

Majandusaasta aruanne 2025

Usaldusfond EfTEN Special Opportunities Fund

Registrikood: 16853035

Aruandeperioodi algus: 01.01.2025

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2025

Aadress: 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 Valitsemisteenus.....	12
5 Muud üldkulud	12
6 Raha ja raha ekvivalendid.....	12
7 Laenud ja nõuded	12
8 Ühisettevõtted.....	14
9 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	15
10 Fondi kapitali sissemaksed	20
11 Tehingud seotud osapooltega.....	20
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	22
Juhatuse allkirjad 2025. aasta majandusaasta aruandele.....	25
LISA KESKKONNAALASED JA/VÕI SOTSIAALSED OMADUSED.....	26

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 tähtaeg on 26.01.2029, mida on investorite nõusolekul võimalik pikendada kaks korda üheks aastaks. Fondi maht (fondi investorite sissemaksete summa) on 40,16 miljonit eurot. 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%). 2025. aasta lõpuks on fondi investorid EFTEN Special Opportunities Fund'i paigutanud kokku 26,55 miljonit eurot.

Fondi portfellis on 31.12.2025 seisuga seitse investeringut.

Investeering	Sektor	Investeeringu tüüp	Asukoht	Tähtaeg	Intressimäär	Summa
<i>€ tuhandetes</i>						
Releven	Multifunktsionaalne kinnisvara	Laen	Vilnius, Leedu	20.06.2028	12,12%	7 500
MO Villas	Elukondlik	Laen	Vilnius, Leedu	18.07.2028	13,50%	2 000
Rinvest	Elukondlik	Laen	Vilnius, Leedu	25.11.2029	12,25%	4 500
Invego Marupe	Elukondlik	Omaniklaen	Marupe, Läti	19.04.2029	10,00%	1 250
Invego Marupe	Elukondlik	Omakapital (osalus 50%)	Marupe, Läti	-	-	350
Hepsor Lasnamäe	Elukondlik	Omaniklaen	Tallinn, Eesti	31.05.2030	12,00%	4 517
Hepsor Lasnamäe	Elukondlik	Allutatud laen	Tallinn, Eesti	31.05.2030	11,00%	1 038
Hepsor Lasnamäe	Elukondlik	Omakapital (osalus 50%)	Tallinn, Eesti	-	-	1
Švitrigailose büroohoone	Ärikinnisvara	Võlakiri	Vilnius, Leedu	20.08.2028	12,50%	2 000
TechZity tehnoloogiakeskus	Ärikinnisvara	Võlakiri	Vilnius, Leedu	03.12.2028	12,50%	3 000
Investeeringud kokku						26 156

2025. aasta detsembris sõlmis Fond kaks eelkõkkulepet (üks Kaunases ja üks Tallinnas) elukondliku kinnisvara arenduse finantseerimiseks 2026. aastal summas 11,6 miljonit eurot. Lisaks on Fondil leping Hepsor Lasnamäe projekti teise ja kolmanda arendusetapi finantseerimiseks summas 1,58 miljonit eurot. Nende investeeringute realiseerumisel Fond enam uusi investeeringuid ei plaani ning siseneb n.ö investeeringute hoidmisfaasi.

Fond maksab investoritele perioodiliselt välja laenudelt ja võlakirjadelt laekunud intressid. 2025. aastal tegi Fond investoritele esimese väljamakse kogusummas 750 tuhat eurot.

Fond hindab pidevalt finantsriskide maandamise eesmärgi ja põhimõtteid. Fondi peamised finantsriskid on krediidirisk, likviidsusrisk ja tururisk.

Finantstulemused

EFTEN Special Opportunities Fund teenis 2025. aastal laenudelt, võlakirjadelt ja pangakontol olevatelt likviidsetelt vahenditelt 2 049 (2024: 223) tuhat eurot intressitulu ning 25 tuhat eurot (2024: null eurot) kasumit ühisettevõtete väärtuse muutuselt. Fondi kulud ulatusid kokku 324 (2024: 134) tuhande euroni. Fondi 2025. aasta puhaskasum oli kokku 1 595 tuhat eurot (2024: 89 tuhat eurot). Fond arvestas laenuõuetelt vastavalt eeldatava krediidikahju mudelile (ECL) 2025. aastal allahindluseid kokku 215 tuhande euro ulatuses.

	2025	02.11.2023-31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressitulud	2 049	223
Kasum ühisettevõtete väärtuse muutuselt	25	0
Valitsemistasud	-249	-26
Muud üldkulud	-75	-108
Muud äritulud	60	0
Allahindlus krediidikahjumite katteks	-215	0
Puhaskasum	1 595	89

Fond tegi 2025. aastal neli pikaajalist finantsinvesteeringut, andes välja laene kogusummas 13 306 tuhat eurot ning soetas 50%-lised osalused kahes ühissettevõttes kogusummas 351 tuhat eurot. Fondi varad ulatusid aasta lõpuks 27 483 tuhande euroni (31.12.2024: 12 719 tuhande euroni). Fondi laenudelt ja võlakirjadelt laekus 2025. aastal intresse kokku summas 1 287 tuhat eurot (2024: 134 tuhat eurot).

Fondi varad ja omakapital seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 on toodud allolevas tabelis:

	31.12.2025	31.12.2024
€ miljonites		
Antud laenud	20 805	7 500
Laenude allahindlus krediitkajumite katteks	-215	0
Võlakirjad	5 000	5 000
Intressinõuded	835	84
Raha	682	135
Varad kokku	27 483	12 719
Puhasväärtus (NAV)	27 481	12 709
Kapitali sissemaksed, kumuleeruvalt	26 548	12 620
Investorite investeerimiskohustus kokku	40 160	40 160
Investorite järelejäänud investeerimiskohustus	13 612	27 540

Fondi peamised finantssuhtarvud on toodud allolevas tabelis:

12 kuu kohta	31.12.2025	31.12.2024
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	7,9	2,3
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	7,9	2,2
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi kaalutud keskmine investeeritud kapital) * 100	8,1	2,3
IRR (kapitali sisemine intressimäär aasta kohta)	9,7%	8,7%
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	341,0	13,5

Fondil on seisuga 31.12.2025 kokku 24 investorit. Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2025
Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupank (EBRD)	36,8%
Pensionifond SEB aktiivais pläns	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 depositeerimise 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 23 ning fondi jätkusuutliku investeerimise põhimõtted on avalikustatud Fondi kodulehel www.eften.ee.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2025	02.11.2023-31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>			
Tulud			
Intressitulu sisemise intressimäära meetodil	3	2 049	223
Kasum ühisettevõtete väärtuse muutuselt	8	25	0
Muud äritulud		60	0
Eeldatav krediidikahju allahindlus	9	-215	0
Tulud kokku	3	1 919	223
Tegevuskulud			
Valitsemistasu	4	-249	-26
Muud üldkulud	5	-75	-108
Tegevuskulud kokku		-324	-134
Ärikasum		1 595	89
Aruandeperioodi puhaskasum		1 595	89
Aruandeperioodi koondkasum		1 595	89
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi puhaväärtuse kasv		1 595	89

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	6,9	682	135
Käibevara kokku		682	135
Laenud ja nõuded	7,9	25 590	12 500
Pikaajalised intressinõuded	7,9	835	84
Osalus ühisettevõtetes	8	376	0
Pikaajalised finantsvarad kokku		26 801	12 584
VARAD KOKKU		27 483	12 719
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS			
Võlad tarnijatele	9	2	10
Lühiajalised kohustised kokku		2	10
KOHUSTISED KOKKU		2	10
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhaväärtus		27 481	12 709
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU		27 483	12 719

Lisad lehekülgedel 6-20 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2025	02.11.2023-31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>			
Äritegevuse rahavood			
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi puhasväärtuse kasv		1 595	89
<i>Puhasväärtuse kasvu korrigeerimised:</i>			
Intressitulud	3	-2 049	-223
Kasum ühisettevõtete väärtuse muutuselt	8	-25	0
Eeldatav krediidikahju allahindlus	9	215	0
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-1 859	-223
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		-264	-134
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-7	9
Antud laenuid ja soetatud võlakirjad	7	-13 306	-12 500
Saadud intressid laenuidelt ja võlakirjadelt	7	1 287	135
Rahavood äritegevusest kokku		-12 290	-12 490
Investeermistegevuse rahavood			
Ühisettevõtete soetus	8	-351	0
Muud saadud intressid		11	5
Rahavood investeermistegevusest kokku		-340	5
Finantseermistegevuse rahavood			
Kapitali sissemaksed	10	13 928	12 620
Kapitali väljamaksed	10	-751	0
Rahavood finantseermistegevusest kokku		13 177	12 620
RAHAVOOD KOKKU		547	135
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6	135	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		547	135
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6	682	135

FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2025	02.11.2023-31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus 31.12.2024	12 709	0
Kapitali sissemaksed (lisa 10)	13 928	12 620
Netomuutus kapitalis	13 928	12 620
Aruandeperioodi koondkasum	1 595	89
Kapitali väljamaksed investoritele (lisa 10)	-751	0
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus 31.12.2025	27 481	12 709

Lisad lehekülgedel 6-20 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 investeeeringute regiooniks on Balti riigid.

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

Usaldusfond EFTEN Special Opportunities Fund majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne perioodi 01.01.2025 kuni 31.12.2025 kohta on allkirjastatud juhatuse poolt 27. veebruaril 2026.a.

Fond on asutatud tähtajalisena. Fondi tähtaeg on viis (5) aastat alates esimesest investeerimiskohustuste sulgemise (*1st Closing*) kuupäevast, milleks oli 26. jaanuar 2024. Vastavalt ühingulepingule on fondivalitsejal õigus investorite nõusolekul fondi tähtaega pikendada kuni kahel korral ühe aasta võrra, seega maksimaalselt kuni 26. jaanuarini 2031.

Fond on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

Vastavalt Investeerimisfondide seadusele kasutatakse fondi raamatupidamise aruande koostamisel Euroopa Liidu poolt vastu võetud rahvusvahelistes Finantsaruandluse Standardites (edaspidi IFRS) sätestatud arvestuspõhimõtteid ja informatsiooni esitusviise, võttes arvesse Investeerimisfondide 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.

Fond on oma aruande koostamisel lähtunud IFRS-i nõuetest ulatuses, mis ei ole vastuolus Investeerimisfondide seaduse ja Rahandusministri määruse nr. 8 nõuetega. Vastuolu korral on Fond lähtunud Investeerimisfondide seaduses ja Rahandusministri määruses nr. 8 (Nõuded avalikustamisele kuuluvate fondi aruannetele) sätestatud nõuetest. 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 (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

1.2.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Fondile ei muutunud alates 1. jaanuarist 2025 kohustuslikuks uusi või muudetud standardeid ega tõlgendusi.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid ning veel vastuvõtmata standardid

Standardid, mis rakenduvad 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele

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

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

- täpsustada teatud finantsvarade ja -kohustiste kajastamise ja kajastamise lõpetamise kuupäeva, koos uue erandiga osade finantskohustiste puhul, mis arveldatakse elektroonilise rahaülekandesüsteemi kaudu;
- täpsustada ja lisada täiendavaid juhiseid hindamiseks, kas finantsvara vastab ainult põhiosa ja intresside tasumise (SPPI) kriteeriumile;
- 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).

Kontsern analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

Standardid, mis rakenduvad 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidel, kuid ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt

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.

Kontsern analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

IFRS 19 Avaliku aruandekohustuse tüürettevõtteid: Avalikustamine

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

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

Kontsern analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

“Investori ja tema sidus- või ühissetevõtte 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 ühissetevõtte 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 tüürettevõtte omad.

Kontsern analüüsib ja hindab hetkel nimetatud muudatuse mõju.

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 allhindluseid (vt. ka lisa 9), mida kajastatakse vastavalt IFRS 9-le. Antud laenude ja soetatud võlakirjade hindamise aluseks on kolmefaasiline oodatava krediitkajumi (ECL) mudel, mis arvestab muutusi krediitkvaliteedis alates laenude ja võlakirjade algsest arvelevõtmisest. Fond kasutab krediidinõuete hindamiseks sisemiselt arendatud mudeleid.

Fondi juhtkond on hinnanud fondi ärimudelit nii 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 krediitkajumi 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 intressitululaenudelt, soetatud võlakirjadelt ning pangakontol või hoiustel olevatelt vahenditelt. Intressitululaenude 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 investeeringuid, 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 sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha.

Finantsvarad

(1) Klassifitseerimine

Kontsern klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

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

Seisuga 31.12.2025 kajastab Fond korrigeeritud soetusmaksumuses laenuõudeid ja võlakirju.

Klassifitseerimine sõltub fondi ärimudelist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(2) Arvelevõtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel 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, võlakirjad on lunastatud või on finantsvara üle antud ja fond on üle andnud olulisel määral kõik omandiõigusega kaasnevad riskid ja hüved.

(3) Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel 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 2025 olid kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud järgmistes kategooriates:

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

Varad, mis ei vasta soetusmaksumuse või õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumi kriteeriumile, kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Kasum või kahjum võlainstrumentidelt muutustega läbi kasumiaruande kajastatakse vastava perioodi, mil õiglase väärtuse muutus on toimunud, kasumiaruandes finantstulude ja –kulude koosseisus. Sellised õiglase väärtuse kasumid ja kahjumid sisaldavad ka vastavate instrumentidelt teenitud lepingulisi intresse.

Omakapitaliinstrumendid

Fondil ei ole aruandekuupäeva seisuga investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

(4) väärtuse langus

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, krediidireitingu halvenemine, või muud olulised finantsseisundi muutused viitavad sellele, et instrumendi riskiprofiil on oluliselt muutunud.

Makseviivituse definitsioon ja halvenenud krediitkvaliteediga varad

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

Kvantitatiivsed kriteeriumid

Laenuvõtja on rikkunud olulisuse piirmäära kriteeriumi 90 päeva järjest. Aruandeperioodi lõpu seisuga ei olnud Fondil ühtegi laenu, mille maksetähtaeg oleks ületanud 90 päeva, ning kõik Fondi krediitõuded on laekunud lepingujärgselt tähtaegselt või ennetähtaegselt. Seetõttu ei esinenud aruandeperioodil kvantitatiivsete kriteeriumite alusel väärtuse langusega finantsvarasid.

Kvalitatiivsed kriteeriumid

Fondi krediidirisk tuleneb peamiselt kinnisvaraarenduste finantseerimisest antud laenudest. Fondi riskipositsioon suureneb eelkõige juhul, kui laenuvõtjate rahavood halvenevad, arendusprojektide realiseerimine viibib, kinnisvaraturu likviidsus väheneb või tagatiste õiglase väärtus

langeb. Samuti võib krediidirisk suureneda makromajanduslike tegurite, sh intressimäärade tõusu ja majanduskeskkonna üldise halvenemise tõttu.

Fondi krediidiriski juhtimise eesmärk on piirata võimalikke kahjusid ja tagada investeringute kapitali säilimine. Selleks rakendab Fond konservatiivset laenupoliitikat, mille aluseks on põhjalik laenuvõtjate krediivõimekuse hindamine, piisavate tagatiste nõudmine ning regulaarne finants- ja tagatiste väärtuse seire kogu laenuperioodi jooksul. Seeläbi tagatakse, et isegi võimalike maksehäirete korral on olemas piisav riskikaitse, mis vähendab vajadust täiendavate oodatavate krediidifaaside eraldamiseks.

Krediidiriski mõõtmisel kasutatakse IFRS 9-le vastavat eeldatava krediidikahju mudelit ning võtab arvesse nii ajaloolist kogemust kui ka tulevikku suunatud makromajanduslike stsenaariume (vt ka lisa 9).

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 märkimisväärses rahalises raskustes;
- majanduslike raskuste tõttu on toimunud restruktureerimine;
- leping on lõpetatud.

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

Eeldatava krediidikahju 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 kolmeefaasilist mudelit, mis võtab arvesse krediidikvaliteedi 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 objektiivseid 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 seitse võlainstrumenti, millest kolme tagatiseks oleva hüpoteegi õiglane väärtus ületab oluliselt vastavate võlainstrumentide jääksummat, mistõttu on nende nõuete krediidirisk märkimisväärselt vähenenud. Kuigi oodatavat krediidikahju (ECL) arvutatakse kõikide Fondi võlainstrumentide puhul, on nimetatud kolme nõude oodatav krediidikahju instrumentide ületatuse tõttu kvantitatiivselt ebaoluline.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud võlainstrumentid kajastatakse fondi finantsseisundi aruandes netoväärtuses, võttes arvesse eeldatavat krediidikahjumit. Laenuvarade puhul moodustatakse eraldi eeldatava krediidikahju osas ning see kajastatakse finantsvara bilansilise väärtuse vähendusena 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.

Aruandeperioodil ei ole Fondi krediidiriski juhtimise eesmärgid, meetodid ega protsessid võrreldes eelmise aruandeperioodiga muutunud. Samuti ei ole toimunud olulisi muutusi Fondi riskipositsioonis ega riskile avatuse struktuuris. Kõik Fondi laenuõuded on aruandeperioodil laekunud lepingujärgselt tähtaegselt või ennetähtaegselt ning väärtuse languse tunnustega finantsvarasid ei esinenud.

Investeeringud ühissettevõtetesse

Ühissetevõteteks loetakse ettevõtteid, mille üle fond omab ühist kontrolli. Osalusi ühissetevõtetes kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud kajastatakse algselt soetusmaksumuses ning korrigeeritakse seejärel fondi osaga investeeringuobjektide kasumist või kahjumist ning muude omakapitali muutuste võrra. Saadud dividendid vähendavad investeeringu bilansilist väärtust. Fond omandab osalusi ühissetevõtetes seoses strateegilise investeeringuna laenu tehingute raames.

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 kuuluvas 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 10. 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 Intressitulu sisemise intressimäära meetodil

	2025	02.11.2023-31.12.2024
€ tuhandetes		
Intressitulud laenuidelt (lisa 7)	1 413	55
Intressitulud võlakirjadelt (lisa 7)	625	163
Raha ja raha ekvivalentidelt saadud intressitulu	11	5
Intressitulud kokku	2 049	223

4 Valitsemisteenus

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 summadelt, mis ületavad investorite sissemakseid ning eelistootlust (10% sissemaksetelt aastas). Investorite sissemaksete ja eelistootluse määra ületavatelt väljamaksetelt makstakse 75% investoritele ning 25% EFTEN Capital AS-le. Fond kajastab potentsiaalset eelduslikku 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 algsest sissemakstud kapital ning eelistootlus.

2025. aastal oli fondivalitsejalt soetatud valitsemisteenus kokku 249 tuhat eurot (2024: 26 tuhat eurot), vt. ka lisa 11. Fondi tootlus oli 31.12.2025 seisuga 9,7% (31.12.2024: 8,7%), mistõttu fond edukustasukohustuse reservi ei ole arvestatud.

5 Muud üldkulud

	2025	02.11.2023-31.12.2024
€ tuhandetes		
Juriidilised teenused	-30	-92
Konsultatsioonikulud	-2	-10
Depootasud, väärtpapierikontode tasud	-16	-3
Raamatupidamisteenus, audit ¹	-26	-2
Muud üldkulud	-1	-1
Üldhalduskulud kokku	-75	-108

¹Üldhalduskulud sisaldavad seotud osapoleelt soetatud raamatupidamisteenust summas 8 tuhat eurot (2024: 2 tuhat eurot). Vt. ka lisa 11.

6 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	682	135
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 9)	682	135

7 Laenud ja nõuded

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Antud laenud	20 805	7 500
Antud laenude allahindlus	-215	0
Kokku antud laenud	20 590	7 500
Võlakirjad ¹	5 000	5 000
Võlakirjad kokku	5 000	5 000
Antud laenud ja võlakirjad kokku	25 590	12 500

¹Võlakirjade oodatav krediitkahjum on 0 eurot (2024: 0 eurot). Vt ka lisa 9.

Fondil on antud laenude ja võlakirjadega seoses seisuga 31.12.2025 pikaajalisi intressinõudeid summas 835 tuhat eurot (31.12.2024: 84 tuhat eurot).

Laenude allahindlused

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Allahindluste saldo aruandeperioodi alguses	0	0
Muutus eeldatavas krediidikahjus	-215	0
Allahindluste saldo aruandeperioodi lõpus	-215	0

Krediidiriskiga seotud riskide ja laenu tagatiste jaotis on esitatud krediidiriski juhtimise all lisas 9.

Antud laenud

Seisuga 31.12.2025

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tagatis	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 31.12.2025	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
KÜB "Releven Prime Properties"	Leedu	Hüpoteek Lvivo st. 59, Vilnius	20.06.2028	12,12%	7 500	7 500	27,3%
MO VILLAS, UAB	Leedu	Hüpoteek Mozūriškių str. 240, Vilnius; kommerts pant	18.07.2028	13,50%	2 000	2 000	7,3%
UAB M2-SPV	Leedu	Hüpoteek Mozūriškių str. 2, Vilnius; kommerts pant	25.11.2029	12,25%	4 500	4 500	16,4%
Invego Marupe Sirds Holding SIA	Läti	Struktuursed meetmed läbi omandisuhte ¹	19.04.2029	10,00%	1 250	1 250	4,5%
Hepsor SOF OÜ	Eesti	Struktuursed meetmed läbi omandisuhte ¹	31.05.2030	11,00%	2 890	1 038	3,8%
Hepsor SOF OÜ	Eesti	Struktuursed meetmed läbi omandisuhte ¹	31.05.2030	12,00%	4 517	4 517	16,4%
Laenud kokku					22 657	20 805	75,7%

¹ Fond käsitleb lisatagatisena struktuurseid meetmeid läbi omandisuhte. Seisuga 31.12.2025 kuulus fondile 50% osalus ühissetevõtetes Invego Marupe Sirds Holding SIA ja Hepsor SOF OÜ (lisa 8). Ühissetevõtetele antud laenud on tagamata.

Seisuga 31.12.2024

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

2025. aastal arvestati laenudelt intressitulu kokku 1 413 tuhat eurot (2024: 55 tuhat eurot). Fondil oli seisuga 31.12.2025 laenudelt arvestatud pikaajalisi intressinõudeid kokku 433 tuhat eurot (31.12.2024: null eurot).

Võlakirjad

Seisuga 31.12.2025

Emitent	Emitendi riik	Tagatis	Tähtaeg	Intressimäär	Võlakirja jääk 31.12.2025	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
ZeroSum Mixed Fund II UTIISIUAB	Leedu	Švitrigailos 11B, 11H, 11L Vilnius; tagatisdeposiit	20.08.2028	12,50%	2 000	7,3%
Project Lilium, UAB	Leedu	Panerių st. 43, Vilnius; tagatisdeposiit	03.12.2028	12,50%	3 000	10,9%
Võlakirjad kokku					5 000	18,2%

Seisuga 31.12.2024

Emitent	Emitendi riik	Tagatis	Tähtaeg	Intressimäär	Võlakirja jääk 31.12.2024	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
ZeroSum Mixed Fund II UTIISIUAB	Leedu	Švitrigailos 11B, 11H, 11L Vilnius; tagatisdeposiit	20.08.2028	12,50%	2 000	15,7%
Project Lilium, UAB	Leedu	Panerių st. 43, Vilnius; tagatisdeposiit	03.12.2028	12,50%	3 000	23,6%
Võlakirjad kokku					5 000	39,3%

2025. aastal arvestas fond võlakirjadelt intresse kokku 625 tuhat eurot (2024: 163 tuhat eurot), millest aruandeaastal laekus 353 tuhat eurot (2024: 79 tuhat eurot). Ülejäänud tekkepõhiselt arvestatud, kuid laekumata intressinõuded seisuga 31.12.2025 summas 402 tuhat eurot (31.12.2024: 84 tuhat eurot) laekuvad lepingu sätete järgi nende tähtaja saabumisel (vt. ka lisad 3 ja 9).

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 õiglase väärtus seisuga 31.12.2025 ei erine oluliselt nende bilansilisest väärtusest, sest laenuvahavoogude diskonteerimiseks kasutatavate sarnaste laenude turuintressimäärad ei erine oluliselt nende lepingujärgsetest intressimääradest.

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

8 Ühisettevõtted

Aruandeperioodil soetas EFTEN Special Opportunities Fund osalused kahes ühisettevõttes, mis on seotud fondi poolt samadele ettevõtetele antud laenudega. 11. aprillil 2025 soetas fond 50% osaluse ühisettevõttes Hepsor SOF OÜ, tasudes osaluse eest 1 250 eurot. 23. detsembril 2025 soetas fond 50% osaluse ühisettevõttes Invego Marupe Holding SIA, tasudes osaluse eest 350 tuhat eurot.

Fond käsitleb osalusi ühisettevõtetes struktuurse tagatisena, mis toetab laenudest tulenevate nõuete täitmist ja võimaldab Fondil osaleda investeringute väärtuse kasvus.

Ühisettevõtte nimi	Asukoha- maa	Omandamise kuupäev	Omakapital, € tuhandetes		Fondi osalus, %	
			31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Hepsor SOF OÜ	Eesti	11.04.2025	26	0	50	0
Invego Marupe Sirds Holding SIA	Läti	23.12.2025	350	0	50	0

9 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Fondi investeerimispoliitika

Fondi eesmärk on finantseerida kõrge tootlusega kinnisvara Baltikumis.

Fond keskendub investeringutele äri- ja elamukinnisvara sektoris. Investeeringuid teostatakse näiteks kinnisvaraettevõtete aktsiate, eelisaktsiate, optioonide, garantiide ja muude osalusõiguste ostmise, märkimise või omandamise kaudu. Samuti võib fond investeerida konverteeritavatesse laenudesse, 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 sarnase 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	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	6	682	135
Antud laenud	7	20 590	7 500
Võlakirjad	7	5 000	5 000
Intressinõuded	7	835	84
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		27 107	12 719
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Võlad tarnijatele		2	10
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		2	10
Finantskohustused kokku		2	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; laenusaaajad 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 deposiidikontodele rakenduvad nõuded

3-6 kuu intressimaksete ulatuses ning peale investeringu tegemist jälgitakse regulaarselt klientide finantsolukorda ning krediivõimekust. Juhul kui fond kaasab investeringute tegemiseks võõrkapitali, sobitatakse põhiosa- ja intressimaksed 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 kohaldatakse eelpoolnimetatud meetmeid.

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

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus võib mõjutada, on ujuvat intressimäära kandvad laenuõuded.

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 31.12.2025 kannavad kõik fondi antud laenud ja võlakirjad fikseeritud intressi, mistõttu turu intressimäärade muutumisel finantsvaradele mõju ei ole. Fondil ei ole muutuva intressimääraga lepinguid.

Fond ei rakenda intressiriski maandamiseks riskimaandamisarvestust IFRS 9 tähenduses ning Fond ei kasuta tuletisinstrumente riskide maandamise eesmärgil. Tururiske juhitakse peamiselt finantsinstrumentide struktuuri, lepingutingimuste ning portfelli hajutamise kaudu.

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 aktive 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 31.12.2025	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	20 590	0	20 590
Võlakirjad	0	0	0	5 000	0	5 000
Intressinõuded	0	0	0	835	0	835
Finantsvarad kokku	0	0	0	26 425	0	26 425

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. Fondi kohustiste summad seisuga 31.12.2025 ning 31.12.2024 on ebaolulised.

Antud laenude bilansiline väärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Käibekapitali aruanne

	31.12.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 6)	682	135
Käibevara kokku	682	135
Võlad tarnijatele	-2	-10
Lühiajalised kohustused kokku	-2	-10
Käibekapital kokku	680	125

Krediidirisk

Krediidiriski suurus väljendab tõenäolist kahju, mis võib tuleneda vastaspoole kohustuste mittetäitmisest fondi ees krediidiriskile avatud nõuete puhul.

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:

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

Krediidiriski mõõtmine

Krediidiriski hindamisel kasutab fond nii kvantitatiivseid kui ka kvalitatiivseid indikaatoreid. Kvantitatiivsete indikaatorite hulka kuuluvad näiteks laenu-tagatise suhe (LTV), laenude bilansiline väärtus võrreldes tagatise õiglase väärtusega, laenusaajate ja võlakirja emitentide finantsnäitajate analüüs ning likviidsuse jälgimine ning makseviivitused.

Kvalitatiivsed indikaatorid hõlmavad näiteks projektide vastavust äriplaanile ja ajakavale, refinantseerimisvõimalusi ning majanduskeskkonna muutusi. Kvantitatiivsete ja kvalitatiivsete indikaatorite koosmõjul hindab fond, kas finantsvara liigitatakse madalama või kõrgema riskigrupi alla ning kas oodatav krediidikahju peaks olema 12-kuuline või eluaegne.

Fond kasutab sisemisi krediidiriski klasse, mis peegeldavad hinnangut iga vastaspoole maksejõuetuse tõenäosusele. Fondi krediidiinõudeid klassifitseeritakse kvartaalselt. Krediidiinõuete krediidiriski klassid olenevalt laenusaaaja maksedistsipliinist, finantsmajanduslikust seisundist ning arendusprojektide kulust on järgmised:

Riskiklass	Kirjeldus	Maksejõuetuse tõenäosus (PD)	Kahjumäär maksejõuetuse korral (LGD)
1 Madal risk	Väga tugev suutlikkus kohustuste korrektseks täitmiseks	2%	30%
2 Keskmine risk	Piisav suutlikkus kohustuste korrektseks täitmiseks. Ebasoodsad majanduslikud tingimused põhjustavad tõenäoliselt suutlikkuse nõrgenemist.	5%	40%
3 Kasvanud risk	Piisav suutlikkus kohustuste korrektseks täitmiseks lühiajalises perspektiivis. Ebasoodsad majanduslikud tingimused võivad põhjustada viivitusi kohustuste täitmisel.	10%	50%
4 Kõrge risk	Suutlikkus kohustuste korrektseks täitmiseks on küsitav ja sõltub soodsatest majandustingimustest. Tõenäoliselt esineb viivitusi kohustuste täitmisel.	50%	60%
5 Maksejõuetus	Maksejõuetus, kohustuste täitmist ei toimu	100%	100%

Kahjumäära (LGD) hindamisel võtab Fond arvesse tagatiste liiki, hüpoteekide järjekohta ning konservatiivseid eeldusi tagatisvara realiseerimisväärtuse osas. Hüpoteegiga tagatud laenude puhul on eeldatav LGD madal, samas kui struktuursete meetmetega tagatud laenude puhul arvestatakse täiendavalt Fondi kontrollipositsiooniga laenusaaaja üle.

Eeldatava krediidikahju (ECL) mõõtmine

Krediidiinõuete hindamise aluseks on kolmeefaasiline oodatava krediidikahjumi (ECL) mudel, mis arvestab muutusi krediidikvaliteedis alates laenude ja võlakirjade algsest arvelevõtmisest. Fond kasutab krediidiinõuete hindamiseks sisemiselt arendatud mudeleid.

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 krediidikahju alusel. Faas 2 ja faas 3 nõuetele leitakse allahindlusmäär lepingu kehtivusaaja jooksul oodatava krediidikahju 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, laenuinõude müügist või tulevikus taastuvast maksevõimest, diskonteerides finantsvara algse sisemise intressimääraga, mille tulemusel leitakse laenu tagasisaadav summa.

Fondi kõik finantsinvesteeringud on 31.12.2025 seisuga mõõtmise tulemusel klassifitseeritud faasi 1.

Fond hindab kõiki laenuinõudeid ja võlakirju individuaalselt vähemalt 1 kord kvartalis. Laenuinõuete ja võlakirjade hindamisel võetakse arvesse nii laenusaaaja maksedistsipliin, maksevõime, likviidsusnäitajad, projekti vastavus äriplaanile kui ka laenusaaaja juhtimislikud ja õiguslikud aspektid.

Fondi 12 kuu oodatav krediidikahjumi summa on seisuga 31.12.2025 215 tuhat eurot. Eeldatava krediidikahju (ECL) muutus aruandeperioodil on esitatud lisa 7.

Fondi poolt soetatud võlakirjade tagamiseks seatud hüpoteekide õiglased väärtused ületavad võlakirjadest tulenevaid nõuete summasid oluliselt, mistõttu vajadus võlakirjade eeldatava krediidikahju arvestamiseks nii seisuga 31.12.2025 kui 31.12.2026 puudub.

Oodatava krediidikahju mõõtmisel võetakse arvesse lepingu maksimaalne kehtivusaeg, sealhulgas lepingutest tulenevad pikendamise võimalused. Pikendamise võimalusi arvestatakse juhul, kui nende realiseerimine on lepingu tingimuste kohaselt Fondi või laenuvõtja kontrolli all ning nende kasutamine on mõistlikult eeldatav. ECL-i arvutamisel ei arvestata perioode, mis ületavad lepingu maksimaalset kehtivusaega.

Fond on ECL arvutuses seisuga 31.12.2025 võtnud arvesse ka lepingujärgsed, kuid veel väljastamata laenuinõuded summas 272 tuhat eurot.

Sensitiivsusanalüüs

Fondi krediitkahjum sõltub lisaks hindamise individuaalsetele näitajatele maksejõuetuse tõenäosuse (PD) sisenditest. Allpoololev tabel illustreerib mõju krediitkahjumile olukorras, kus maksejõuetuse tõenäosus suureneb vastavalt kas 5% või 10% võrra.

Stsenaarium	Kogu krediitkahjum	Δ vs baas (€ tuhandetes)	Δ vs baas (%)
Baas	215		
PD +5%	407	192	89%
PD +10%	599	384	179%

Märkimisväärne krediidiriski suurenemine

Alljärgnevad kriteeriumid kajastavad Fondi krediidiriski juhtimise praktikaid ning neid kasutatakse hindamaks, kas finantsinstrumendi krediidirisk on alates esmasest kajastamisest oluliselt suurenenud

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 maksevõimetuks 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:

	31.12.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 6)	682	135
Laenud (lisa 7)	20 805	7 500
Võlakirjad (lisa 7)	5 000	5 000
Intressinõuded (lisa 7)	835	84
Allahindlused (lisa 7)	-215	0
Maksimaalne krediidirisk kokku	27 107	12 719

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

Krediidiriski hindamise osas on toodud lisainformatsioon lisa 1.

Laenude ja võlakirjade tagatus

Seisuga 31.12.2025	Laenu jääk	Tagatise nimetus	Tagatise koguväärtus	Märkus
€ tuhandetes				
Tagatisega laenud ja võlakirjad	19 000	Hüpoteek	122 473	
Tagatiseta laenud	6 805	-	-	Fondil on osalus laenusaaaja omakapitalis (lisa 8)
Kokku	25 805			

Fond hindab nii laenude taotlemise käigus kui ka hiljem perioodiliselt tagatisvarade väärtust. Hinnangud tagatise turuväärtusele põhinevad konservatiivsuse printsiibil ja arvestavad tagatise tüüpi. Tagatiseks olevate kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse eksperthinnanguid. Hinnanguid uuendatakse vähemalt korra aastas. Elukondliku kinnisvara puhul kasutatakse tagatisväärtuse hindamisel peamiselt projektide eelarveid.

Põhilised laenude tagatiste tüübid on:

- kinnisvara (hüpoteek)
- kommertsant
- tagatisdeposiit

Hüpoteekide puudumisel rakendab fond krediidiriski maandamiseks struktuurseid meetmeid, s.h osalemist laenusaaja omakapitalis vähemalt 50% osas. Selline osalus võimaldab fondil omada kontrolli laenusaaja tegevuse ja rahavoogude üle ning mõjutada investeringu realiseerimist, vähendades seeläbi krediidiriski.

Laenulepingute ning võlakirjade puhul, kus tagatiseks seatud hüpoteegi väärtus ületab oluliselt fondi krediidiõuet laenusaaja vastu, 12 kuu oodatavat krediidikahju selle ebaolulisuse tõttu ei kajastata.

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.

10 Fondi kapitali sissemaksed

2025. aastal tegid fondi investorid fondi kapitali sissemaksed kokku 13 928 tuhat eurot (alates asutamisest kuni 31.12.2024: 12 620 tuhat eurot). Fond tegi 2025. aastal esimest korda oma tegevusajaloo jooksul kapitali väljamakseid investoritele summas 751 tuhat eurot. Fondi kapitali sissemaksete jääk seisuga 31.12.2025 oli 26 548 tuhat eurot.

Fondi ja fondi investorite vahel on seisuga 31.12.2025 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 13 612 tuhat eurot kapitali.

Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2025
Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupank (EBRD)	36,8%
Pensionifond SEB aktiivais pläns	16,3%

11 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 sissemakstud kapitalist;
- ühisettevõtteid;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Fond ostis EFTEN Capital AS-lt 2025. aastal valitsemisteenust summas 249 tuhat eurot (2024: 26 tuhat eurot) (vt. lisa 4) ning raamatupidamisteenust summas 8 tuhat eurot (2024: 2 tuhat eurot) (vt. lisa 5). EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele muid kaupu ega teenuseid.

Fond andis 2025. aastal ühisettevõtetele laene kogusummas 6 806 tuhat eurot ning arvestas laenuintresse kogusummas 363 tuhat eurot. Fondil on seisuga 31.12.2025 pikaajalisi intressinõudeid ühisettevõtete vastu kogusummas 363 tuhat eurot. 2024. aastal ühisettevõtetele laene ei antud ning intressi ei arvestatud.

Fondil aruandeperioodil töötajaid ei olnud.

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Usaldusfondi EfTEN Special Opportunities Fund osakuomanikele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Usaldusfondi EfTEN Special Opportunities Fund (Fond) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2025 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 2025 lõppenud majandusaasta kohta;
- finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2025;
- 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 (Eesti) (ISA-d (EE)). 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

Me oleme Fondist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sealhulgas sõltumatuse standarditega), mille on vastu võtnud Audiitortevgevuse järelevalve nõukogu (eetikakoodeks (Eesti)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (Eesti) nõuetele.

Muu informatsioon

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.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. 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 kavatses 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 (EE) kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

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

- tuvastame ja hindame riske, et 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-i PricewaterhouseCoopers nimel



Jüri Koltsov
Vandeaudiitor, litsents nr 623

27. veebruar 2026
Tallinn, Eesti

Juhatuse allkirjad 2025. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Special Opportunities usaldusfond 31 detsembril 2025 lõppenud majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Viljar Arakas

EFTEN SOF GP OÜ juhatuse liige



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

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. Keskkonnanäitajate kestlikud investeringud võivad olla taksonoomiaga kooskõlas või mitte.



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

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

Usaldusfondi EfTEN Special Opportunities Fund (edaspidi Fond) dokumentides on määratletud tulemuslikkuse indikaatorid ja mõõdikud, mis hõlmavad investeringueelset jätkusuutlikkuse hindamist, kestlikku portfelli juhtimist omandatud ja/või (ümber)arendatud varade suhtes ning investoritele raporteerimist. Fond edendab pikaajalises vaates jätkusuutlikke üürilepinguid (*nn green lease*) ning kuluefektiivseid jätkusuutlikkuse parendusi, mille mõju mõõdetakse investeringute elutsükli jooksul EPC energiamärgiste ja BREEAM sertifikaatide tasemetega. Fondi kogu portfelli vastab Fondi dokumentides edendatavatele keskkonnaalastele omadustele.

● Kuidas kestlikkuse näitajad toimusid?

Fond on investeerimisfaasis ning portfelli ei ole veel lõplikult välja kujunenud. Fondi dokumentides on määratletud kestlikkuse tulemuslikkuse hindamise mõõdikud ning neid monitooritakse varapõhiselt (sh tarbimisandmete ja sertifitseerimise edenemise kaudu). Kuni portfelli täieliku väljakujunemiseni ei ole põhjendatud portfelliülese ja kõikehõlmava

tulemuslikkuse mõõtmise rakendamine. Kestlikkuse teemade ülevaate andmiseks avalikustati Jätkusuutlikkuse aruanne 2024.

...ja võrreldes eelmiste perioodidega?

Sertifitseerimised:

- 2025. aastal viidi lõpuni Švitrigailose olemasolevate hoonete BREEAM sertifitseerimine, mille tulemusena saavutati vastavalt eesmärgile tase „Very Good“ (Väga hea).
- 2025. aastal tegi Fond neli (4) uut investeeringut, mille puhul on seatud eesmärgiks, et varade energiatõhususe klass (EPC) on A või kõrgem.

Tarbimisandmete ülevaade:

- Švitrigailose hoonete tarbimisandmeid koguti ja monitooriti nii 2024. kui ka 2025. aasta kohta, tagades seeläbi pideva ülevaate hoonete toimivusest ja ressursikasutusest.
- Andmete katvus oli 100%, mistõttu ei olnud vajalik rakendada hinnangulisi eeldusi ega asendusandmeid.

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

Kestlik investeering aitab eesmärke saavutada, integreerides kestlikkuse kriteeriumid projekteerimisse ja ehitusprotsessi ning tagades sertifitseerimise sihttasemete täitmise, sealhulgas energiamärgise (EPC) sihttaseme saavutamise ja hoidmise.

2025. aastal tegi Fond neli (4) uut investeeringut, mille puhul on seatud eesmärgiks, et varade energiatõhususe klass (EPC) on A või kõrgem.

BREEAM sertifitseerimise eesmärgid investeeringute lõikes:

Investeering	BREEAM sertifikaat ja tase	
Švitrigailose büroohoone	Olemasolev hoone	Very Good (Väga hea)
Tech Zity tehnoloogiakeskus	Olemasolev hoone	Very Good (Väga hea)
Releven elukondlik	Uus hoone	Very Good (Väga hea)
Releven ärikinnisvara	Uus hoone	Excellent (Suurepärane)

Kuidas kestlikud investeeringud, mida finantstootelega osaliselt tehti, ei kahjustanud oluliselt ühtegi keskkonnaalast või sotsiaalset kestliku investeerimise eesmärki?

Võimaliku keskkonnaalase 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 kestlikusteguritele avalduva negatiivse mõju näitajaid?

Põhiline negatiivne mõju on investeerimisotsuste kõige suurem negatiivne mõju kestlikusteguritele, mis on seotud keskkonnaalaste, sotsiaalsete ja töötajatega seotud küsimuste, inimõiguste austamise ning korrupsiooni- ja altkäemaksuvastase võitlusega.

Fond ei võta käesolevaga arvesse kestiikkusteguritele avalduva negatiivse mõju näitajaid investeringute andmete ebapiisavuse tõttu. Fondi portfelli täienes ja andmete kättesaadavuse paranedes kaalub Fond negatiivse mõju näitajaid uuesti ning arvestab nendega.

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

Kõik Fondi investeringud on kinnisvarainvesteringud. Vastavust OECD suunistele hargmaistele ettevõtetele ning ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtetele hinnatakse investeringute ja portfelli juhtimise käigus hoolsusmeetmete kaudu, keskendudes eeskätt investeringutega seotud vastaspooltele (nt arendajad, haldurid ja teenusepakkujad). Aruandeperioodil ei ole Fondile teadaolevalt tuvastatud nimetatud põhimõtete vastuolus olevaid olulisi rikkumisi.

ELi taksonoomias on sätestatud põhimõte "ei kahjusta oluliselt", mille kohaselt ei tohiks taksonoomiaga kooskõlas olevad investeringud oluliselt kahjustada ELi taksonoomia eesmärgi, ning sellega kaasnevad konkreetsed liidu kriteeriumid.

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

Mis tahes muud kestlikud investeringud ei tohi samuti oluliselt kahjustada keskkonnavalaseid ega sotsiaalseid eesmärgi.

Loetelu sisaldab investeringuid, mis moodustavad suurima osa finantstoote investeringutest aruandlusperioodil, milleks on: 01.01.2025-31.12.2025



Loetelu sisaldab investeringuid, mis moodustavad suurima osa finantstoote investeringutest aruandlusperioodil, milleks on: 01.01.2024-31.12.2024

Millised olid selle finantstoote suurimad investeringud?

Suurimad investeringud	Sektor	Varade %	Riik
Švitrigailose büroohoone	Ärikinnisvara	28,6%	Leedu
Hepsor Lasnamäe	Elukondlik	21,4%	Eesti
Rinvest loan	Elukondlik	17,2%	Leedu
Tech Zity tehnoloogiakeskus	Ärikinnisvara	11,5%	Leedu
Releven	Multifunktsionaalne kinnisvara	7,6%	Leedu
MO Villas	Elukondlik	7,6%	Leedu
Invego Marupe	Elukondlik	6,1%	Läti



Kui suur oli kestlikusega seotud investeringute osakaal?

Kõik Fondi investeringud vastavad Fondi dokumentides sätestatud kriteeriumitele, sealhulgas nende asjakohasus edendatavate keskkonnakestlikkusega seotud tegevusteks. Fondil ei ole minimaalset kohustuslikku osakaalu määra kestlikusega seotud investeringuteks.

Varade jaotus
kirjeldab
konkreetsetesse
varadesse tehtud
investeeringute
osakaalu.

● Milline oli varade jaotus?



Taksonoomiaga kooskõlas olevat tegevust väljendatakse osana järgmisest:

- **käive** kajastab investeerimisobjektiks olevate äriühingute praegust keskkonnakestlikkust;
- **kapitalikulud** (CapEx), mis näitavad investeerimisobjektiks olevate äriühingute tehtud keskkonnakestlike investeeringuid, nt üleminekuks rohelisele majandusele;
- **tegevuskulud** (OpEx), mis kajastavad investeerimisobjektiks olevate äriühingute keskkonnakestlikku tegevust.

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

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

● Millistesse majandussektoritesse investeeringuid tehti?

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



Mil määral olid keskkonaeesmärgiga kestlikud investeeringud kooskõlas ELi taksonoomiaga?

Käesolevaga on 11,5% Fondi investeeringutest täiel määral EL taksonoomiaga kooskõlas.

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

Fondi 11,5% 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?

EL taksonoomiaga kooskõlas olevate investeeringute osakaal oli 11,5% (eelmisel perioodil 24%).



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

ELi taksonoomiaga mittekooskõlas olevate keskkonaeesmärgiga kestlike investeeringute osakaal oli aruandeperioodil 88,5% Fondi investeeringutest. ELi taksonoomiaga kooskõla ei olnud investeeringute tegemisel eeltingimuseks. Fond hindab varasid ning kavandab ja viib ellu



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

parendustegevusi, et suurendada ELi taksonoomiaga kooskõlas olevate investeeringute osakaalu tulevikus.



Millised investeeringud kuulusid kategooriasse “Muud”, mis oli nende eesmärk ja kas olid olevas minimaalsed keskkonnaalased või sotsiaalsed kaitsemeetmed?

Fond ei ole teinud muid investeeringuid.



Milliseid meetmeid on aruandlusperioodil võetud keskkonnaalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks?

Aruandlusperioodil rakendas Fond keskkonnaalaste omaduste edendamiseks meetmeid nii investeeringute tegemisel kui ka portfelli haldamisel ning avalikustas kestlikkuse teemade ülevaate andmiseks Jätkusuutlikkuse aruande 2024.

Investeeringute tegemisel rakendati investeeingueelset jätkusuutlikkuse hindamist, mille käigus analüüsiti muu hulgas varade energiatõhusust ning parendusvõimalusi.

2025. aastal tegi Fond neli (4) uut investeeringut arendusprojektidesse, mille puhul oli varade kavandatud energiatõhususe klass (EPC) A või parem.

Portfelli juhtimise raames jätkati varapõhist tulemuslikkuse seiret, sh koguti ja monitooriti hoonete tarbimisandmeid. Švitrigailose hoonete tarbimisandmete katvus oli 100%, mistõttu ei olnud vajalik rakendada hinnangulisi eeldusi ega asendusandmeid.

Sertifitseerimise osas viidi 2025. aastal lõpuni Švitrigailose olemasolevate hoonete BREEAM sertifitseerimine, mille tulemusena saavutati vastavalt eesmärgile tase „Very Good“ (Väga hea).