



## Aastaaruanne 01.01.2024 – 31.12.2024

Ärinimi	EFTEN United Property Fund
ISIN kood	EE3500001609
Aadress	A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, Eesti
Telefon	+372 655 9515
Faks	+372 618 1818
E-post	<a href="mailto:info@eften.ee">info@eften.ee</a>
Veebileht	<a href="http://www.eftenunderpropertyfund.ee">www.eftenunderpropertyfund.ee</a>
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 2024. a IV kvartali ja 12 kuu aruandele.....	7
Raamatupidamise aruanne.....	8
Koondkasumiaruanne .....	8
Finantsseisundi aruanne .....	9
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne .....	10
Rahavoogude aruanne.....	11
Raamatupidamise aruande lisad.....	12
Lisa 1 Üldine informatsioon .....	12
Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest .....	12
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine .....	13
Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus .....	18
Lisa 5 Fondi puhasväärtus .....	22
Lisa 6 Kasum osaku kohta .....	22
Lisa 7 Segmendiaruandlus .....	22
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	23
Fondi investeringute aruanne seisuga 31.12.2024 .....	25

# Tegevusaruanne

## Juhtkonna kommentaar

Skandinaavias ja Balti riikides saavutas kinnisvaraturg oma põhja 2023. aasta lõpus ning 2024. aastal ilmneseid esimesed taastumise märgid. Aasta teisel poolel hoogu saanud intressimäärade alanemine parandab kinnisvaraettevõtete ja -fondide dividendide maksmise võimekust ning muudab kinnisvarainvesteeringute väljavaadet oluliselt positiivsemaks viimasel paaril aastal tõusulainel seilanud võlakirjadega võrreldes. Lisaks mõjutavad alanevad intressimäärad positiivselt diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatavate kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust.

Baltikumi kinnisvaraturul on laenukapitali kättesaadavus viimaste aastate parim ning pankade intressimarginaalid on isegi langenud. Samas on aga puudus omakapitalist. Välisinvestorid on endiselt müügipoleel ning kohalikud institutsionaalsed investorid ei soovi oma positsioone kinnisvaras suurendada. Seetõttu on suuremahulisi kinnisvaratehinguid väga vähe ning need tehakse sagedasti bilansilisest väärtusest oluliselt madalamal hinnatasemel.

Esimesi elavnemise märke näitav ärikinnisvaraturg andis EfTEN United Property Fund'le 2024. aastal head võimalused vabade vahendite investeerimiseks. Augustis lisandus fondi portfelli UNA kaubanduspark Vilniuses. Detsembris investeeris fond müüja bilansilisest väärtusest oluliselt odavamalt läbi EfTEN Real Estate Fund 5-e Kristiine kaubanduskeskusesse Tallinnas. Sellega said fondi vabad vahendid 2024. aasta lõpuks investeeritud ning eelolev aasta on esimene, kus fondi finantstulemused baseeruvad täies ulatuses kinnisvarasse investeeritud portfellil.

Fondi arendusinvesteering Uus-Järvekülas näitas 2024.aastal tugevaid müügitulemusi. Klientide poolt osteti või broneeriti aasta jooksul ligikaudu 40 rida- ja paarismaja boksi. Kevadel valmis arenduse esimeses etapis 86 ridamaja boksi, millest tänaseks on ostetud või broneeritud 80. Teises ehitusetapis valmib 2025. aasta kevadel 16 paarismaja ja 14 ridamaja boksi, millest tänaseks on kõik ostetud või broneeritud. Kolmandas etapis on 2025. aasta suveks valmimas 17 ridamaja boksi ning arenduse viimase etapi raames on planeeritud aasta lõpuks või 2026. aasta alguses valmima 32 ridamaja boksi. EfTEN United Property Fund finantseerib Uus-Järveküla arendust laenukapitali kaudu. Laenulepingu sõlmimisel 2021. aasta suvel lepitati kokku, et kuni eelmise aasta detsembri keskpaigani oli fondi poolt antud laenu intressiks 8% ning sealt edasi 15%.

Fondi üürivoo investeeringud näitasid 2024. aastal positiivset rahavoogu ning intressikulude alanemise tuules on see jätkumas ka eeloleval aastal. Fondivalitseja plaanib EfTEN United Property Fund'ist jaotada käesoleval aastal tulu kolm korda: hiliskevadel, kui laekuvad alusfondidest saadavad dividendid ning kaks korda aasta teisel poolel kui laekuvad laenukapitali vormis tehtud investeeringutelt intressid.

## Finantsülevaade

2024. aasta IV kvartalis teenis EfTEN United Property Fund (edaspidi Fond) 1 088 tuhat eurot puhaskasumit (2023 IV kvartal: 92 tuhat eurot puhaskahjumit), s.h saadi 214 tuhat eurot kasumit (2023 IV kvartal: 68 tuhat eurot kahjumit) tütarettevõtte väärtuse muutuselt ning 663 tuhat eurot kasumit (2023 IV kvartal: 126 tuhat eurot kahjumit) alusfondide väärtuse muutuselt. Fondi kulud olid 2024. aasta IV kvartalis kokku 47 tuhat eurot (2023 IV kvartal: 50 tuhat eurot).

2024. aasta 12 kuu jooksul teenis Fond kokku 1 623 tuhat eurot puhaskasumit (2023 12 kuud: 179 tuhat eurot puhaskahjumit). Fondi kulud olid selle aasta 12 kuu jooksul kokku 198 tuhat eurot (2023: 239 tuhat eurot).

Nii alusfondides kui ka tütarettevõtetes viidi 2024. aasta detsembris sõltumatu hindaja Colliers International poolt läbi tavapärase kinnisvarainvesteeringute hindamine, millest tulenevalt suurenes nii tütarettevõtete kui ka alusfondide väärtus. Suurim alusfondide väärtuse tõus (ligikaudu 600 tuhat eurot) oli seotud Kristiine keskuse ümberhindlusega õiglasele

väärtusele, mis soetati turuhinnast enam kui 10% soodsamalt. Lisaks kasvas arendusinvesteeringu Uus-Järveküla väärtus ligikaudu 300 tuhande euro võrra.

2024. aasta kevadel laekus Fondile dividende kokku 402 tuhat eurot. 2024 aasta seisuga on Fondile kokku laekunud intresse 237 tuhat eurot. Laekunud tuludest kokku 402 tuhat eurot maksti Fondi investoritele välja 2024. aasta mais (260 tuhat eurot) ja novembris (142 tuhat eurot).

EfTEN United Property Fund varade maht on 31.12.2024 seisuga 27 890 tuhat eurot (31.12.2023: 26 259 tuhat eurot), millest detsembri lõpu seisuga moodustavad 83,2% pikaajalised investeeringud (31.12.2023: 68,6%).

Peamised finantsnäitajad	31.12.2024 seisuga või 12 kuud 2024	31.12.2023 seisuga
€ tuhandetes		
Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	27 478	26 256
Fondi vara väärtus osaku kohta, eurodes (vara puhasväärtus perioodi lõpus : osakute arv perioodi lõpus)	11,06	10,57
Fondi osaku puhasväärtuse kasv / vähenemine aruandeperioodil	4,7%	-2,3%
Kasum/ -kahjum osaku kohta (aruandeperioodi koondkasum : keskmine osakute arv perioodis)	0,65	-0,07
Fondi tulem	1 623	-179
Investeeringud tütarettevõtetesse	1 154	1 054
Investeeringud alusfondidesse	19 909	11 300
Lühiajalised hoiused	120	1 795
Antud laenud	5 668	5 668

## Investeeringud

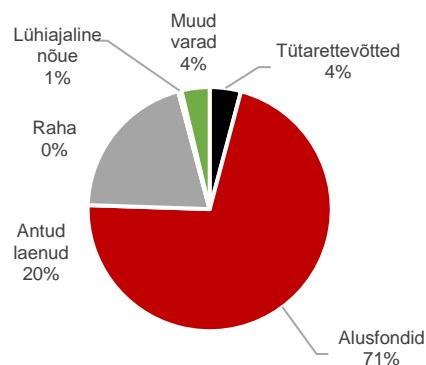
EfTEN United Property Fund tegi 2024. aasta jaanuaris ja mais seoses Vilniuses asuva üürikorterite arendusprojektiga sisse makseid usaldusfondi EfTEN Residential Fund kokku 505 tuhat eurot. Vilniuse üürimaja valmis 2024. aasta juulis.

Juunis ja detsembris tegi fond sisse makseid EfTEN Capital AS poolt valitsetavasse uude ärikinnisvarafondi EfTEN Special Opportunities Fund kokku summas 94 tuhat eurot. Kokku investeerib EfTEN United Property Fund usaldusfondi EfTEN Special Opportunities Fund 300 tuhat eurot.

Augustis ja detsembris tegi fond sisse makseid usaldusfondi EfTEN Real Estate Fund 5 kokku 7 258 tuhat eurot. Augustis tasutud sisse maks summas 4 778 tuhat eurot oli seotud Vilniuses asuva UNA kaubanduskeskusega ja detsembris tasutud sisse maks summas 2 480 tuhat eurot oli seotud Tallinnas asuva Kristiine keskusega. Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 5 omab EfTEN Kristiine OÜ-s (Kristiine keskuse omanikettevõte) 11,236% suurust osalust.

2024. aasta detsembris muutis Fond Uus-Järveküla infrastruktuuri tööde tagatisvara. Eelnevalt oli infrastruktuuri tööde tagatiseks tähtajalised hoiused Swedbankis. Detsembris kasutas Fond lõppenud tähtajalisi deposiite investeeringuks Kristiine keskusesse läbi usaldusfondi EfTEN Real Estate Fund 5. Uus-Järveküla infrastruktuuri tööde uueks tagatiseks on 41 040 EfTEN Real Estate Fund AS aktsiat. Infrastruktuuri tööd on plaanis lõpetada 2025.a suvel, misjärel vabanevad ka seotud tagatised.

Fondi varad seisuga 31.12.2024

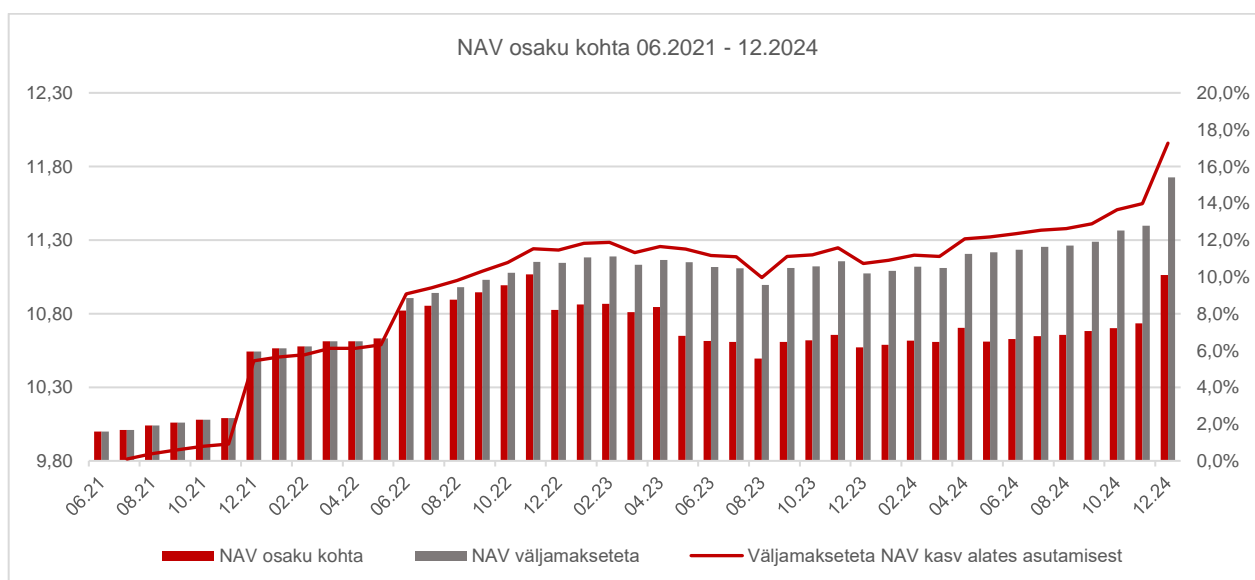


## Fondi puhasväärtus

EFTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 31.12.2024 oli 11,06 eurot (31.12.2023: 10,57 eurot). Selle aasta jooksul on Fondi puhasväärtus kasvanud 4,7%. Ilma investorile tehtud väljamakseteta oleks puhasväärtus kasvanud 6,0% võrra. EFTEN United Property Fund investeeeringute portfelist moodustab peaaegu 15% osalus Tallinna börsil noteeritud EFTEN Real Estate Fund AS-s. Juhul kui fondi vara hindamise reeglid lubaksid kaubeldavate aktsiate puhul väärtust kajastada fondi puhasväärtuse järgi, oleks EFTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 31.12.2024 11,2 eurot ning see oleks aastaga kasvanud 4,8%.

Alates Fondi asutamisest on osaku puhasväärtus kasvanud 10,6% ning koos investoritele tehtud väljamaksetega on Fondi tootlus alates asutamisest olnud 17,3%. Fondi varade puhasväärtus oli 31.12.2024 seisuga 27,478 miljonit eurot (31.12.2023: 26,256 miljonit eurot).

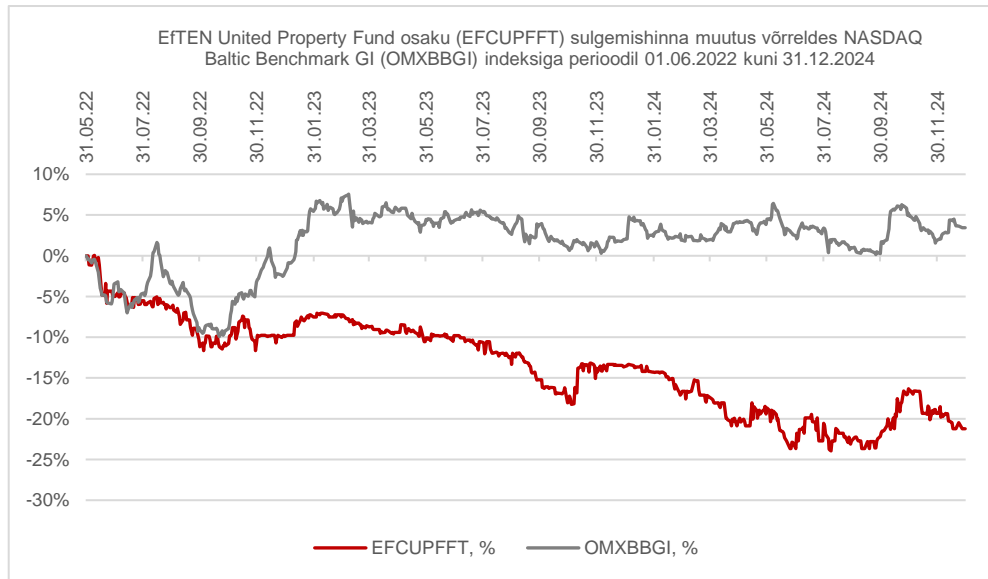
Seisuga 31.12.2024 on EFTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot, millest 2024.a 12 kuu seisuga on kogu kaasatud kapital investeeritud. 2025. aasta on esimene, kus fondi finantstulemused baseeruvad täies ulatuses kinnisvarasse investeeritud portfelliil.



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

EFCUPFFT statistika	12 kuud	
	2024	2023
Avamishind	8,7	9,5
Sulgemishind	7,7	8,7
Osa hind, madalaim	7,3	8,1
Osa hind, kõrgeim	8,7	9,6
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	290	285
Käive, EUR miljonites	2,289	2,576
Turukapitalisatsioon seisuga 31.12, EUR miljonites	19,126	21,610
P/B (osa sulgemishind / omakapital osa kohta)	0,70	0,82

Fondi osaku tootlus on alates noteerimisest olnud -21,2% ja Balti turu põhiindeks Baltic Benchmark GI on sama aja jooksul tõusnud 3,46%.



Kristjan Tamla  
EFTEN Capital AS  
Tegevjuht

# Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund 2024. a IV kvartali ja 12 kuu aruandele

Fondivalitseja EfTEN Capital AS juhatus on koostanud EfTEN United Property Fund 2024. a IV kvartali ja 12 kuu aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2024 kuni 31.12.2024 ning mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aruandest ning investeringute aruandest.

Viljar Arakas

Maie Talts

Kristjan Tamla

Juhatuseliige

Juhatuseliige

Juhatuseliige

Tallinn, 04.02.2025

# Raamatupidamise aruanne

## Koondkasumiaruanne

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes					
<b>Tulud</b>					
Ingressitulu	7	118	152	565	536
Dividenditulud	7	142	0	402	352
Ingressikulu		-2	0	-2	0
Muud finantstulud		0	0	5	0
<b>Neto kasum / -kahjum õiglasel väärtusel muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt</b>	<b>4,7</b>	<b>877</b>	<b>-194</b>	<b>851</b>	<b>-828</b>
Investeeringutelt tütarettevõtetesse		214	-68	100	-98
Investeeringutelt alusfondidesse		663	-126	751	-730
<b>Tulud kokku</b>		<b>1 135</b>	<b>-42</b>	<b>1 821</b>	<b>60</b>
<b>Kulud</b>					
Tegevuskulud					
Valitsemistasud	8	-28	-30	-112	-115
Fondi administreerimise kulud		-10	-5	-31	-34
Muud tegevuskulud		-9	-15	-55	-90
<b>Tegevuskulud kokku</b>		<b>-47</b>	<b>-50</b>	<b>-198</b>	<b>-239</b>
<b>Äri kasum / -kahjum</b>		<b>1 088</b>	<b>-92</b>	<b>1 623</b>	<b>-179</b>
<b>Kasum / -kahjum enne tulumaksu</b>		<b>1 088</b>	<b>-92</b>	<b>1 623</b>	<b>-179</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum</b>		<b>1 088</b>	<b>-92</b>	<b>1 623</b>	<b>-179</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum / -kahjum kokku</b>	<b>6</b>	<b>1 088</b>	<b>-92</b>	<b>1 623</b>	<b>-179</b>
<b>Osakuomanikele kuuluva fondi puhaskasum / -kahjum</b>	<b>6</b>	<b>1 088</b>	<b>-92</b>	<b>1 623</b>	<b>-179</b>
Tava- ja lahustatud kasum / -kahjum osaku kohta (eurodes)	6	0,44	-0,04	0,65	-0,07

Lisad lehekülgedel 12-24 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.



## Finantsseisundi aruanne

	Lisad	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevarad</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	3	0	5 731
Lühiajalised hoiused	3,7	120	1 795
Antud laenud	3,7	3 519	0
Muud nõuded ja viitlaekumised	3	1 039	711
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>4 678</b>	<b>8 237</b>
<b>Põhivarad</b>			
Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	3,7	21 063	12 354
Investeeringud tütarettevõtetesse		1 154	1 054
Investeeringud alusfondidesse		19 909	11 300
Antud laenud	3,7	2 149	5 668
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>23 213</b>	<b>18 022</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>27 890</b>	<b>26 259</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
Arvelduskrediit	3	400	0
Lühiajalised kohustused	3	12	3
<b>Kohustused kokku, v.a osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus</b>		<b>412</b>	<b>3</b>
<b>FONDI VARA PUHASVÄÄRTUS</b>			
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus	5	27 478	26 256
<b>Kohustused ja osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus kokku</b>		<b>27 890</b>	<b>26 259</b>

Lisad lehekülgedel 12-24 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

## Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

	Lisad	12 kuu kohta	
		2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>			
Fondi puhasväärtus perioodi alguses		26 256	26 886
Väljamaksud osakuomanikele		-402	-452
<b>Tehingud osakuomanikega kokku</b>	<b>5</b>	<b>-402</b>	<b>-452</b>
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtuse kasv / -vähenemine		1 623	-179
<b>Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtus 31.12 seisuga</b>	<b>5</b>	<b>27 478</b>	<b>26 256</b>
Ringluses olevate osakute arv aruandeperioodi lõpus, tk		2 483 860	2 483 860
<b>Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpus</b>	<b>5</b>	<b>11,06</b>	<b>10,57</b>

Lisad lehekülgedel 12-24 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2024	2023	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Rahavood äritegevusest</b>					
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate soetus	4	-2 550	0	-7 857	-240
Antud laenud		0	0	0	-1 019
Antud laenude tagasimaksed		0	727	0	727
Saadud dividendid		142	0	402	352
Saadud intressid		48	39	237	202
Makstud tegevuskulud		-48	-53	-184	-230
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>-2 408</b>	<b>713</b>	<b>-7 402</b>	<b>-208</b>
Muutus lühiajalistes hoiustes	3	1 443	0	1 675	-1 795
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>1 443</b>	<b>0</b>	<b>1 675</b>	<b>-1 795</b>
Arvelduskrediit	3	400	0	400	0
Makstud intressid		-2	0	-2	0
Makstud dividendid		-142	0	-402	-1 035
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>256</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>	<b>-1 035</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>-709</b>	<b>713</b>	<b>-5 731</b>	<b>-3 038</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>709</b>	<b>5 018</b>	<b>5 731</b>	<b>8 769</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-709	713	-5 731	-3 038
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>5 731</b>	<b>0</b>	<b>5 731</b>

Lisad lehekülgedel 12-24 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

## Raamatupidamise aruande lisad

### Lisa 1 Üldine informatsioon

---

EfTEN United Property Fund (edaspidi Fond) moodustati 26. aprillil 2021. aastal ning Fond alustas oma tegevust 22. juunil 2021. aastal. Fondi näol on tegemist lepingulise avaliku kinnise investeerimisfondiga. Fondi eesmärk on pakkuda fondi osakute omanikele võimalust saada osa Balti riikide kinnisvaraturu ja kinnisvaraga seotud infrastruktuuri ja tehnoloogiaettevõtete arengutest läbi aktiivselt juhitud investeerimisportfelli. Fond kavandab investeerimisportfelli, mis on hajutatud kinnisvara, kinnisvaraga seotud erinevate alamsektorite (sh kinnisvaraga seotud infrastruktuuri ettevõtete) ning kinnisvaraga seotud finantsinstrumentide vahel kolmes Balti riigis, arvestades erineva riskitasemega kapitalikihte.

Fond noteeris oma osakud Nasdaq Tallinna väärtpapieriturul 31.05.2022.

EfTEN United Property Fund fondivalitsejaks in EfTEN Capital AS, asukohaga A. Lauteri 5, Tallinn.

Koostatud raamatupidamise aruanne kajastab Fondi majandustegevust perioodil 01.01.2024 kuni 31.12.2024.

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

Käesolev raamatupidamise vahearuanne on fondivalitseja poolt heaks kiidetud 04.02.2025.

### Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

---

#### **2.1 Aruande koostamise alused**

EfTEN United Property Fund 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. Vahearuanne koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2023 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos fondi viimase avalikustatud 2023. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EfTEN United Property Fund 2024. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt fondi majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult fondi aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik 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 krediidiasutuste hoiustesse ning tuletisinstrumentidesse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fondil on 31.12.2024 ja 31.12.2023 seisuga järgmised finantsvarad ja -kohustused:

	Lisad	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Finantsvarad - laenuid ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		0	5 731
Lühiajalised hoiused <sup>1</sup>	7	120	1 795
Antud laenuid	7	5 668	5 668
Intressinõuded	7	1 039	711
<b>Finantsvarad - laenuid ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>6 827</b>	<b>13 905</b>
<b>Finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande</b>			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	1 154	1 054
Investeeringud alusfondidesse	4	19 909	11 300
<b>Finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kokku</b>	<b>7</b>	<b>21 063</b>	<b>12 354</b>
<b>FINANTSVARAD KOKKU</b>		<b>27 890</b>	<b>26 259</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Arvelduskrediit <sup>2</sup>		400	0
Muud lühiajalised võlad		12	3
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>412</b>	<b>3</b>
<b>FINANTSKOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>412</b>	<b>3</b>

<sup>1</sup>Fondil on Swedbank AS'ga tähtajalise hoiuse leping summas 120 tuhat eurot, intressiga 2,5% aastas ja tähtajaga 28.02.2025.

<sup>2</sup>Fond sõlmis 13.12.2024 Swedbank AS'ga arvelduskrediidilepingu kogulimiidiga 500 tuhat eurot ning tähtajaga 13.06.2025. Arvelduskrediidi intressimäär on 2,8% + 6 kuu EURIBOR (seisuga 31.12.2024 kokku 5,46%).

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

Fondi investeerimispoliitikast tulenevalt of Fond avatud peamiselt järgmistele riskidele:

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

### 3.1 Tururisk

#### Kinnisvarahindade kõikumisega seotud risk

Fond investeerib Balti riikide kinnisvaraturule, mistõttu hindab Fondivalitseja tavapärasest kõrgemaks selle piirkonna kinnisvarahindade kõikumisega seotud riski. Kinnisvarasektorile on omane tsüklilisus, mille suurimaks mõjuteguriks on üldjuhul muutused riigi makromajanduse keskkonnas. Kõik Balti riigid (Eesti, Läti ja Leedu) on väikese avatud majandusega (kaupade ja teenuste eksport moodustavad majandusest väga olulise osa), kelle areng sõltub paljuski muutustest samade peamiste kaubanduspartnerite makromajanduse keskkonnas. Väikeste avatud majanduste tsükliline kõikumine võib olla märksa suurema amplituudiga kui maailma majandusel keskmiselt. Kokkuvõttes tähendab see, et Balti riikide kinnisvarahindade kõikumine võib olla keskmisest ulatuslikum ning nende kolme riigi kinnisvarahindade liikumine võib olla omavahel kõrge korrelatsiooniga, st kinnisvarahinnad liiguvad Eestis, Lätis ja Leedus keskmisest suurema

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

### **Valuutarisk**

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

### **Refinantseerimise risk ja intressirisk**

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

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

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

31.12.2024 seisuga on 6 kuu EURIBORi määr 2,6% (31.12.23: 3,9%) ja 1 kuu EURIBORi määr 2,9% (31.12.23: 3,8%). EURIBORi kasv mõjutab peamiselt alusfondide ning laenukapitali kaasanud tütaretevõtete tulemust ja rahavoogusid, mille tagajärjel langevad tõenäoliselt mõningal määral ka alusfondidest ja tütaretevõtetest makstavad perioodilised kasumi väljamaksed.

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

### **3.2 Kontsentratsioonirisk**

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

### **3.3 Likviidsusrisk**

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

### Investeeringute soetuse ja võõrandamise risk

Fond investeerib üldjuhul madala likviidsusega reguleeritud turul mitte kaubeldavatesse varadesse. Lisaks tegutseb Balti riikide kinnisvaraturul suhteliselt vähe professionaalseid ja suure finantsvõimekusega investoreid. Seetõttu, kui Fond soovib investeeringuid realiseerida, ei pruugi Fondi investeeringutele leiduda soovitud ajal ja soovitud hinnaga ostjat. Likviidsusrisi realiseerumine võib negatiivselt mõjutada Fondi majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi. Investeeringute soetusega seotud riski maandamiseks on fondil võimekus sõlmida lühiajalisi laenulepinguid likviidsusrisi katmiseks investeeringute soetamise ja võõrandamise ajal. 2024. aasta detsembris sõlmis Fond arvelduskrediidilepingu limiidiga 500 tuhat eurot.

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

Seisuga 31.12.2024	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
€ tuhandetes					
Varad kokku	0	0	24 386	3 504	27 890

Seisuga 31.12.2023	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
€ tuhandetes					
Varad kokku	231	5 500	13 095	7 433	26 259

Seisuga 31.12.2024 moodustasid fondi kohustused kokku 412 tuhat eurot (31.12.2023: 3 tuhat eurot).

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale jälgib fondijuht likviidsusrisi igapäevaselt.

### 3.4 Krediidirisk

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

#### Tehingu vastaspoole risk

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

- 1) laenukapitali vormis tehtavate otseinvesteeringute (nt vastaspoole suutmatus tasuda intressi- või põhiosa makseid);
- 2) nõuete Fondile (või SPVle) kuuluva kinnisvara üürnike vastu (nt vastaspoole suutmatus teha üürimakseid);
- 3) krediidasutuste hoiustel paikneva Fondi vara (nt krediidasutuse maksejõuetus). Sageli on seda laadi riskid seotud muudatustega Balti riikide makromajanduse keskkonnas – üldise majandussurutise taustal halveneb vastaspoole finantsseisund ning nad pole suutelised Fondi ees oma kohustusi katma. Samas võivad sellised riskid olla nn vastaspoole spetsiifilised – üksikuid ettevõtteid muutub maksujõuetuks ka soodsates makromajanduse tingimustes. Fondi esimestel tegevusaastatel võivad Fondi investeeringute madalama hajutatuse tõttu tehingu vastaspoole riskid olla suuremad kui antud liiki fondide puhul võiks eeldada, mistõttu võib riski realiseerumine avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju. Fondivalitseja tegevus tehingu vastaspoolest tulenevate rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimiseerimiseks seisneb järjepidevas klientide, koostööpartnerite (makse)käitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist.



Fondi maksimaalne krediidirisk on toodud allolevas tabelis:

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	0	5 731
Lühiajalised hoiused (lisa 7)	120	1 795
Antud laenud (lisa 7)	5 668	5 668
Muud nõuded	1 039	711
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>6 827</b>	<b>13 905</b>

Lühiajaliste nõuete koosseisus on seisuga 31.12.2024 kajastatud tütarettevõtte arendusprojekti pangalaenu tagatiseks seatud garantiileping summas 120 tuhat eurot tähtajaga 28.05.2025, mida tagab tähtajalise hoiuse leping intressiga 2,5% aastas tähtajaga 28.02.2025.

Antud laenud seisuga 31.12.2024 sisaldavad tütarettevõtetele antud laene kogusummas 5 668 tuhat eurot (31.12.2023: sama). Ühe laenu summas 2 149 tuhat eurot lõpptähtaeg on 28.02.2027 ning laen kannab intressi 4% aastas. Teise laenu summas 3 519 tuhat eurot tähtaeg on 18.08.2025 ning kuni 18.12.2024 kannab see laen intressi 8% aastas. Alates 19.12.2024 on laenu intressimäär 15% aastas.

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

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale monitoorib fondijuht krediidiriski igapäevaselt.

### 3.5 Kapitalirisk

#### Emissioonist laekuvate vahendite aeglase ja/või vähetulusa investeerimise risk

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

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

Fondi kapital koosneb tema vara puhasväärtusest, s.t osakute emiteerimisel saadud rahast ja Fondi tulemist. Fondi kapital muutub perioodiliselt tulenevalt uute osakute emiteerimisest. Seisuga 31.12.2024 on EfTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot

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

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

### 3.6 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 tütarettevõtetele 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, müübiga seotud kulud ning ehituskulud. Projekti rahavoogusid on diskonteeritud 10%-lise diskontomääraga.

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

	Tütarettevõtte bilanss 31.12.2024	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglase väärtus seisuga 31.12.2024	Tütarettevõtte bilanss 31.12.2023	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglase väärtus seisuga 31.12.2023
<b>Uus-Järveküla OÜ</b>						
<i>€ tuhandetes</i>						
Raha ja raha ekvivalendid	933	0	933	634	0	634
Varud	11 736	704	12 440	18 101	719	18 820
Muu käibevara	53	0	53	349	0	349
<b>Käibevara kokku</b>	<b>12 722</b>	<b>704</b>	<b>13 426</b>	<b>19 084</b>	<b>719</b>	<b>19 803</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>12 722</b>	<b>704</b>	<b>13 426</b>	<b>19 084</b>	<b>719</b>	<b>19 803</b>
Lühiajalised laenukohustused	32	0	32	12	0	12
Muud lühiajalised kohustused	2 757	0	2 757	3 806	0	3 806
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>2 789</b>	<b>0</b>	<b>2 789</b>	<b>3 818</b>	<b>0</b>	<b>3 818</b>
Pikaajalised laenukohustused	9 252	0	9 252	15 063	0	15 063
Muud pikaajalised võlad	1 010	0	1 010	667	0	667
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>10 262</b>	<b>0</b>	<b>10 262</b>	<b>15 730</b>	<b>0</b>	<b>15 730</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>13 051</b>	<b>0</b>	<b>13 051</b>	<b>19 548</b>	<b>0</b>	<b>19 548</b>
<b>NETOVARA</b>	<b>-329</b>	<b>704</b>	<b>375</b>	<b>-464</b>	<b>719</b>	<b>255</b>

	31.12.2024	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglase väärtus seisuga 31.12.2024	31.12.2023	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglase väärtus seisuga 31.12.2023
Müügitulu	17 142	0	17 142	1 901	0	1 901
<b>Puhaskasum/ -kahjum</b>	<b>136</b>	<b>704</b>	<b>840</b>	<b>-191</b>	<b>719</b>	<b>528</b>

	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Fondi osalus Uus-Järveküla OÜ's	80%	80%
Fondi investeringu soetusmaksumus	2	2
Fondi investeringu õiglase väärtus	300	204
Kasum / -kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodis	96	-59

EFTEN United Property Fund'le kuuluvate alusfondide ning tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringuid hindab kõikides Balti riikides sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ. Alusfondidele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud järgmiseid eelduseid 31.12.2024 seisuga:

Alusfond või tütarettevõtte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglase väärtus	Konsolideeritud üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus
<i>€ tuhandetes</i>					
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	36,47%	13 167	4 101	9,15%	6,35%-7,1%
EFTEN Real Estate Fund AS	1,91%	4 124	31 259	7,5%-10,55%	6,5%-8,5%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	0,71%	1 034	21 327	8,2%-9,55%	7,0%-8,2%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	4,19%	1 489	2 712	6,5%-8,0%	5,5%-6,0%
Tütarettevõtte EFTEN M7 UAB	100,00%	854	439	9,55%	8,0%
<b>Kokku</b>		<b>20 668</b>	<b>59 838</b>		

## Eeldused 31.12.2023 seisuga:

Alusfond või tütarettevõtte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglane väärtus	Konsolideeritud üüritud aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus
€ tuhandetes					
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	36,47%	5 125	1 866	9,3%	6,3%
EFTEN Kinnisvarafond AS	2,02%	4 146	30 904	8,1%-10,7%	6,5%-8,8%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	0,71%	999	20 187	8,5%-10,1%	7,0%-8,2%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	3,58%	1 030	1 719	6,5%-8,9%	5,5%-6,25%
Tütarettevõtte EFTEN M7 UAB	100,00%	850	480	9,7%	8,0%
Kokku		12 150	55 156		

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

## 31.12.2024 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%
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	13 167	-401	401	-1 094	1 204	2 152	-2 188
EFTEN Real Estate Fund AS	4 124	-139	141	-296	335	767	-769
EFTEN Kinnisvarafond II AS	1 034	-35	37	-79	90	205	-205
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 489	-43	44	-134	157	233	-241
Tütarettevõtte EFTEN M7 UAB	854	-120	110	-240	260	620	-630
<b>Kokku</b>	<b>20 668</b>	<b>-739</b>	<b>732</b>	<b>-1 843</b>	<b>2 046</b>	<b>3 977</b>	<b>-4 033</b>

## 31.12.2023 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%
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	5 125	-197	201	-540	616	1 014	-1 032
EFTEN Kinnisvarafond AS	4 146	-140	144	-294	354	797	-780
EFTEN Kinnisvarafond II AS	999	-35	36	-80	91	204	-204
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 030	-31	31	93	110	168	-169
Tütarettevõtte EFTEN M7 UAB	850	-110	120	-230	260	640	-630
Kokku	12 150	-512	532	-1 050	1 431	2 823	-2 815

Tütarettevõtete ja alusfondide õiglase väärtuse muutusest sai Fond 2024. aasta 12 kuu jooksul kasumit kokku 851 tuhat eurot (2023: kahjum 828 tuhat eurot).

Nimetus	Soetusmaksumus 31.12.2024	Õiglase väärtus 31.12.2024	Kasum/ -kahjum õiglase väärtuse muutusest 12 kuud 2024	Soetusmaksumus 31.12.2023	Õiglase väärtus 31.12.2023	Kasum/ -kahjum õiglase väärtuse muutusest 12 kuud 2023
€ tuhandetes						
<b>Tütarettevõtted</b>						
Uus-Järveküla OÜ	2	300	96	2	204	-59
EFTEN M7 UAB	723	854	4	723	850	-39
<b>Kokku tütar­ettevõtted</b>	<b>725</b>	<b>1 154</b>	<b>100</b>	<b>725</b>	<b>1 054</b>	<b>-98</b>
<b>Alusfondid</b>						
EFTEN Real Estate Fund AS	4 497	4 124	-21	4 497	4 146	-620
EFTEN Kinnisvarafond II AS	963	1 034	35	963	999	-36
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	11 416	13 167	782	4 157	5 125	-70
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 472	1 489	-46	967	1 030	-4
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	94	95	1	0	0	0
<b>Kokku alusfondid</b>	<b>18 442</b>	<b>19 909</b>	<b>751</b>	<b>10 584</b>	<b>11 300</b>	<b>-730</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>	<b>19 167</b>	<b>21 063</b>	<b>851</b>	<b>11 309</b>	<b>12 354</b>	<b>-828</b>

Lisainformatsioon investeringute kohta on toodud lisas 3.

EFTEN United Property Fund tegi 2024. aasta jaanuaris ja mais 505 tuhande euro väärtuses sisse­makseid usaldusfondi EFTEN Residential Fund seoses üürimajade arendusprojektidega Vilniuses.

Augustis tegi fond seoses Vilniuses asuva UNA kaubandus­pargi soetamisega summas 4 778 tuhat eurot ja detsembris seoses Tallinnas asuva Kristiine Keskuse soetamisega summas 2 480 tuhat eurot sisse­makseid usaldusfondi EFTEN Real Estate Fund 5.

Juunis ja detsembris tegi fond sisse­makseid ka EFTEN Capital AS poolt valitsetavasse uude ärikinnisvarafondi EFTEN Special Opportunities Fund kokku summas 94 tuhat eurot.

Aruandeperioodil ei ole Fond müünud ega pantinud talle kuuluvaid väärt­paberi­investeeringuid.

## 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 31.12.2024 seisuga ühte vara, mis kuulub Tase 1 gruppi (osalus börsiettevõttes EFTEN Real Estate Fund). Kõik ülejäänud Fondi investeeringud tütar­ettevõtjatesse ning alusfondidesse on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Tase 1	4 124	4146
Tase 3	16 939	8 208
<b>Kokku</b>	<b>21 063</b>	<b>12 354</b>

## Lisa 5 Fondi puhasväärtus

Fondi osakud on Nasdaq Tallinn börsil vabalt kaubeldavad alates 31.05.2022. Seisuga 31.12.2024 on EFTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot (31.12.2023: sama).

2024. aasta 12 kuu jooksul laekus Fondile dividendituluseid kokku 402 tuhat eurot ja intresse kokku 237 tuhat eurot. Saadud tuludest maksti kokku 402 tuhat eurot Fondi investoritele välja 2024. aasta mais 260 tuhat eurot ja novembris 142 tuhat eurot.

Fondi osaku puhasväärtus seisuga 31.12.2024 oli 11,06 eurot (31.12.2023 seisuga: 10,57 eurot). Fondi varade puhasväärtus oli 31.12.2024 seisuga 27 478 tuhat eurot (31.12.2023 seisuga: 26 256 tuhat eurot).

## Lisa 6 Kasum osaku kohta

	IV kvartal		12 kuud	
	2024	2023	2024	2023
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv/vähene mine, € tuhandetes	1 088	-92	1 623	-179
Kaalutud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 483 860	2 483 860	2 483 860	2 483 860
Kasum/ -kahjum osaku kohta, eurodes	0,44	-0,04	0,65	-0,07

## Lisa 7 Segmendiaruandlus

### SEGMENTI TULEM

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

## SEGMENTI VARAD

Seisuga 31.12.2024	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Finantsvarad õiglasest väärtuses (lisa 3)	19 274	1 489	300	0	21 063
Antud laenud (lisa 3)	2 149	0	3 519	0	5 668
Intressinõuded (lisa 3)	201	0	838	0	1 039
Lühiajalised hoiused (lisa 3)	0	0	120	0	120
<b>Investeeringud kokku</b>	<b>21 624</b>	<b>1 489</b>	<b>4 777</b>	<b>0</b>	<b>27 890</b>
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)					-412
<b>Vara puhasväärtus</b>					<b>27 478</b>

Seisuga 31.12.2023	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Finantsvarad õiglasest väärtuses (lisa 3)	11 120	1 030	204	0	12 354
Antud laenud (lisa 3)	2 149	0	3 519	0	5 668
Intressinõuded (lisa 3)	114	0	582	15	711
Lühiajalised hoiused (lisa 3)	0	0	1 795	0	1 795
<b>Investeeringud kokku</b>	<b>13 383</b>	<b>1 030</b>	<b>6 100</b>	<b>15</b>	<b>20 528</b>
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)					5 728
<b>Vara puhasväärtus</b>					<b>26 256</b>

Aruandeperioodidel ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Fondi peamine tulu saadi 2024. aasta 12 kuul saadud dividendidest, intressidest ning alusfondidele kuuluva ärikinnisvara ja kinnisvaraarenduse 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 112 tuhat eurot (2023 12 kuud: 115 tuhat eurot). Fond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele aruandeperioodil muid kaupu ega teenuseid.

Fond andis tütarettevõtetele aruandeperioodil laenu kokku 5 668 tuhat eurot (31.12.2023: sama) ning sai antud laenudelt 12 kuul intressitulust summas 379 tuhat eurot (2023 12 kuud: 381 tuhat eurot). Laenu alusvaluutaks on euro.

Fondi juhtkonnale ja fondi juhtkonna kontrolli all olevatele ettevõtetele kuulus 31.12.2024 seisuga 47 634 EfTEN United Property Fund osakut (31.12.2023: 39 796). Fondi juhtkonda kuuluvad fondivalitseja EfTEN Capital AS juhatuse liikmed, tegevjuht ning investeringute juht.

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



## Fondi investeringute aruanne seisuga 31.12.2024

### Tütaretevõtted

#### Seisuga 31.12.2024

Nimetus	Asukoht	Osalus investeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhaväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Tütaretevõtted</b>					
Uus-Järveküla OÜ	Tallinn	80,0%	2	300	1,1%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	854	3,1%
<b>Kokku tütaretevõtted</b>			<b>725</b>	<b>1 154</b>	<b>4,2%</b>

#### Seisuga 31.12.2023

Nimetus	Asukoht	Osalus investeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhaväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Tütaretevõtted</b>					
Uus-Järveküla OÜ	Tallinn	80,0%	2	204	0,8%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	850	3,2%
<b>Kokku tütaretevõtted</b>			<b>725</b>	<b>1 054</b>	<b>4,0%</b>

**Fondid****Seisuga 31.12.2024**

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 31.12.2024	Soetus- maksumus	Keskmine soetus- maksumus ühikule	Õiglane väärtus kokku	Õiglane väärtus ühikule	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>									
<b>Alusfondid</b>									
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	36,47%	11 416	11 416	13 167	13 167	47,9%
EFTEN Real Estate Fund AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	1,91%	4 497	0,0206	4 124	0,0189	15,0%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	963	0,0148	1 034	0,0159	3,8%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	4,19%	1 472	1 472	1 489	1490	5,4%
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,75%	94	94	95	95	0,3%
<b>Kokku alusfondid</b>					<b>18 442</b>		<b>19 909</b>		<b>72,5%</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>						<b>19 167</b>	<b>21 063</b>		<b>76,7%</b>

**Seisuga 31.12.2023**

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 31.12.2023	Soetus- maksumus	Keskmine soetus- maksumus ühikule	Õiglane väärtus kokku	Õiglane väärtus ühikule	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>									
<b>Alusfondid</b>									
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	36,47%	4 157	4 157	5 125	5 125	19,5%
EFTEN Real Estate Fund AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	2,02%	4 497	0,0206	4 146	0,0190	15,8%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	963	0,0148	999	0,0154	3,8%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	3,58%	967	967	1 030	1 030	3,9%
<b>Kokku alusfondid</b>					<b>10 584</b>		<b>11 300</b>		<b>43,0%</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>					<b>11 309</b>		<b>12 354</b>		<b>47,1%</b>

<sup>1</sup> EFTEN Kinnisvarafond AS ühines EFTEN Real Estate Fund AS'ga. Ühinemine jõustus 28.02.2023.

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

**Antud laenud****Seisuga 31.12.2024**

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

**Seisuga 31.12.2023**

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 31.12.2023	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
EFTEN M7 UAB	Leedu	28.02.2027	4%	2 876	2 149	8,2%
Uus-Järveküla OÜ	Eesti	18.08.2025	8% kuni 18.12.2024 15% alates 19.12.2024	3 519	3 519	13,4%
<b>Laenud kokku</b>				<b>6 395</b>	<b>5 668</b>	<b>21,6%</b>

**Muud varad****Seisuga 31.12.2024**

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

**Seisuga 31.12.2023**

Nimetus	Õiglaneväärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressinõuded	711	2,7%
<b>Muud varad kokku</b>	<b>711</b>	<b>2,7%</b>

**Hoiused****Seisuga 31.12.2024**

Krediidasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediidasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus <sup>1</sup>	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Swedbank Eesti	Tähtajaline hoius	Eesti	Moody's Aa3	28.02.2025	2,5%	120	0,4%
<b>Hoiused kokku</b>						<b>120</b>	<b>0,4%</b>
<b>VARAD KOKKU</b>						<b>27 890</b>	<b>101,50%</b>

**Seisuga 31.12.2023**

Krediidasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediidasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus <sup>1</sup>	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Swedbank Eesti	Nõudmiseni hoius	Eesti	Moody's Aa3	Nõudmiseni	-	231	0,9%
Swedbank Eesti	Tähtajaline hoius	Eesti	Moody's Aa3	29.01.2024	3,7%	5 500	20,9%
Swedbank Eesti	Tähtajaline hoius	Eesti	Moody's Aa3	29.02.2024	2,5%	1 795	6,8%
<b>Hoiused kokku</b>						<b>7 526</b>	<b>28,7%</b>
<b>VARAD KOKKU</b>						<b>26 259</b>	<b>100,01%</b>

<sup>1</sup>Tabelis on Swedbank AS emapanga reiting. Swedbank AS-l endal reiting puudub

**Fondi varade puhasväärtus**

	Saldo		Osakaal fondi puhasväärtusest	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Fondi varad	27 890	26 259	101,50%	100,01%
Fondi kohustused	-412	-3	-1,50%	-0,01%
<b>FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS</b>	<b>27 478</b>	<b>26 256</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>