



Vahearuanne 01.01.2026 – 30.06.2026

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

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund 2026. a II kvartali ja 6 kuu aruandele	6
Raamatupidamise aruanne.....	7
Koondkasumiaruanne	7
Finantsseisundi aruanne	8
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne	8
Rahavoogude aruanne.....	9
Raamatupidamise aruande lisad	10
Lisa 1 Üldine informatsioon	10
Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest	10
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine	10
Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus	15
Lisa 5 Fondi puhasväärtus	19
Lisa 6 Kasum osaku kohta	19
Lisa 7 Segmendiaruandlus	19
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega	20
Lisa 9 Bilansipäevjärgsed sündmused	21
Fondi investteeringute aruanne seisuga 30.06.2026	22

Tegevusaruanne

2026. aasta II kvartalis tegeles fondivalitseja aktiivselt EFTEN United Property Fund'i investeerimisportfelli ümberkujundamisega. Kuigi sellega seotud tehingute lõpetamine jäi III kvartali algusesse, leidsid põhilised ettevalmistavad tegevused aset II kvartalis.

Fondivalitseja on arvamisel, et büroode segment (eriti vanemad n.n B ja C klassi hooned) püsib Balti riikide ärikinnisvara turul veel pikemat aega surve all. Büroopindade nõudlust hoiab tagasi „kodust töötamise“ töökulutuuri juurdumine ning madalast majanduskasvust tulenev ettevõtete tegevusmahtude tagasihoidlik laiendamine. Sellest tulenevalt müüs fond bilansipäeva järgselt juuli alguses Vilniuses Menulio 7 asuva büroohoone. EFTEN United Property Fund investeeris 2022. aasta alguses Menulio 7 büroohoone omandamisse 3,598 miljonit eurot. Koos tänaseks investeeringult laekunud dividendide ning laenudelt arvestatavate intressidega teenib fond müügitehingu lõpule viimisel 760 tuhat eurot kasumit.

Balti riikide ärikinnisvara turul näeb fondivalitseja kõige tugevamat perspektiivi kaubanduse segmendis. Vaatamata madalale majanduskasvule, on palkade kasv püsinud suhteliselt tugev kõigis kolmes Balti riigis. Lisaks on tarbijate ostuvalmidust toetamas inflatsioonitempo aeglustumine. Kaubanduse positiivset vaadet silmas pidades, suurendas EFTEN United Property Fund augusti alguses investeeringut Riias asuvas Domina kaubanduskeskuses. Kui varem omas fond Domina keskuses kaudselt ligikaudu 380 tuhande euro suurust positsiooni läbi EFTEN Kinnisvarafond II AS-i, siis nüüd investeeris fond Domina keskusesse otse 2,478 miljonit eurot.

Nende kahe tehingu tulemusena alanes büroosektori osakaal fondi portfellis 11 protsendipunkti võrra (27%le) ning kaubanduse osakaal suurenes 7 protsendipunkti võrra (47%le).

Fondi 80%-lise osalusega arendusettevõttes Invego Uus-Järveküla OÜ anti II kvartalis klientidele üle viis valminud ridamaja osa ja sõlmiti asjaõiguslepingud. Kvartali lõpu seisuga on arendusprojekti veel müümata neli ridamaja osa ja kaks kinnistut. Bilansipäeva järgselt sõlmis fond lepingu Uus-Järveküla arendusprojekti laiendamiseks. Kava kohaselt on sinna plaanis rajada 22 paarismaja osa. Fond investeerib arendusprojekti laiendamisse etapiviisiliselt kokku ligikaudu 1,5 miljonit eurot läbi omaniklaenu, mille intress on 10% aastas. Lisaks soetas fond 80%lise osaluse Uus-Järveküla elurajooni laiendust arendavas ettevõttes Invego Uus-Järveküla 2 OÜ. Arendusprojekti valmimine on planeeritud 2029. aastasse.

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

2026. aasta teisel poolel plaanib fond teha investoritele käesoleva aasta teise rahalise väljamakse.

Finantsülevaade

EFTEN United Property Fund teenis 2026. aasta II kvartalis 248 tuhat eurot puhaskasumit (2025 II kvartal: 976 tuhat eurot puhaskasumit). Kvartali tulemusele avaldas olulisimat mõju alusfondidest laekunud tulud summas 718 tuhat eurot (2025. aasta II kvartal: 420 tuhat eurot). Fondi tegevuskulud olid 2026. aasta II kvartalis kokku 50 tuhat eurot (2025 II kvartal: 46 tuhat eurot).

2026. aasta I poolaastal teenis EFTEN United Property Fund 709 tuhat eurot puhaskasumit (2025 I poolaastal: 1 679 tuhat eurot puhaskasumit), s.h saadi 775 tuhat eurot tulu alusfondide laekumistest (2025 I poolaastal: 420 tuhat eurot). Alusfondide õiglase väärtuse muutuse kasum moodustas I poolaastal kokku 170 tuhat eurot (2025 I poolaastal: kasum 338 tuhat eurot) ning tütarettevõtete õiglase väärtuse muutuse kahjum oli samal perioodil kokku 223 tuhat eurot (2025 6

kuud: kasum 737 tuhat eurot). Fondi tegevuskulud olid 2026. aasta I poolaastal kokku 123 tuhat eurot (2025 I poolaasta: 111 tuhat eurot).

EFTEN United Property Fund'i varade maht oli 30.06.2026 seisuga 28 933 tuhat eurot (31.12.2025: 29 213 tuhat eurot), millest juuni lõpu seisuga moodustavad 80,5% pikaajalised finantsinvesteeringud (31.12.2025: 87,7%).

Peamised finantsnäitajad	30.06.2026 seisuga või 6 kuud 2026	31.12.2025 seisuga või 6 kuud 2025
€ tuhandetes		
Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	28 859	29 211
Fondi vara väärtus osaku kohta, eurodes (vara puhasväärtus perioodi lõpus : osakute arv perioodi lõpus)	11,62	11,76
Fondi osaku puhasväärtuse kasv / vähenemine aruandeperioodil	-1,2%	1,0%
Kasum osaku kohta (aruandeperioodi koondkasum : keskmine osakute arv perioodis)	0,29	0,68
Fondi tulem	709	1 679
Investeeringud tütarettevõtetesse	2 888	3 111
Investeeringud alusfondidesse	20 415	20 363
Antud laenud	2 149	3 665

Investeeringud ning investeeringutelt laekunud tulud

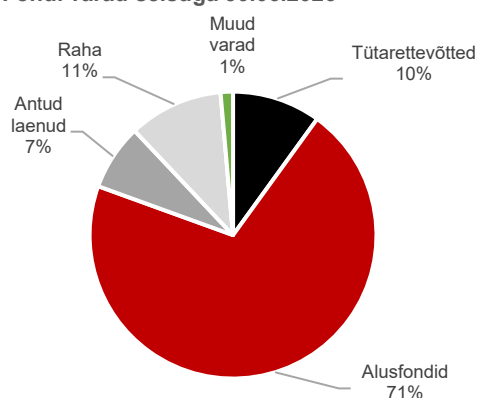
2026. aasta märtsis tagastas Invego Uus-Järveküla OÜ fondile laenu kokku summas 1 516 tuhat eurot ja intresse summas 56 tuhat eurot.

Fond suurendas 2026. aasta märtsis, aprillis ja juunis oma investeeringut EFTEN Special Opportunities Fundi, tehes fondi sissemaksid kokku 82 tuhande euro ulatuses.

2026. aasta aprillis laekus fondile 115 tuhat eurot seoses EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi kapitali tagastamisega.

2026. aasta mais laekus fondile 14 tuhat eurot seoses EFTEN Residential Fund usaldusfondi kapitali tagastamisega.

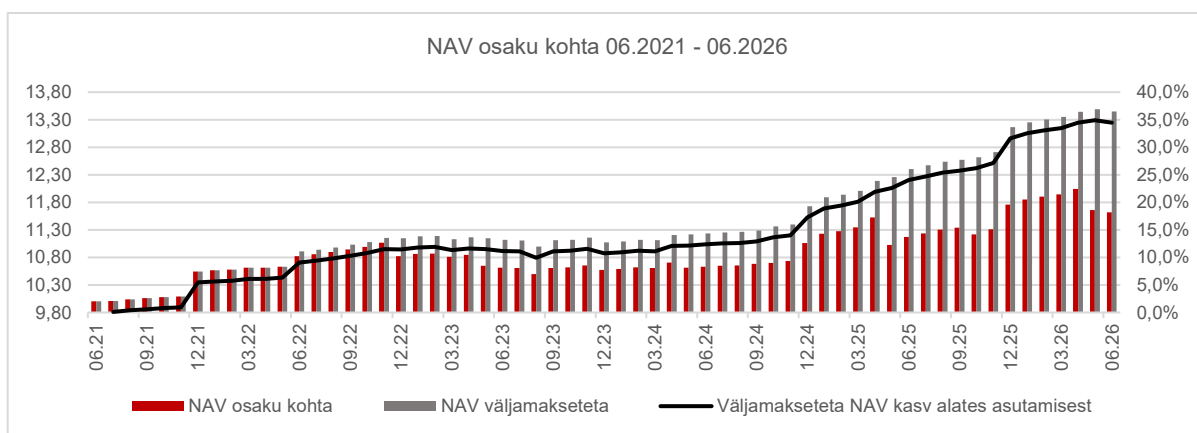
Fondi varad seisuga 30.06.2026



Fondi puhasväärtus

EFTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 30.06.2026 oli 11,62 eurot (31.12.2025: 11,76 eurot). Alates fondi asutamisest on osaku puhasväärtus kasvanud 16,2%. Fondi varade puhasväärtus oli 30.06.2026 seisuga 28,859 miljonit eurot (31.12.2025: 29,211 miljonit eurot).

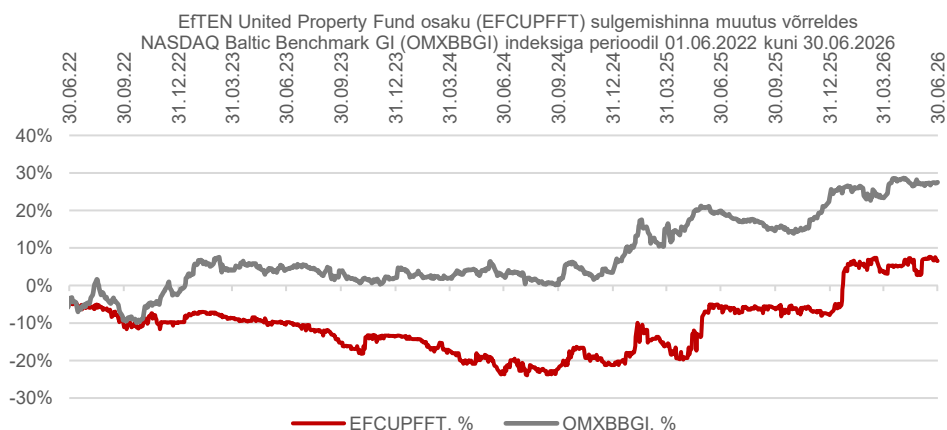
Seisuga 30.06.2026 on EFTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot.



EFTEN United Property Fund osaku (EFCUPFFT) börsil kauplemise statistika on toodud allolevas tabelis:

EFCUPFFT statistika	6 kuud	
	2026	2025
Avamishind	8,6	7,7
Sulgemishind	9,5	8,8
Osa hind, madalaim	8,6	7,7
Osa hind, kõrgeim	10,1	9,0
Kaubeldud osakud, tuhandetes	101	169
Käive, EUR miljonites	0,977	1,385
Turukapitalisatsioon seisuga 30.06, EUR miljonites	23,597	21,858
P/B (osaku sulgemishind / omakapital osaku kohta)	0,82	0,79

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



Kristjan Tamla
EFTEN Capital AS
Tegevjuht

Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund 2026. a II kvartali ja 6 kuu aruandele

Fondivalitseja EfTEN Capital AS'i juhatus on koostanud EfTEN United Property Fund'i 2026. aasta II kvartali ja 6 kuu aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2026 kuni 30.06.2026 ning mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aruandest ning investeeringute aruandest.

Viljar Arakas

Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Maie Talts

Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristjan Tamla

Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aruanne

Koondkasumiaruanne

	Lisad	II kvartal		6 kuud	
		2026	2025	2026	2025
€ tuhandetes					
Tulud					
Intressitulu	7	36	143	109	297
Alusfondidest laekunud tulud	7	718	420	775	420
Muud finantstulud		0	0	0	4
Neto kasum / -kahjum õiglasest väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt	4,7	-455	460	-53	1 075
Investeeringutelt tütarettevõtetele		-259	647	-223	737
Investeeringutelt alusfondidesse		-196	-187	170	338
Tulud kokku		298	1 023	832	1 796
Kulud					
Tegevuskulud					
Valitsemistasud	8	-20	-27	-46	-56
Fondi administreerimise kulud		-10	-10	-18	-17
Muud tegevuskulud		-20	-9	-58	-38
Tegevuskulud kokku		-50	-46	-123	-111
Intressikulu		0	-1	0	-6
Ärikasum		248	976	709	1 679
Kasum enne tulumaksu		248	976	709	1 679
Aruandeperioodi puhaskasum		248	976	709	1 679
Aruandeperioodi koondkasum kokku	6	248	976	709	1 679
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse kasv	6	248	976	709	1 679
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	6	0,10	0,39	0,29	0,68

Lisad lehekülgedel 10-21 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

Finantsseisundi aruanne

	Lisad	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes			
VARAD			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	3	3 079	1 774
Antud laenud	3,7	2 149	1 516
Muud nõuded ja viitlaekumised	3	403	300
Käibevarad kokku		5 631	3 590
Põhivarad			
Finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	3,7	23 302	23 474
Investeeringud tütarettevõtetesse		2 888	3 111
Investeeringud alusfondidesse		20 415	20 363
Antud laenud	3,7	0	2 149
Põhivarad kokku		23 302	25 623
VARAD KOKKU		28 933	29 213
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused	3	74	2
Kohustused kokku, v.a osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus		74	2
FONDI VARA PUHASVÄÄRTUS			
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus	5	28 859	29 211
Kohustused ja osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus kokku		28 933	29 213

Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

	Lisad	6 kuu kohta	
		2026	2025
€ tuhandetes			
Fondi puhasväärtus perioodi alguses		29 211	27 478
Väljamaksed osakuomanikele		-1 060	-1 416
Tehingud osakuomanikega kokku	5	-1 060	-1 416
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtuse kasv		709	1 679
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtus 30.06 seisuga	5	28 859	27 742
Ringluses olevate osakute arv aruandeperioodi lõpus, tk		2 483 860	2 483 860
Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpus	5	11,62	11,17

Lisad lehekülgedel 10-21 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

	Lisad	II kvartal		6 kuud	
		2026	2025	2026	2025
€ tuhandetes					
Rahavood äritegevusest					
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate soetus	4	-28	-20	-81	-20
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate müük		0	0	0	139
Antud laenude tagasimaksed		0	511	1 516	511
Alusfondidest saadud väljamaksed		846	420	904	455
Saadud intressid		14	1 008	78	1 013
Makstud tegevuskulud		-34	-57	-105	-116
Rahavood äritegevusest kokku		798	1 862	2 365	1 982
Muutus lühiajalistes hoiustes		0	0	0	120
Rahavood investeerimistegevusest kokku		0	0	0	120
Panga arvelduskrediidi tagastus		0	-166	0	-400
Makstud intressid		0	0	0	-6
Väljamaksed osakuomanikele		-1 007	-1 416	-1 007	-1 416
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-1 007	-1 582	-1 007	-1 822
Rahavood kokku		-209	280	1 305	280
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		3 287	0	1 774	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-209	280	1 305	280
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3	3 079	280	3 079	280

Lisad lehekülgedel 10-21 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad.

Raamatupidamise aruande lisad

Lisa 1 Üldine informatsioon

EfTEN United Property Fund moodustati 26.04.2021 ning fond alustas oma tegevust 22.06.2021. Fond on lepinguline avalik kinnine investeerimisfond. Fondi eesmärk on pakkuda fondi osakute omanikele võimalust saada osa Balti riikide kinnisvaraturu ja kinnisvaraga seotud infrastruktuuri ja tehnoloogiaettevõtete arengutest läbi aktiivselt juhitud investeerimisportfelli. Fondi investeerimisportfell on hajutatud kinnisvara, kinnisvaraga seotud erinevate alamsektorite (sh kinnisvaraga seotud infrastruktuuri ettevõtete) ning kinnisvaraga seotud finantsinstrumentide vahel kolmes Balti riigis, arvestades erineva riskitasemega kapitalikihte.

EfTEN United Property Fund'i fondivalitsejaks on EfTEN Capital AS, asukohaga A. Lauteri 5, Tallinn.

Koostatud raamatupidamise aruanne kajastab fondi majandustegevust perioodil 01.01.2026 kuni 30.06.2026.

Käesolev raamatupidamise vahearuanne on heaks kiidetud fondivalitseja juhatuse poolt.

Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

2.1 Aruande koostamise alused

EfTEN United Property Fund'i raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuande koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2025 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuannet tuleks lugeda koos fondi viimase avalikustatud 2025. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Fondivalitseja juhatuse hinnangul kajastab EfTEN United Property Fund 2026. aasta II kvartali ja poolaasta vahearuanne õigesti ja õiglaselt fondi majandustulemust vastavalt jätkuvuse põhimõttele. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult fondi aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arvnäitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Lisa 3 Finantsriskide juhtimine

Fondi investeerimispoliitika

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

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

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

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

Fond võib kasutada finantsvõimendust läbi võetavate laenude või emiteeritavate võlakirjade. Finantsvõimenduse võtmise hetkel võib see ulatuda maksimaalselt kuni 65%-ni otseinvesteeringu hetkeväärtusest. Üldjuhul kasutatakse finantsvõimendust SPV-de tasandil. Fond võib anda SPV-dele laene või anda SPV-de kohustuste täitmise tagamiseks garantiisid või muid tagatisi.

Fondi vara investeeritakse tuletisinstrumentidesse ainult kinnisvarainvesteeringutega seotud finantsvõimendusega ja valuutaposisioonidega kaasnevate riskide maandamise eesmärgil.

Ühe investeeringu (v.a võlaväärtpaberitesse tehtava) osakaal fondi varade puhasväärtusest võib ulatuda soetamise hetkel maksimaalselt kuni 20%-ni ja mistahes muul hetkel kuni 30%-ni.

Ühe isiku laenukapitali vormis (emiteeritud võlaväärtpaberid, antud laenud) tehtava investeeringu osakaal võib soetamise hetkel ulatuda fondi varade puhasväärtusest maksimaalselt kuni 10%-ni ja ühe konsolideerimisgrupi laenukapitali vormis tehtava investeeringu osakaal maksimaalselt kuni 15%-ni fondi varade puhasväärtusest.

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

Fondil on 30.06.2026 ja 31.12.2025 seisuga järgmised finantsvarad ja -kohustused:

	Lisad	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid		3 079	1 774
Antud laenud ²	7	2 149	3 665
Intressinõuded	7	332	300
Muud nõuded ja viitlaekumised ¹		72	0
Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		5 631	5 739
Finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	2 888	3 111
Investeeringud alusfondidesse	4	20 415	20 363
Finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kokku	7	23 302	23 474
FINANTSVARAD KOKKU		28 933	29 213
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Muud lühiajalised võlad		74	2
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		74	2
FINANTSKOHUSTUSED KOKKU		74	2

¹Seisuga 30.06.2026 sisaldavad muud nõuded ja viitlaekumised nõuet EfTEN Kinnisvarafond II AS-i vastu seoses aktsiakapitali vähendamisega summas 72 tuhat eurot. EfTEN Kinnisvarafond II AS teeb aktsiakapitali vähendamise väljamakse investoritele eelduslikult käesoleva aasta septembri lõpuks.

² Bilansipäevajärgselt, 2026. aasta juulis, viis fond lõpuni tütaretevõtte EFTEN M7 UAB müügitehingu. Müügitehingu käigus suurendati tütaretevõttele antud laenu jääki kogunenud intresside võrra summas 332 tuhat eurot ning tütaretevõtte müügist laekunud 418 tuhande euro võrra. Tehingu järgselt on fondi laenuõue EFTEN M7 UAB vastu 2 899 tuhat eurot. Vt. ka lisa 9.

Ülaltoodud tabelis on esitatud selliste finantsvarade ja finantskohustuste õiglane väärtus, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Fondi investeerimispoliitikast tulenevalt on fond avatud peamiselt järgmistele riskidele:

1. Tururisk
2. Kontsentratsioonirisk
3. Likviidsusrisk
4. Krediidirisk
5. Kapitalirisk

3.1 Tururisk

Kinnisvarahindade kõikumisega seotud risk

Fond investeerib Balti riikide kinnisvaraturule, mistõttu hindab fondivalitseja tavapärasest kõrgemaks selle piirkonna kinnisvarahindade kõikumisega seotud riski. Kinnisvarasektorile on omane tsüklilisus, mille suurimaks mõjuteguriks on üldjuhul muutused riigi makromajanduse keskkonnas. Kõik Balti riigid (Eesti, Läti ja Leedu) on väikese avatud majandusega (kaupade ja teenuste eksport moodustavad majandusest väga olulise osa), kelle areng sõltub paljuski muutustest samade peamiste kaubanduspartnerite makromajanduse keskkonnas. Väikeste avatud majanduste tsükliline kõikumine võib olla märksa suurema amplituudiga kui maailma majandusel keskmiselt. Kokkuvõttes tähendab see, et Balti riikide kinnisvarahindade kõikumine võib olla keskmisest ulatuslikum ning nende kolme riigi kinnisvarahindade liikumine võib olla omavahel kõrge korrelatsiooniga, st kinnisvarahinnad liiguvad Eestis, Lätis ja Leedus keskmisest suurema tõenäosusega ühes suunas. Nii näiteks kukkusid [Eurostati](#) andmetel Balti riikides elukondliku kinnisvara hinnad 2008-2010 aasta üleilmses majanduskriisis ligikaudu 40% võrra, samal ajal kui Euroopa Liidus keskmiselt oli elukondliku kinnisvara hinnalangus vastaval perioodil ligikaudu 5%. Tururiski realiseerumine (Balti riikide kinnisvarahindade üheaegne kukkumine) võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

Valuutarisk

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

Refinantseerimise risk ja intressirisk

Fond või fondile kuuluvad ettevõtted kasutavad kinnisvarainvesteeringute tegemisel lisaks omakapitalile sageli ka laenukapitali (peamiselt pangalaen). Laenukapitali lepingud on üldjuhul tähtajalised, mistõttu tuleb teatud aja tagant (nt 5 aastat) laenukapitali vormis kaasatud vahendid refinantseerida. Balti riikide finantsturg on oma olemuselt panganduse keskne. See tähendab, et pangad on peamised kredidivahendajad ning võlakirjade või muul viisil laenukapitali kaasamine on piiratud. Sõltuvus mõnest üksikust finantseerijast võib tähendada, et laenukapitali vormis kaasatud vahendite refinantseerimisel kujunevad lepingu tingimused Fondi jaoks varasemast ebasoodsamaks – nt oluliselt tõuseb laenukapitali hind (intress) ja/või väheneb laenukapitali vormis rahastamise maht.

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt fondi ja fondile kuuluvate ettevõtete pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi.

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale jälgib fondivalitseja intressimäära muutumise riski ning intressi sensitiivsust igapäevaselt.

30.06.2026 seisuga on 6 kuu EURIBORi määr 2,6% (31.12.25: 2,1%) ja 1 kuu EURIBORi määr 2,2% (31.12.25: 1,9%). EURIBORi kasv mõjutab peamiselt alusfondide ning laenukapitali kaasanud tütarettevõtete tulemust ja rahavoogusid, mille tagajärjel langevad tõenäoliselt mõningal määral ka alusfondidest ja tütarettevõtetest makstavad perioodilised kasumi väljamaksed.

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

3.2 Likviidsusrisk

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

Investeeringute soetuse ja võõrandamise risk

Fond investeerib üldjuhul madala likviidsusega reguleeritud turul mitte kaubeldavatesse varadesse. Lisaks tegutseb Balti riikide kinnisvaraturul suhteliselt vähe professionaalseid ja suure finantsvõimekusega investoreid. Seetõttu, kui fond soovib investeeringuid realiseerida, ei pruugi fondi investeeringutele leiduda soovitud ajal ja soovitud hinnaga ostjat. Likviidsusriski realiseerumine võib negatiivselt mõjutada Fondi majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi. Investeeringute soetusega seotud riski maandamiseks on fondil võimekus sõlmida lühiajalisi laenulepinguid likviidsusriski katmiseks investeeringute soetamise ja võõrandamise ajal.

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

Seisuga 30.06.2026	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
€ tuhandetes					
Varad kokku	3 079	0	22 967	2 888	28 933

Seisuga 31.12.2025	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
€ tuhandetes					
Varad kokku	1 774	0	21 891	5 548	29 213

Seisuga 30.06.2026 moodustasid fondi kohustused kokku 74 tuhat eurot (31.12.2025: 2 tuhat eurot).

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale jälgib fondivalitseja likviidsusriski igapäevaselt.

3.3 Krediidirisk

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

Tehingu vastaspoole risk

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

- 1) laenukapitali vormis tehtavate otseinvesteeringute (nt vastaspoole suutmatust tasuda intressi- või põhiosa makseid);
- 2) nõuete fondile (või SPV'le) kuuluva kinnisvara üürnike vastu (nt vastaspoole suutmatust teha üürimakseid);
- 3) krediitdiasutuste hoiustel paikneva fondi vara (nt krediitdiasutuse maksejõuetus). Sageli on seda laadi riskid seotud muudatustega Balti riikide makromajanduse keskkonnas – üldise majandussurutise taustal halveneb vastaspoolte finantsseisund ning nad pole suutelised fondi ees oma kohustusi katma. Samas võivad sellised riskid olla nn vastaspoole spetsiifilised – üksikud ettevõtteid muutuvad maksujõuetuks ka soodsates makromajanduse tingimustes. Fondivalitseja tegevus tehingu vastaspoolest tulenevate rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimiseerimiseks seisneb järjepidevas klientide, koostööpartnerite (makse)käitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist.

Fondi maksimaalne krediidirisk on toodud allolevas tabelis:

	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	3 079	1 774
Antud laenud (lisa 7)	2 149	3 665
Muud nõuded	403	300
Maksimaalne krediidirisk kokku	5 631	5 739

Antud laenud seisuga 30.06.2026 sisaldavad tütarettevõtetele antud laene kogusummas 2 149 tuhat eurot (31.12.2025: 3 665 tuhat eurot). Ühe laenu summas 2 149 tuhat eurot lõpptähtaeg on 28.02.2027 ning laen kannab intressi 4% aastas. 2026. aasta I poolaastal tagastati fondile laene summas 1 516 tuhat eurot.

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

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale jälgib fondivalitseja krediidiriski igapäevaselt.

3.4 Kapitalirisk

Emissioonist laekuvate vahendite aeglase ja/või vähetulusa investeerimise risk

Fondi kapital koosneb tema vara puhasväärtusest, s.t osakute emiteerimisel saadud rahast ja fondi tulemist. Fondi kapital muutub perioodiliselt tulenevalt uute osakute emiteerimisest. Seisuga 30.06.2026 on EfTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot.

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

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

3.5 Sõjategevusega seotud risk

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

Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus

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

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

- Reguleeritud turul kaubeldava väärtpaberi väärtuseks on selle viimane avaldatud reguleeritud turu sulgemishind bilansipäeval.
- tütarettevõtte varadest ja kohustustest bilansipäeval, kus olulise osa varadest moodustavad õiglases väärtuses hinnatud kinnisvaraobjektid. Juhul kui tütarettevõtte ei hinda tema varade hulgas olevaid kinnisvaraobjekte õiglases väärtuses (peamiselt seetõttu, et kinnisvaraobjekte arendatakse müügiks ning kajastatakse seetõttu varudes), hindab fond tütarettevõtte kinnisvaraobjekte eraldiseisvalt, kaasates sõltumatu hindaja. Tütarettevõtte muud varad on raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ning muud väiksemad varad ning kohustusteks võlad tarnijatele, laenukohustused ning muud väiksemad kohustused, mille bilansilised väärtused ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest, mistõttu tütarettevõtte kui terviku õiglase väärtuse kujunemisel omavad kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatavad sisendid olulisimat tähtsust.
- alusfondide konsolideeritud varadest ja kohustustest bilansipäeval, kus olulise osa varadest moodustavad sõltumatu hindaja poolt õiglases väärtuses hinnatud kinnisvarainvesteeringud. Alusfondide kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üüri riskitasemest. Ülejäänud alusfondide varade ja kohustuste bilansilised väärtused ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest, mistõttu alusfondi kui terviku õiglase väärtuse kujunemisel omavad kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatavad sisendid olulisimat tähtsust.

Fondi tütarettevõttele kuulub Uus-Järveküla arendusprojekt, mille õiglane väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Arendusprojekti rahavoogude peamised sisendid on kinnistute müügist laekuvad summad, müügiga seotud kulud ning ehituskulud. Projekti rahavoogusid on diskonteeritud 10%-lise diskontomääraga.

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

Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	Tütarettevõtte bilanss 30.06.2026	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglase väärtus seisuga 30.06.2026	Tütarettevõtte bilanss 31.12.2025	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglase väärtus seisuga 31.12.2025
€ tuhandetes						
Raha ja raha ekvivalendid	1 514	0	1 514	1 043	0	1 043
Varud	1 117	221	1 338	6 874	1 336	8 210
Muu käibevara	78	0	78	12	0	12
Käibevara kokku	2 709	221	2 930	7 929	1 336	9 265
VARAD KOKKU	2 709	221	2 930	7 929	1 336	9 265
Lühiajalised laenukohustused	2	0	2	1 795	0	1 795
Muud lühiajalised kohustused	104	0	104	1 337	0	1 337
Lühiajalised kohustused kokku	106	0	106	3 132	0	3 132
Pikaajalised laenukohustused	0	0	0	3 309	0	3 309
Pikaajalised kohustused kokku	0	0	0	3 309	0	3 309
KOHUSTUSED KOKKU	106	0	106	6 441	0	6 441
NETOVARA	2 603	221	2 824	1 488	1 336	2 824

	30.06.2026	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglase väärtus seisuga 30.06.2026	31.12.2025	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglase väärtus seisuga 31.12.2025
Müügitulud	8 009	0	8 009	16 117	0	16 117
Puhaskasum	1 105	221	1 326	1 816	1 336	3 152

	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Fondi osalus Invego Uus-Järveküla OÜ's (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	80%	80%
Fondi investeringu soetusmaksumus	2	2
Fondi investeringu õiglase väärtus	2259	2259
Kasum õiglase väärtuse muutusest perioodis	0	1 959

EFTEN United Property Fund'le kuuluvate alusfondide ning tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringuid hindab kõikides Balti riikides sõltumatu hindaja Colliers International. Alusfondidele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud järgmiseid eelduseid 30.06.2026 seisuga:

Alusfond	Fondi osalus	Alusfondi õiglase väärtus	Konsolideeritud üüritulu aastast	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus
€ tuhandetes					
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	36,47%	13 720	3 989	8,8%-9,5%	6,5%-7,25%
EFTEN Real Estate Fund AS	1,84%	4 041	34 042	7,5%-10,5%	6,5%-8,5%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	0,71%	873	20 446	8,5%-9,55%	7%-8,2%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	4,19%	1 488	3 291	6,5%-8,4%	5,0%-6,5%
Kokku¹		20 121	61 768		

¹ Ülalolevas tabelis ei ole näidatud tütarettevõtte EFTEN M7 UAB kinnisvarainvesteeringute hindamiste sisendeid tütarettevõtte müügilepingu sõlmimise tõttu 30. juunil 2026. Tütarettevõtte müük viidi lõpuni 8. juulil 2026. Vt. müügi kohta täpsemalt lisast 9.

Eeldused 31.12.2025 seisuga:

Alusfond või tütarettevõtte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglane väärtus	Konsolideeritud üüritud aastast	Diskontomäär	Väljumistootlikkus
€ tuhandetes					
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	36,47%	13 612	4 079	8,8%-9,5%	6,5%-7,25%
EFTEN Kinnisvarafond AS	1,84%	4 051	32 555	7,5%-10,8%	6,5%-8,5%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	0,71%	995	20 570	8,5%-9,4%	7%-8,2%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	4,19%	1 500	3 169	6,5%-8,45%	5,25%-6,5%
Tütarettevõtte EFTEN M7 UAB	100,00%	852	462	9,8%	8%
Kokku		21 010	60 835		

Allolevas tabelis on toodud hinnangutes kasutatud diskontomäära, väljumistootlikkuse ning müügitulu muutuse mõju alusfondide väärtusele fondi bilansis.

30.06.2026 seisuga:

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tundlikkuse analüüs	Õiglane väärtus Fondi bilansis	Diskontomäära muutuse mõju		Väljumistootlikkuse muutuse mõju		Müügitulu muutuse mõju	
		+0,5 pp	-0,5pp	+0,5 pp	-0,5pp	+10%	-10%
Alusfond							
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	13 720	-419	419	-1 185	967	1 951	-2 316
EFTEN Real Estate Fund AS	4 041	-144	146	-309	349	807	-809
EFTEN Kinnisvarafond II AS	873	-33	34	-73	83	195	-195
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 488	-44	45	-142	169	249	-250
Kokku¹	20 121	-641	644	-1 709	1 569	3 202	-3 570

¹ Ülalolevas tabelis ei ole näidatud tütarettevõtte EFTEN M7 UAB kinnisvarainvesteeringute hindamiste sisendeid tütarettevõtte müügilepingi sõlmimise tõttu 30. juunil 2026. Tütarettevõtte müük viidi lõpuni 8. juulil 2026. Vt. müügi kohta täpsemalt lisast 9.

31.12.2025 seisuga:

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tundlikkuse analüüs	Õiglane väärtus Fondi bilansis	Diskontomäära muutuse mõju		Väljumistootlikkuse muutuse mõju		Müügitulu muutuse mõju	
		+0,5 pp	-0,5pp	+0,5 pp	-0,5pp	+10%	-10%
Alusfond või tütarettevõtte							
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	13 612	-409	430	-1 174	978	1 962	-2 342
EFTEN Real Estate Fund AS	4 051	-137	139	-273	360	771	-771
EFTEN Kinnisvarafond II AS	995	-33	34	-73	83	195	-195
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 500	-50	47	-140	159	242	-246
Tütarettevõtte EFTEN M7 UAB	852	-110	110	-230	260	610	-610
Kokku	21 010	-739	760	-1 890	1 840	3 780	-4 163

Tütarettevõtete ja alusfondide õiglase väärtuse muutusest sai fond 2026. aasta I poolaastal kahjumit kokku 52 tuhat eurot (2025 I poolaasta: kasumit 1 075 tuhat eurot).

Nimetus	Soetusmaksumus 30.06.2026	Õiglase väärtus 30.06.2026	Kasum/ -kahjum õiglase väärtuse muutusest 6 kuud 2026	Soetusmaksumus 31.12.2025	Õiglase väärtus 31.12.2025	Kasum/ -kahjum õiglase väärtuse muutusest 12 kuud 2025
€ tuhandetes						
Tütarettevõtted						
Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	2	2 259	0	2	2 259	1 959
EFTEN M7 UAB	723	629	-223	723	852	-2
Kokku tütarettevõtted	725	2 888	-223	725	3 111	1 957
Alusfondid						
EFTEN Real Estate Fund AS	4 358	4 041	-11	4 358	4 051	66
EFTEN Kinnisvarafond II AS	781	873	-51	853	995	71
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	11 162	13 720	222	11 277	13 612	585
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 458	1 488	2	1 472	1 500	10
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	280	294	7	198	205	6
Kokku alusfondid	18 039	20 415	170	18 157	20 363	738
Väärtpaberid kokku	18 764	23 302	-53	18 882	23 474	2 695

Lisainformatsioon investeringute kohta on toodud lisas 3.

Seisuga 30.06.2026 on EFTEN Kinnisvarafond II AS soetusmaksumus vähenenud seoses aktsia nimiväärtuse vähendamisega summas 72 tuhat eurot. EFTEN Kinnisvarafond II AS teeb väljamakse investoritele eelduslikult 30.09.2026.

2026. aasta aprillis laekus fondile 115 tuhat eurot seoses EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi kapitali tagastamisega.

2026. aasta mais laekus fondile 14 tuhat eurot seoses EFTEN Residential Fund usaldusfondi kapitali tagastamisega.

Fond suurendas 2026. aasta märtsis, aprillis ja juunis oma investeringut EFTEN Special Opportunities Fundi, tehes fondi sissemakseid kokku 82 tuhande euro ulatuses.

30. juunil 2026 sõlmis fond lepingu tütarettevõtte EFTEN M7 UAB müügiks. Tütarettevõttele kuulub Menulio 7 büroohoone Vilniuses, mille õiglase väärtus seisuga 30.06.2026 oli 5 440 tuhat eurot. Tehing viidi lõpuni 08.07.2026. Fondile laekus tehingust 418 tuhat eurot, mille võrra suurendas fond EFTEN M7 UAB-le antud laenu. Ettevõttele antud laen kogusummas 2 899 tuhat eurot tagastatakse hiljemalt 2027. aasta lõpuks. Laen kannab esimese 12 kuu jooksul intressi 9% aastas ning edaspidi 12% aastas. Laenu tagatiseks seatakse fondi kasuks Menulio 7 kinnistule esimese järjekoha hüpoteek.

Õiglase väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Fond omab 30.06.2026 seisuga ühte vara, mis kuulub Tase 1 gruppi (osalus börsiettevõttes EFTEN Real Estate Fund AS). Kõik ülejäänud fondi investeringud tütarettevõtjatesse ning alusfondidesse on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

	30.06.2026	31.12.2025
€ tuhandetes		
Tase 1	4 041	4 051
Tase 3	19 262	19 423
Kokku	23 302	23 474

Lisa 5 Fondi puhasväärtus

Fondi osakud on Nasdaq Tallinn börsil vabalt kaubeldavad alates 31.05.2022. Seisuga 30.06.2026 on EfTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot (31.12.2025: sama).

Fondi investoritele maksti välja 2026. aasta juunis 1 060 tuhat eurot.

Fondi osaku puhasväärtus seisuga 30.06.2026 oli 11,62 eurot (31.12.2025 seisuga: 11,76 eurot). Fondi varade puhasväärtus oli 30.06.2026 seisuga 28 859 tuhat eurot (31.12.2025 seisuga: 29 211 tuhat eurot).

Lisa 6 Kasum osaku kohta

	II kvartal		6 kuud	
	2026	2025	2026	2025
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv, € tuhandetes	248	976	709	1 679
Kaalutud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 483 860	2 483 860	2 483 860	2 483 860
Kasum osaku kohta, eurodes	0,10	0,39	0,29	0,68

Lisa 7 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

6 kuud 2026	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Neto kasum / -kahjum õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt	-55	2	0	0	-53
Alusfondide väljamakstud kasum	746	30	0	0	775
Intressitulu	43	0	44	22	109
Tulud kokku	734	32	44	22	832
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv	734	32	44	-101	709

SEGMENTI VARAD

Seisuga 30.06.2026	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Kokku
€ tuhandetes				
Finantsvarad õiglasest väärtuses (lisa 3)	19 556	1 488	2 259	23 302
Antud laenud (lisa 3)	2 149	0	0	2 149
Intressinõuded (lisa 3)	332	0	0	332
Investeeringud kokku	22 036	1 488	2 259	25 783
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)				3 005
Muud lühiajalised varad				72
Vara puhasväärtus				28 859

Seisuga 31.12.2025	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Kokku
€ tuhandetes				
Finantsvarad õiglasest väärtuses (lisa 3)	19 715	1 500	2 259	23 474
Antud laenud (lisa 3)	2 149	0	1 516	3 665
Intressinõuded (lisa 3)	288	0	12	300
Investeeringud kokku	22 152	1 500	3 787	27 439
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)				1 772
Vara puhasväärtus				29 211

Aruandeperioodidel ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Fondi peamine tulu saadi 2026. aasta 6 kuu jooksul saadud dividendidest, intressidest ning alusfondidele kuuluva ärikinnisvara majandustulemuse kasvust.

Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN United Property Fund loeb seotud osapoolteks:

- isikuid, kellele kuulub üle 10% Fondi sissemakstud kapitalist;
- EFTEN United Property Fund tütarettevõtet;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).
- EFTEN Capital AS juhatus ning juhatuse kontrolli all olevad ettevõtted.

Fond ostis aruandeperioodil EFTEN Capital AS-lt valitsemisteenust summas 46 tuhat eurot (2025 6 kuud: 56 tuhat eurot). Fond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele aruandeperioodil muid kaupu ega teenuseid.

Fond sai 2026. aastal tütarettevõtetele antud laenudelt 6 kuu jooksul intressitulu summas 87 tuhat eurot (2025 6 kuud: 292 tuhat eurot). Laenu alusvaluutaks on euro. Fond tütarettevõtetele aruandeperioodil uusi laene ei väljastanud. 2026. aasta märtsis maksis tütarettevõtte fondile tagasi laene kogusummas 1 516 tuhat eurot.

Fondi juhtkonnale ja fondi juhtkonna kontrolli all olevatele ettevõtetele kuulus 30.06.2026 seisuga 52 435 EFTEN United Property Fund osakut (31.12.2025: 52 430). Fondi juhtkonda kuuluvad fondivalitseja EFTEN Capital AS juhatuse liikmed, tegevjuht ning investeeringute juht.

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

Lisa 9 Bilansipäevajärgsed sündmused

30. juunil 2026 sõlmis fond lepingu tütarettevõtte EfTEN M7 UAB müügiks. Tütarettevõttele kuulub Menulio 7 büroohoone Vilniuses, mille õiglane väärtus seisuga 30.06.2026 oli 5 440 tuhat eurot. Tehing viidi lõpuni 08.07.2026. Fondile laekus tehingust 418 tuhat eurot, mille võrra suurendas fond EfTEN M7 UAB-le antud laenu. Ettevõttele antud laen kogusummas 2 899 tuhat eurot tagastatakse hiljemalt 2027. aasta lõpuks. Laen kannab esimese 12 kuu jooksul intressi 9% aastas ning edaspidi 12% aastas. Laenu tagatiseks seati fondi kasuks Menulio 7 kinnistule esimese järjekoha hüpoteek.

Fondi investeringute aruanne seisuga 30.06.2026

Tütaretevõtted

Seisuga 30.06.2026

Nimetus	Asukoht	Osalus investeeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes					
Tütaretevõtted					
Invego Uus-Järveküla OÜ	Tallinn	80,0%	2	2 259	7,8%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	629	2,2%
Kokku tütaretevõtted			725	2 888	10,0%

Seisuga 31.12.2025

Nimetus	Asukoht	Osalus investeeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes					
Tütaretevõtted					
Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	Tallinn	80,0%	2	2 259	7,7%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	852	2,9%
Kokku tütaretevõtted			725	3 111	10,7%

Fondid

Seisuga 30.06.2026

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 30.06.2026	Soetus-maksumus	Keskmine soetus-maksumus ühikule	Õiglane väärtus kokku	Õiglane väärtus ühikule	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes									
Alusfondid									
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	36,47%	11 162	11 162	13 720	13 720	47,5%
EFTEN Real Estate Fund AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	1,84%	4 358	0,0206	4 041	0,0191	14,0%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	781	0,0120	873	0,0134	3,0%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	4,19%	1 458	1 458	1 488	1487,836	5,2%
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,75%	280	280	294	294,02	1,0%
Kokku alusfondid					18 039		20 415		70,7%
Väärtpaberid kokku					18 764		23 302		80,7%

Seisuga 31.12.2025

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 31.12.2025	Soetus-maksumus	Keskmine soetus-maksumus ühikule	Õiglane väärtus kokku	Õiglane väärtus ühikule	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes									
Alusfondid									
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	36,47%	11 277	11 277	13 612	13 612	46,6%
EFTEN Real Estate Fund AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	1,84%	4 358	0,0206	4 051	0,0191	13,9%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	853	0,0131	995	0,0153	3,4%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	4,19%	1 472	1 472	1 500	1 500	5,1%
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,75%	198	198	205	205	0,7%
Kokku alusfondid					18 157		20 363		69,7%
Väärtpaberid kokku					18 882		23 474		80,4%

Kõik fondid, kelle aktsiaid ja osalust EFTEN United Property Fund omab, avalikustavad oma puhasväärtuse igakuiselt.

Antud laenud**Seisuga 30.06.2026**

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 30.06.2026	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
EFTEN M7 UAB	Leedu	28.02.2027	4%	2 876	2 149	7,4%
Laenud kokku				2 876	2 149	7,4%

Seisuga 31.12.2025

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 31.12.2025	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
EFTEN M7 UAB	Leedu	28.02.2027	4%	2 876	2 149	7,4%
Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	Eesti	18.08.2026	15%	3 519	1 516	5,2%
Laenud kokku				6 395	3 665	12,5%

Muud varad**Seisuga 30.06.2026**

Nimetus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressinõuded	332	1,1%
Muud lühiajalised nõuded	72	0,2%
Muud varad kokku	403	1,4%

Seisuga 31.12.2025

Nimetus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressinõuded	300	1,0%
Muud varad kokku	300	1,0%

Hoiused

Seisuga 30.06.2026

Krediitiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediitiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus ¹	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes							
Swedbank Eesti	Üleöödeposiit	Eesti	Moody's Aa2	Nõudmiseni	1,781%	3 079	10,7%
Hoiused kokku						3 079	10,7%
VARAD KOKKU						28 933	100,26%

Seisuga 31.12.2025

Krediitiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediitiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus ¹	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes							
Swedbank Eesti	Üleöödeposiit	Eesti	Moody's Aa2	Nõudmiseni	1,512%	1 774	6,1%
Hoiused kokku						1 774	6,1%
VARAD KOKKU						29 213	100,01%

¹Tabelis on Swedbank AS emapanga reiting. Swedbank AS-l endal reiting puudub.

Fondi varade puhasväärtus

	Saldo		Osakaal fondi puhasväärtusest	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Fondi varad	28 933	29 213	100,26%	100,01%
Fondi kohustused	-74	-2	-0,26%	-0,01%
FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS	28 859	29 211	100,00%	100,00%