni hoiused	135
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 8)	135

7 Pikaajalised finantsvarad

Antud laenud

Seisuga 31.12.2024

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 31.12.2024	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
KÜB "Releven Prime Properties"	Leedu	20.06.2028	Fikseeritud 12,12%	7 500	7 500	59,0%
Laenud kokku				7 500	7 500	59,0%

2024. aastal arvestati laenudelt intressitulu kokku 55 tuhat eurot. Kogu 2024. aastal arvestatud intressitulu laekus aruandeaastal ning intressinõudeid seoses laenudega fondil seisuga 31.12.2024 ei olnud.

Antud laenude tagatiseks on fondi kasuks seatud 2. järjekoha hüpoteek kinnistule aadressil Vilnius, Lvivo g. 59. Kinnistu õiglane väärtus on viimase sõltumatu hindaja poolt teostatud arvutuste kohaselt 34 miljonit eurot. Tagatise väärtus katab ka 2. järjekoha hüpoteegi väärtuse.

Võlakirjad

Emitent	Emitendi riik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 31.12.2024	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
ZeroSum Mixed Fund II UTIISIUAB	Leedu	20.08.2028	Fikseeritud 12,50%	2 000	2 000	15,7%
Project Lilium, UAB	Leedu	03.12.2028	Fikseeritud 12,50%	3 000	3 000	23,6%
Võlakirjad kokku				5 000	5 000	39,3%

2024. aastal arvestati võlakirjadelt intresse kokku 163 tuhat eurot, millest aruandeaastal lepingutekohaselt laekus 79 tuhat eurot. Ülejäänud tekkepõhiselt arvestatud, kuid laekumata intressinõuded seisuga 31.12.2024 summas 84 tuhat laekuvad lepingu sätete järgi nende tähtaja saabumisel (vt. ka lisad 3 ja 8).

ZeroSum Mixed Fund II UTIISIUAB võlakirjade tagatiseks on fondi kasuks seatud 3. järjekoha hüpoteek kinnistutele Vilniused aadressidel Švitrigailos St. 11B, Švitrigailos St. 11H, Švitrigailos St. 11L, mille õiglane väärtus viimase sõltumatu hinnangu kohaselt on 26,3 miljonit eurot. Tagatise väärtus katab ka 3. järjekoha hüpoteegi väärtuse. Lisaks on võlakirjade tagatiseks hoius, mis tagab 6 kuu intressimakseid kogusummas 60 tuhat eurot.

Project Lilium, UAB võlakirjade tagatiseks on fondi kasuks seatud 3. järjekoha hüpoteek kuuele kinnistule ning infrastruktuuriobjektile Vilniuses, mille õiglane väärtus vastavalt viimastele hinnangutele on 26,97 miljonit eurot. Tagatise väärtus katab ka 3. järjekoha hüpoteegi väärtuse. Lisaks on võlakirjade tagatiseks seatud hoius, mis tagab 6 kuu intressimakseid kogusummas 94 tuhat eurot.

Kõik pikaajaliste finantsvarade rahavood vastavad SPPI (*Solely Payments of Principal and Interest*) kriteeriumitele ning seega kajastatakse neid korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Fond analüüsib SPPI kriteeriumitele vastavust järgmiselt:

- Kas lepinguga on sätestatud tingimusi laenude ja võlakirjade põhiosade muutusteks;
- Kas lepinguga on sätestatud tingimusi intressimäära muutusteks;
- Kas leping kehtestab tingimused laenude ennetähtaegseks tagastamiseks;
- Kas lepingud sisaldavad tuletisinstrumente;
- Kas lepingust tuleneb muid tingimuslikke muutuseid;
- Kas lepingutest tuleneb muid makseid peale intresside ja põhiosade;
- Kas lepingud võimaldavad laene ja võlakirju restruktureerida;
- Kas esineb õiguslikke või regulatiivseid nõudeid, mis võivad mõjutada laenude ja võlakirjade rahavoogusid;
- Kas fondi ärimudel on koguda lepinguliseid rahavoogusid.

Fondi juhtkonna hinnangul vastavad kõik antud laenud ja võlakirjad SPPI kriteeriumitele.

Antud laenude ja võlakirjade õiglane väärtus seisuga 31.12.2024 ei erine oluliselt nende bilansilisest väärtusest, sest laenurahavoogude diskonteerimiseks kasutatavate sarnaste laenude turuintressimäärad ei erine oluliselt nende lepingujärgsetest intressimääradest.

Kõik antud laenu ja võlakirjad kuuluvad õiglase väärtuse taseme gruppi 3 (põhineb ettevõtte enda hinnangutel ja mudelitel).

8 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Fondi investeerimispoliitika

Fondi eesmärk on finantseerida ning soetada kõrge tootlusega kinnisvara Baltikumis.

Fond keskendub investeringutele äri- ja elamukinnisvara sektoris. Investeeringuid teostatakse näiteks kinnisvaraettevõtete aktsiate, eelisaktsiate, optsoonide, garantiide ja muude osalusõiguste ostmise, märkimise või omandamise kaudu. Samuti võib fond investeerida konverteeritavatesse laenedesse, vahetusvõlakirjadesse või muudesse väärtpaberitesse (sh võlainstrumentidesse) või anda laene, mis võivad olla tagatud või tagamata, esmased või allutatud, või nende kombinatsioonid. Kõik laenud ja võlainstrumendid peavad olema aktsiatega samase riski ja tootlusega.

Fondi eesmärk on saavutada investeeritud varade täielik või vähemalt osaline kontroll. Kui tehingu struktuur seda eeldab, on partnerlusel õigus teha ka otseinvesteeringuid kinnisvarasse.

Vähemalt 80% fondi varade turuväärtusest investeeritakse kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse. Mitte ükski investeering ei või fondi investeerimisperioodi lõpu seisuga ületada 25% fondi kogu kapitalist. Fond ei investeeeri rahavoo juhtimise eesmärgil rohkem kui 20% oma kapitalist krediidiasutuste hoiustesse, rahaturuinstrumentidesse või muudesse likviidsetesse madala riskiga instrumentidesse.

Finantsinstrumendid

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses		
Raha ja raha ekvivalendid	6	135
Antud laenud	7	7 500
Võlakirjad	7	5 000
Intressinõuded	7	84
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		12 719
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses		
Võlad tarnijatele		10
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		10
Finantskohustused kokku		10

Ülaltoodud tabelis esitatud selliste finantsvarade ja finantskohustuste õiglane väärtus, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest (raha ja raha ekvivalente hoitakse kõrge krediidireitinguga pangas; laenusaajad ning võlakirjade emitendid on finantsiliselt võimekad ning kõikide võlainstrumentide tagatiseks on seatud hüpoteegid).

Fondi riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades fondi poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, mis läbi saavutatakse stabiilne kasumlikkus ja investorite vara väärtuse kasv. Uute investeerimisotsuste tegemisel hinnatakse hoolikalt tulevaste klientide maksevõimet, tehakse kliendi finantsaruannete ning rahavoogude analüüs, laenude ja -võlakirjanõuete tagatiseks seatakse sobivad tagatised, kehtestatakse klientide deponiidikontodele rakenduvad nõuded 3-6 kuu intressimaksete ulatuses ning peale investeeringu tegemist jälgitakse regulaarselt klientide finantsolukorda ning krediidivõimekust. Juhul kui fond kaasab investeeringute tegemiseks võõrkapitali, sobitatakse põhiosa- ja intressimaksud vastavaks konkreetse investeerimisobjekti netorahavoole, mis tagab fondi piisava vaba raha säilimise ning kasvu ka peale finantskohustuste täitmist.

Fondi vara investeerimisel on aluseks investorite riskiootused, mistõttu on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

Fond loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt investeeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, kahandades seeläbi ettevõtte finantsvõimekust või vähendades investeeringute väärtust.

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt fondi poolt tulevikus antavaid laene, kus intressimäärade odavnemise tulemusel võivad investeringust saadavad tulud väheneda.

Seisuga 31.12.2024 kannavad kõik fondi antud laenud ja võlakirjad fikseeritud intressi, mistõttu turu intressimäärade muutumisel finantsvaradele mõju ei ole.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks fondi võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Fondi likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Intressitulu vähenemine või laekumise volatiilsus, mis vähendab fondi võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Kliendi makseraskused;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktivite turukõlblikkus;
- Investeerimistegevuse maht ja tempo;
- Tagatise väärtuse vähenemine;
- Finantseerimisstruktuur.

Fondi finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse finantsinvesteringute tähtaegu.

Finantsvarade realiseerumise tähtajalisus

Seisuga 31.12.2024	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Antud laenud	0	0	0	7 500	0	7 500
Võlakirjad	0	0	0	5 000	0	5 000
Intressinõuded	0	0	0	84	0	84
Finantsvarad kokku	0	0	0	12 584	0	12 584

Kõikide finantskohustiste realiseerumise tähtaeg jääb alla 1 kuu.

Käibekapitali aruanne

	31.12.2024
€ tuhandetes	
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	135
Käibevara kokku	135
Võlad tarnijatele	-10
Lühiajalised kohustused kokku	-10
Käibekapital kokku	125

Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi fondi ees. Fond on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest ning tehingutest finantseerimisasutustega, s.h kontodel oleva raha ning deposiitide kaudu.

Fondi tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist.

Krediidiriski juhtimise aluseks on fondi krediidipoliitika. Krediidipoliitika põhieesmärk on saavutada investorite tootlikkust tagav fondi varade tootlikkus oma äritegevusest, järgides konservatiivsuse ja riskide hajutatuse põhimõtteid ning võttes mõõdukaid riske, mis oleksid hinnatavad ja juhitavad. Fondi peamised krediidiriskile avatud varad on järgmised:

- raha ja raha ekvivalendid (sh nõuded krediidasutustele, lisa 6);
- laenud ja nõuded klientidele (lisa 7).

Oodatava krediikahju (ECL) mõõtmine

Krediidinõuete hindamise aluseks on kolmefaasiline oodatava krediikahju (ECL) mudel, mis arvestab muutusi krediikvaliteedis alates laenu algsest arvelevõtmisest. IFRS 9 standardi kohaselt jaotatakse finantsvarad, lähtudes viivituspäevade arvust, kliendi finantsseisundist ja muudest muutustest nõude kvaliteedis, kolme faasi:

- kas töötavaks nõudeks (performing, faas 1),
- kvaliteedi langusega nõudeks (under-performing, oluline krediidiriski suurenemine, faas 2) või
- makseviivituses olevaks nõudeks (non-performing, faas 3).

Faas 1 nõuetele leitakse allahindlusmäär 12 kuu oodatava krediikahju alusel. Faas 2 ja faas 3 nõuetele leitakse allahindlusmäär lepingu kehtivusaja jooksul oodatava krediikahju alusel. Faas 3 nõuetele leitakse allahindlus, eeldades nõude maksejõuetust (default). Oodatav kahju on leitav maksejõuetuse tõenäosuse (PD), kahjumäära (LGD) ja maksejõuetuse hetke oodatava nõudejäägi (EAD) korrutisena diskonteerituna tänapäeva. Laenukahjude hindamiseks võetakse arvesse laenu ja intressimaksete laekumisi tulevastel perioodidel, samuti oodatavaid laekumisi tagatisvara müügist, laenu nõude müügist või tulevikus taastuvast maksevõimest, diskonteerides finantsvara algse sisemise intressimääraga, mille tulemusel leitakse laenu tagasisaadav summa.

Fondi kõik finantsinvesteeringud on 31.12.2024 seisuga mõõtmise tulemusel klassifitseeritud faasi 1 ning 12 kuu oodatav krediikahju summa on ebaoluline.

Märkimisväärne krediidiriski suurenemine

Märkimisväärseks krediidiriski suurenemiseks loetakse ühe või mitme alloleva kriteeriumi esinemist:

- kui klient on olnud viimase kolme kuu jooksul vähemalt üks kord või viimase aasta jooksul korduvalt üle 30-päevases võlgnevuses;
- kui kliendi nõue on restruktureeritud makseraskuste tõttu või on lepingu kehtivuse jooksul olnud korduvalt restruktureeritud makseraskuste tõttu;
- kliendil on olulises summas maksehäireid teiste võlausaldajate ees.

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

Fondi maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2024
€ tuhandetes	
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 6)	135
Laenud (lisa 7)	7 500
Võlakirjad (lisa 7)	5 000
Intressinõuded (lisa 7)	84
Maksimaalne krediidirisk kokku	12 719

Fondi raha ja raha ekvivalentide hulgas kajastatud pangakontode saldod kuuluvad pankade *Moody's long-term* järgi reitingusse Aa3.

Kapitalijuhtimine

Fondi eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada fondi võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada investoritele investeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri. Fond käsitleb kapitalina usaldus- ja täisosanikele kuuluvat fondi vara puhasväärtust.

Vajalik kapitali maht arvutatakse iga investeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeringu netorahavoogude mahtu. Fondi juhtkond monitoorib kapitali piisavust igapäevaselt, analüüsides fondi netovara mahtu ning perioodilist muutust.

9 Fondi kapitali sissemaksed

EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond asutati 02.11.2023. Fondi esimesed sissemaksed tehti vahetult enne fondi esimest investeringut, 2024. aasta juunis, mistõttu fondi algbilansi koostamisel (02.11.2023) ei ole bilansis sissemaksstud kapitali veel kajastatud.

Aruandeperioodil tegid fondi investorid fondi kapitali sissemaksed kokku 12 620 tuhande euro ulatuses. Kapitali väljamakseid aruandeperioodil ei tehtud.

Fondi ja fondi investorite vahel on seisuga 31.12.2024 sõlmitud rahalise vastutuse lepingud, mille kohaselt maksavad investorid investeringute tegemiseks fondi kokku 40 160 tuhat eurot, s.t aruandeperioodi lõpu seisuga on investoritelt võimalik kaasata veel 27 540 tuhat eurot kapitali.

Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2024
Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupank (EBRD)	36,8%
Pensionifond SEB aktiivais plāns	16,3%

10 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- Täisosanik EFTEN SOF GP OÜ;
- Täisosanik EFTEN SOF GP OÜ juhatuse liikmed ja nendega seotud ettevõtted;
- isikuid, kellele kuulub üle 10% Fondi sissemaksstud kapitalist
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Fond ostis EFTEN Capital AS-lt aruandeperioodil valitsemisteenust summas 26 tuhat eurot (vt. lisa 4) ning raamatupidamisteenust summas 2 tuhat eurot (vt lisa 5). EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega münud seotud osapooltele muid kaupu ega teenuseid.

Fondil aruandeperioodil töötajaid ei olnud.

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Usaldusfond EfTEN Special Opportunities Fund osakuomanikele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Usaldusfond EfTEN Special Opportunities Fund (Fond) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta (2. november 2023 kuni 31. detsember 2024) finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Fondi raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- koondkasumiaruannet 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta;
- finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2024;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- fondi puhasväärtuse muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

Oleme Fondist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja lisa keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

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.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Fondi valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Fondi jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 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 raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

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

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

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

27. veebruar 2025
Tallinn, Eesti

JUHATUSE ALLKIRJAD 2024. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Usaldusfond EFTEN Special Opportunities 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

EFTEN SOF GP OÜ juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Uustalu

EFTEN SOF GP OÜ juhatuse liige

LISA: Fondi keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused

Toote nimetus: Usaldusfond EFTEN Special Opportunities Fund

Juriidilise isiku tunnus (LEI): N/A

Keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused

Kas sellel finantstootel on kestliku investeerimise eesmärk?

Jah

Sellega tehti **keskkonnaalase eesmärgiga kestlikke investeringuid**: ____%

majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

Sellega tehti **kestlikke investeringuid, millel oli sotsiaalne eesmärk**: ____%

Ei

Sellega **edendati keskkonnaalaseid/sotsiaalseid omadusi** kuigi selle eesmärgiks ei olnud kestlik investeerimine, oli 100% selle investeringutest kestlikud investeringud,

millel oli keskkonnaalane eesmärk ja mida tehti majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

millel oli keskkonnaalane eesmärk ja mida tehti majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

millel oli sotsiaalne eesmärk

Sellega edendati keskkonnaalaseid/sotsiaalseid omadusi, kuid **ei tehtud kestlikke investeringuid**

Kestlik investeerimine on investeerimine majandustegevusse, mis aitab saavutada mõnda keskkonnaalast või sotsiaalset eesmärki, tingimusel, et investeerimine ei kahjusta oluliselt ühtegi keskkonnaalast või sotsiaalset eesmärki ning et investeerimisobjektiks olevad äriühingud järgivad häid juhtimistavasid.

ELi Taksonoomia on klassifitseerimissüsteem, mis on sätestatud määruses (EL) 2020/852 ning millega kehtestatakse **keskkonnakestlike majandustegevuste** loetelu. Nimetatud määruses ei sätestata sotsiaalselt kestlike majandustegevuste loetelu. Keskkonnanäitajatega kestlikud investeringud võivad olla taksonoomiaga kooskõlas või mitte.



Mil määral saavutati selle finantstootega edendatud keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused?

Usaldusfond EFTEN Special Opportunities Fund (edaspidi Fond) dokumentides on kirjeldatud mitmed tegevuste tulemuslikkuse indikaatorid ja mõõdikud. Need hõlmavad ostueelset jätkusuutlikkuse analüüsi, kestlikku portfelli juhtimist omandatud ja/või (ümber)arendatud varade suhtes ning investoritele raporteerimist. Täpsemalt on Fond fokusseeritud pikas perspektiivis jätkusuutlike põhimõtete üürilepingute (nn *green lease*) kasutamisele ning kuluefektiivsele jätkusuutlikkusega seotud tulemuslikkuse tõstmisele, mida mõõdetakse investeringute eluaja jooksul energiamärgiste (EPC) ja BREAAAM sertifikaatide tasemete kaudu. Käesolevaga vastab Fondi kogu portfelli Fondi dokumentides edendatavatele keskkonnaalastele omadustele.

● **Kuidas kestlikkuse näitajad toimisid?**

Fond on investeerimisfaasis ja seetõttu mittelõpliku varade portfelliga, mis ei põhjenda hetkel kõikehõlmavat tulemuslikkuse mõõtmist. Käimas on ettevalmistused asjakohaste detailsete

Kestlikkuse näitajatega mõõdetakse, kuidas saavutatakse finantstootega edendatavad keskkonnaalased või sotsiaalsed omadused.

möödikute valideerimiseks ja rakendamiseks kuni portfelli täieliku moodustumiseni. Švitrigailos hoonete sertifitseerimine on pooleli, eesmärgiga saavutada BREEAM In-Use tasemel „Very Good“. Tech Zity puhul on plaanis saavutada BREEAM In-Use tase „Very Good“. Releveni arenduses olevate hoonete puhul on seatud eesmärgiks saavutada elukondliku hoone puhul BREEAM New Construction tase „Very Good“ ning ärikondlikul hoonel tase „Excellent“.

● **Millised olid finantstoote osaliselt tehtud kestlike investeeringute eesmärgid ja kuidas aitas kestlik investeering kaasa nende eesmärkide saavutamisele?**

Fondi eesmärgiks on Fondi tähtaja jooksul varade keskkonnavalase ja kestlikkusega seotud tulemuslikkuse kuluefektiivne tõstmine varades, kus see on asjakohane. Seejuures panustab Fond võimalikult maksimaalselt kliimamuutuste leevendamisesse ja nendega kohanemisesse. Eesmärgi täitmise mõõtmiseks kasutatakse kestlikkusmöödikuid ning jätkusuutlikkuse ja energiatõhususe sertifikaatide tasemeid.

● **Kuidas kestlikud investeeringud, mida finantstoote osaliselt tehti, ei kahjustanud oluliselt ühtegi keskkonnavalast või sotsiaalset kestliku investeerimise eesmärki?**

Võimaliku keskkonnavalase või sotsiaalse olulise kahju hindamiseks tugineb Fond ELi taksonoomia „ei kahjusta oluliselt“ kinnisvarainvesteeringutele sätestatud hindamisalusetele. Sellistel alustel hindab Fond „ei kahjusta oluliselt“ tingimused täidetuks kui investeerimisobjekti kliimamuutuste leevendamise meetmed olulises osas kattuvad ELi taksonoomia põhimõtetega.

— **Kuidas võeti arvesse kestlikkusteguritele avalduva negatiivse mõju näitajaid?**

Fond ei võta käesolevaga arvesse kestlikkusteguritele avalduva negatiivse mõju näitajaid investeeringute andmete ebapiisavuse tõttu. Fondi portfelli täienedes ja andmete kättesaadavuse paranedes kaalub Fond negatiivse mõju näitajaid uuesti ning arvestab nendega.

— **Kas kestlikud investeeringud olid kooskõlas OECD suunistega hargmaistele ettevõtetele ning ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtetega?**

Kõik Fondi investeeringud on kinnisvarainvesteeringud, mis on Fondi ja selle fondivalitseja otsese kontrolli all.

ELi taksonoomias on sätestatud põhimõte „ei kahjusta oluliselt“, mille kohaselt ei tohiks taksonoomiaga kooskõlas olevad investeeringud oluliselt kahjustada ELi taksonoomia eesmäärke, ning sellega kaasnevad konkreetsed liidu kriteeriumid.

Põhimõtet „ei kahjusta oluliselt“ kohaldatakse üksnes selliste finantstoote aluseks olevate investeeringute suhtes, mille puhul võetakse arvesse liidu kriteeriume keskkonnakestliku majandustegevuse kohta. Selle finantstoote ülejäänud osa aluseks olevate investeeringute puhul ei võeta arvesse liidu kriteeriume keskkonnakestliku majandustegevuse kohta.

Mis tahes muud kestlikud investeeringud ei tohi samuti oluliselt kahjustada keskkonnavalaseid ega sotsiaalseid eesmäärke.

Põhiline negatiivne mõju on investeerimisotsuste kõige suurem negatiivne mõju kestlikkusteguritele, mis on seotud keskkonnavalaste, sotsiaalsete ja töötajatega seotud küsimuste, inimõiguste austamise ning korruptsiooni- ja altkäemaksuvastase võitlusega.



Millised olid selle finantstoote suurimad investeeringud?

Fondil on käesoleva seisuga kolm investeeringut.

Suurimad investeeringud	Sektor	Varade %	Riik
Releveni kinnisvaraarendus	Kinnisvara	60%	Leedu
Tech Zity kinnisvaraarendus	Kinnisvara	24%	Leedu
Švitrigailose büroohoone	Kinnisvara	16%	Leedu

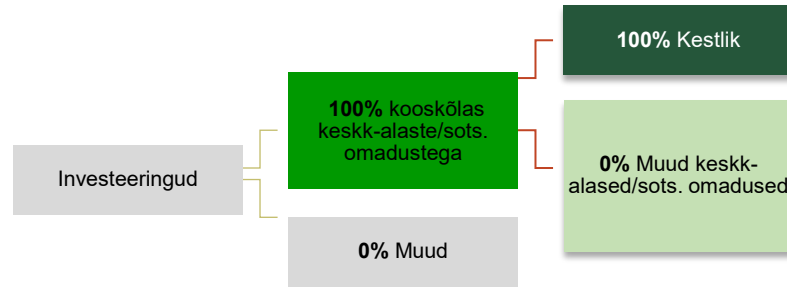
Loetelu sisaldab investeeringuid, mis moodustavad suurima osa finantstoote investeeringutest aruandlusperioodil, milleks on: 01.01.2024-31.12.2024



Kui suur oli kehtlikkusega seotud investeeringute osakaal?

Kõik Fondi investeeringud vastavad Fondi dokumentides sätestatud kriteeriumitele, sealhulgas nende asjakohasus edendatavate keskkonnakehtlikkusega seotud tegevusteks. Fondil ei ole minimaalset kohustuslikku osakaalu määra kehtlikkusega seotud investeeringuteks.

● Milline oli varade jaotus?



Kategooria “**Kooskõlas keskkonnaalaste/sotsiaalsete omadustega**” hõlmab finantstoote investeeringuid, mida kasutatakse finantstoote edendatavate keskkonnaalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks.

Kategooria “**Muud**” hõlmab finantstoote ülejäänud investeeringuid, mis ei ole kooskõlas keskkonnaalaste või sotsiaalsete omadustega ega kvalifitseeru kehtlikuks investeeringuks.

Kategooria “**Kooskõlas keskkonnaalaste/sotsiaalsete omadustega**” hõlmab järgmist:

- allkategooria “**Kehtlik**” hõlmab kehtlikke investeeringuid, millel on keskkonnaalased või sotsiaalsed eesmärgid.

- allkategooria “**Muud keskkonnaalased/sotsiaalsed omadused**” hõlmab investeeringuid, mis on kooskõlas keskkonnaalaste või sotsiaalsete omadustega, kuid mis ei kvalifitseeru kehtlikuks investeeringuks.

● Millistesse majandussektoritesse investeeringuid tehti?

Fondi investeeringud on 100% suunatud kinnisvarasektorisse, hõlmates nii olemasolevaid hooneid kui ka arendusi.

Mil määral olid keskkonnamääriga kehtlikud investeeringud kooskõlas ELi taksonoomiaga?

Käesolevaga on 24% Fondi investeeringutest täiel määral EL taksonoomiaga kooskõlas.

● Kui suur oli ülemineku- ja toetavatesse tegevustesse tehtavate investeeringute osakaal?

Fondi 24% investeerinutest on täielikult suunatud kinnisvaraarendusse, kus tehakse järgmistel aastatel investeeringuid, mis arvestab ülemineku- ja toetavate tegevustega.

● Kuidas oli investeeringute osakaal kooskõlas ELi taksonoomiaga võrreldes eelmiste aruandlusperioodidega?

Fondil puudub eelnev aruandlusperiood ELi taksonoomiaga kooskõla taseme võrdluseks.

Varade jaotus kirjeldab konkreetsetesse varadesse tehtud investeeringute osakaalu.

Toetav tegevus – võimaldab teistel tegevustel otseselt anda olulise panuse keskkonnamääriga saavutamisse.

Üleminekutegevus - tegevus, millel ei ole veel vähese CO2 heitega alternative ja mille kasvuhooegaaside heite tase vastab muu hulgas parimatele näitajatele.

Taksonoomiaga kooskõlas olevat tegevust väljendatakse osana järgmisest:

- **käive** kajastab investimisobjektiks olevate äriühingute praegust keskkonnakehtlikkust;
- **kapitalikulud** (CapEx), mis näitavad investimisobjektiks olevate äriühingute tehtud keskkonnakehtlikke investeeringuid, nt üleminekuks roheline majandusele;
- **tegevuskulud** (OpEx), mis kajastavad investimisobjektiks olevate äriühingute keskkonnakehtlikku tegevust.



on keskkonnanäesmärgiga kestlikud investeeringud, mille puhul ei võeta arvesse määruse (EL) 2020/852 kohaseid keskkonnakestliku majandustegevuse kriteeriume.



Kui suur oli nende keskkonnanäesmärgiga kestlike investeeringute osakaal, mis ei olnud kooskõlas ELi taksonoomiaga?

Käesolevaga on 76% Fondi investeeringutest kestlikud investeeringud, mille keskkonnanäesmärk ei ole kooskõlas ELi taksonoomiaga. Kuivõrd ELi taksonoomiaga kooskõla ei olnud investeeringute eeltingimusteks, on eesmärgiks varade hindamine ja aja jooksul parendamine taksonoomiaga kooskõlas saavutamiseks tulevikus.



Millised investeeringud kuulusid kategooriasse "Muud", mis oli nende eesmärk ja kas olid olevas minimaalsed keskkonnanäalased või sotsiaalsed kaitsemeetmed?

Fond ei ole teinud muid investeeringuid.



Milliseid meetmeid on aruandlusperioodil võetud keskkonnanäalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks?

Aruandlusperioodil on Fond olnud investeerimisfaasis, keskendudes uute potentsiaalsete investeeringute leidmisele eesmärgiga täita Fondi mandaat. Investeerimisfaasis hinnatakse iga soetatavat vara ning vajadusel tehakse esmased kapitalikulutused investeeringu parendamiseks või üürnike portfelli optimeerimiseks. Švitrigailose büroohoones alustati 2024. aastal sertifitseerimisprotsessiga, mille eesmärk on saavutada BREEAM In-Use tase „Very Good“.