



Vahearuanne 01.01.2025 – 31.03.2025

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

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund 2025. a I kvartali aruandele	6
Raamatupidamise aruanne.....	7
Koondkasumiaruanne	7
Finantsseisundi aruanne	8
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne	9
Rahavoogude aruanne.....	10
Raamatupidamise aruande lisad.....	11
Lisa 1 Üldine informatsioon	11
Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest	11
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine	12
Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus	17
Lisa 5 Fondi puhasväärtus	20
Lisa 6 Kasum osaku kohta	20
Lisa 7 Segmendiaruandlus	20
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	21
Fondi investeringute aruanne seisuga 31.03.2025	22

Tegevusaruanne

EFTEN United Property Fund (edaspidi „Fond“) vabad vahendid said lõplikult investeeritud 2024. aasta detsembris ning 2025. aasta I kvartalis rajanesid fondi tulemused esmakordselt täies mahus investeeritud portfelliil. Fondi tulude ja kasumi kasvu (võrreldes aastataguse ajaga) toetasid eelkõige Kristiine kaubanduskeskuse tugevad majandustulemused, kuhu fond investeeris läbi usaldusfondi EFTEN Real Estate Fund 5. Lisaks toetas fondi I kvartali majandustulemusi Uus-Järveküla elurajooni kiirenenud müügitempo ja uute arendusetappide paranenud kasumlikkus.

Uus-Järveküla elurajoonis sõlmiti 2025. aasta I kvartalis 27 rida- ja paarismaja asjaõiguslepingut ning elurajooni arendav ettevõtte Hepsor Uus-Järveküla OÜ teenis kvartaliga 781 tuhat eurot kasumit. Kokku oli I kvartali lõpuks klientide poolt ostetud või broneeritud pea ¾ elurajooni lõplikust mahust (165 rida- ja paarismaja osa).

Rae vald väljastas Hepsor Uus-Järveküla OÜ-le aprilli alguses ehitusloa elurajooni viimase etapi, mille raames valmib 32 ridamaja osa, rajamiseks. Samuti sõlmis arendusettevõtte Hepsor Uus-Järveküla OÜ viimase etapi rahastamislepingu Coop Pank AS-ga. Lepingu kohaselt rahastab pank 100% elamute ehitushinnast, alandab laenu intressimarginali 20 baaspunkti võrra ning võimaldab omanikele maksta välja vabu vahendeid.

2025. aasta II kvartalis plaanib fond teha tänavuse aasta esimese ning ajalooliselt suurima väljamakse, mille aluseks on laekunud dividendid EFTEN Real Estate Fund'ist ja EFTEN Kinnisvarafond II AS-st, tulu usaldusfondidest EFTEN Real Estate Fund 5 ja EFTEN Residential Fund ning kogunenud intressid Hepsor Uus-Järveküla OÜ omaniklaenult.

Finantsülevaade

2025. aasta I kvartalis teenis EFTEN United Property Fund 703 tuhat eurot puhaskasumit (2024 I kvartal: 94 tuhat eurot puhaskasumit), s.h saadi 90 tuhat eurot kasumit (2024 I kvartalis saadi 148 tuhat eurot kahjumit) tütarettevõtte väärtuse muutuselt ning 525 tuhat eurot kasumit (2024 I kvartal: 125 tuhat eurot kasumit) alusfondide väärtuse muutuselt. Fondi kulud olid 2025. aasta I kvartalis kokku 65 tuhat eurot (2024 I kvartal: 61 tuhat eurot).

EFTEN United Property Fund varade maht on 31.03.2025 seisuga 28 360 tuhat eurot (31.12.2024: 27 890 tuhat eurot), millest märtsi lõpu seisuga moodustavad 83,4% pikaajalised finantsinvesteeringud (31.12.2024: 83,2%).

Peamised finantsnäitajad	31.03.2025 seisuga	31.12.2024 seisuga
<i>€ tuhandetes</i>		
Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	28 181	27 478
Fondi vara väärtus osaku kohta, eurodes (vara puhasväärtus perioodi lõpus : osakute arv perioodi lõpus)	11,35	11,06
Fondi osaku puhasväärtuse kasv aruandeperioodil	2,6%	4,7%
Kasum osaku kohta (aruandeperioodi koondkasum : keskmine osakute arv perioodis)	0,28	0,65
Fondi tulem	703	1 623
Investeeringud tütarettevõtetesse	1 243	1 154
Investeeringud alusfondidesse	20 261	19 909
Lühiajalised hoiused	0	120
Antud laenud	5 668	5 668

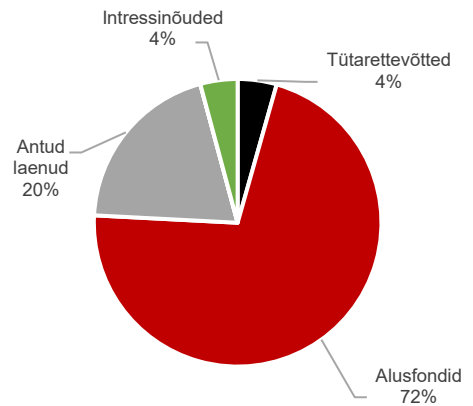
Investeeringud

2025. aasta jaanuaris laekus Fondile seoses EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsia nimiväärtuse vähendamisega 35 tuhat eurot.

28.02.2025 lõppes Fondi poolt Uus-Järveküla infrastruktuuri rajamise tagatiseks antud garantiilepinguga seotud tähtajaline hoius summas 120 tuhat eurot. Fond teenis tähtajaliselt pangahoiuselt 4% intressi aastas.

2025. aasta märtsis müüs Fond 139 tuhande euro väärtuses EFTEN Real Estate Fund AS'i aktsiaid ning vähendas selle arvelt 2024. aasta detsembris võetud arvelduskrediidi jääki 166 tuhande euroni. Lähiajal ei ole Fondil plaanis rohkem EFTEN Real Estate Fund AS'i aktsiaid müüa.

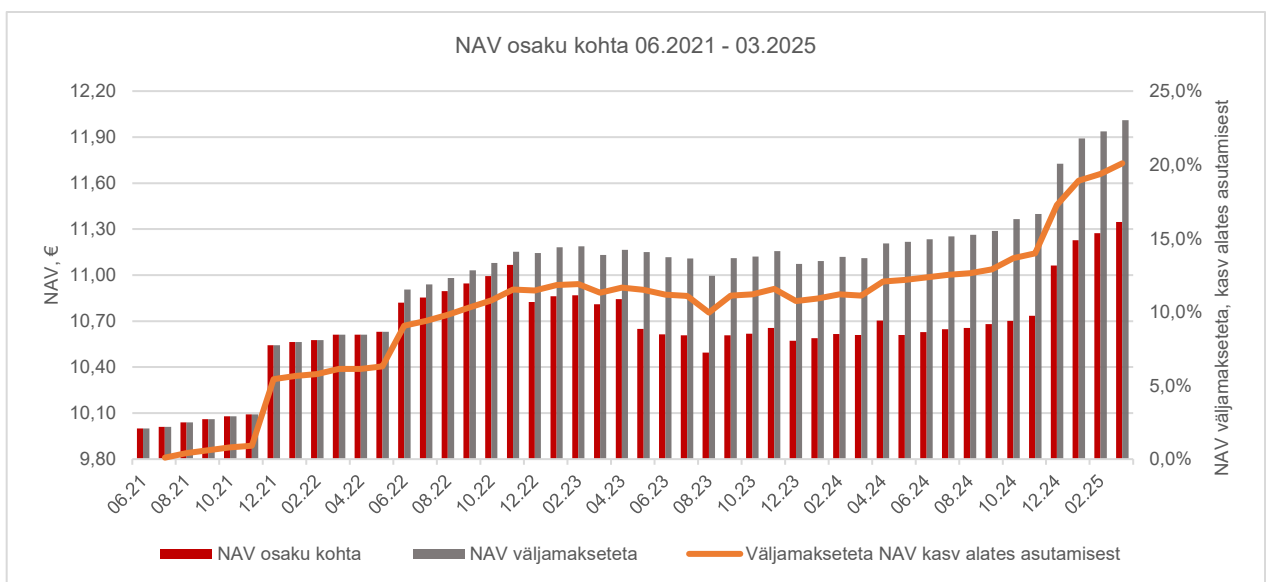
Fondi varad seisuga 31.03.2025



Fondi puhasväärtus

EFTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 31.03.2025 oli 11,35 eurot (31.12.2024: 11,06 eurot). Alates Fondi asutamisest on osaku puhasväärtus kasvanud 13,5%. Fondi varade puhasväärtus oli 31.03.2025 seisuga 28,181 miljonit eurot (31.12.2024: 27,478 miljonit eurot).

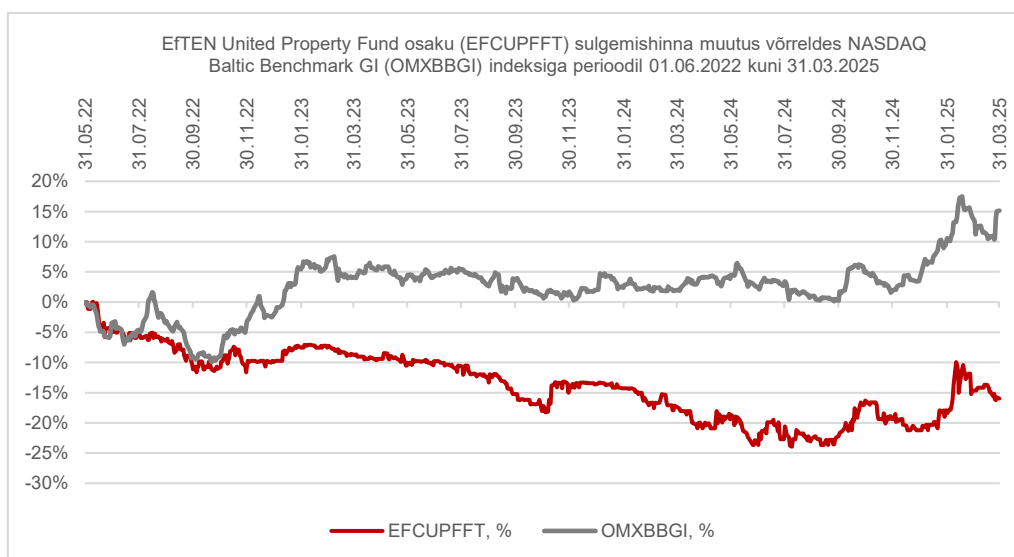
Seisuga 31.03.2025 on EFTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot, millest on seisuga 31.03.2025 kogu kaasatud kapital investeeritud. 2025. aasta on esimene, kus fondi finantstulemused baseeruvad täies ulatuses kinnisvarasse investeeritud portfelliil.



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

EFCUPFFT statistika	3 kuud	
	2025	2024
Avamishind	7,7	8,7
Sulgemishind	8,3	8,3
Osa hind, madalaim	7,7	8,2
Osa hind, kõrgeim	9,0	8,7
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	59	45
Käive, EUR miljonites	0,485	0,381
Turukapitalisatsioon seisuga 31.03, EUR miljonites	20,616	20,616
P/B (osa sulgemishind / omakapital osa kohta)	0,73	0,78

Alates börsil noteerimisest on EFTEN United Property Fund osaku hinna muutus võrreldes turuindeksiga toodud allolevas tabelis.



Kristjan Tamla
EFTEN Capital AS
Tegevjuht

Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund 2025. a I kvartali aruandele

Fondivalitseja EfTEN Capital AS juhatus on koostanud EfTEN United Property Fund 2025. aasta I kvartali aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2025 kuni 31.03.2025 ning mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aruandest ning investeringute aruandest.

Viljar Arakas

Maie Talts

Kristjan Tamla

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Tallinn, 30. aprill 2025

Raamatupidamise aruanne

Koondkasumiaruanne

	Lisad	I kvartal	
		2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>			
Tulud			
Ingressitulu	7	154	151
Dividenditulud		0	22
Ingressikulu		-5	0
Muud finantstulud		4	5
Neto kasum / -kahjum õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt	4,7	615	-23
Investeeringutelt tütarettevõtetesse		90	-148
Investeeringutelt alusfondidesse		525	125
Tulud kokku		768	155
Kulud			
Tegevuskulud			
Valitsemistasud	8	-29	-28
Fondi administreerimise kulud		-7	-6
Muud tegevuskulud		-29	-27
Tegevuskulud kokku		-65	-61
Äri kasum		703	94
Kasum enne tulumaksu		703	94
Aruandeperioodi puhaskasum		703	94
Aruandeperioodi koondkasum kokku	6	703	94
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse kasv	6	703	94
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	6	0,28	0,04

Lisad lehekülgedel 11-21 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

Finantsseisundi aruanne

	Lisad	31.03.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Käibevarad			
Lühiajalised hoised	3,7	0	120
Antud laenud	3,7	3 519	3 519
Muud nõuded ja viitlaekumised	3	1 188	1 039
Käibevarad kokku		4 707	4 678
Põhivarad			
Finantsvarad õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande	3,7	21 504	21 063
Investeeringud tütarettevõtetesse		1 243	1 154
Investeeringud alusfondidesse		20 261	19 909
Antud laenud	3,7	2 149	2 149
Põhivarad kokku		23 653	23 212
VARAD KOKKU		28 360	27 890
KOHUSTUSED			
Panga arvelduskrediit	3	166	400
Lühiajalised kohustused	3	13	12
Kohustused kokku, v.a osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus		179	412
FONDI VARA PUHASVÄÄRTUS			
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus	5	28 181	27 478
Kohustused ja osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus kokku		28 360	27 890

Lisad lehekülgedel 11-21 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

	Lisad	3 kuu kohta	
		2025	2024
€ tuhandetes			
Fondi puhasväärtus perioodi alguses		27 478	26 256
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtuse kasv		703	94
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtus 31.03 seisuga	5	28 181	26 350
Ringluses olevate osakute arv aruandeperioodi lõpus, tk		2 483 860	2 483 860
Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpus	5	11,35	10,61

Lisad lehekülgedel 11-21 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

	Lisad	I kvartal	
		2025	2024
<i>€ tuhandetes</i>			
Rahavood äritegevusest			
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate soetus		0	-250
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate müük	4	174	0
Saadud dividendid		0	22
Saadud intressid		5	108
Makstud tegevuskulud		-60	-55
Rahavood äritegevusest kokku		119	-175
Muutus lühiajalistes hoiustes	3	120	232
Rahavood investeerimistegevusest kokku		120	232
Panga arvelduskrediidi tagastus		-234	0
Makstud intressid		-5	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-239	0
Rahavood kokku		0	57
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		0	5 731
Raha ja raha ekvivalentide muutus		0	57
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		0	5 788

Lisad lehekülgedel 11-21 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.

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

Koostatud raamatupidamise aruanne kajastab Fondi majandustegevust perioodil 01.01.2025 kuni 31.03.2025.

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

Käesolev raamatupidamise vahearuanne on fondivalitseja poolt heaks kiidetud 29.04.2025.

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. Vahearuande koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2024 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos fondi viimase avalikustatud 2024. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN United Property Fund 2025. aasta I kvartali vahearuanne õigesti ja õiglaselt fondi majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult fondi aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Lisa 3 Finantsriskide juhtimine

Fondi investeerimispoliitika

Fond investeerib oma vara kinnisasjadesse ja kinnisvaraga seotud aktsiatesse, võlakirjadesse, laenulepingutesse (Otseinvesteeringud) ning kinnisvaraga seotud investeerimisfondidesse (edaspidi alusfondid). Lisaks võib Fondi raha paigutada 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 kapitalikihptide 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 31.03.2025 ja 31.12.2024 seisuga järgmised finantsvarad ja -kohustused:

	Lisad	31.03.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenuid ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Lühiajalised hoiused ¹	7	0	120
Antud laenuid	7	5 668	5 668
Intressinõuded	7	1 188	1 039
Finantsvarad - laenuid ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		6 856	6 827
Finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	1 243	1 154
Investeeringud alusfondidesse	4	20 261	19 909
Finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kokku	7	21 504	21 063
FINANTSVARAD KOKKU		28 360	27 890
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Panga arvelduskrediit ²		166	400
Muud lühiajalised võlad		13	12
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		179	412
FINANTSKOHUSTUSED KOKKU		179	412

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

² 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 31.03.2025 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 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 üleilmises 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 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 fondijuht intressimäära muutumise riski ning intressi sensitiivsust igapäevaselt.

31.03.2025 seisuga on 6 kuu EURIBORi määr 2,3% (31.12.24: 2,6%) ja 1 kuu EURIBORi määr 2,4% (31.12.24: 2,9%). EURIBORi kasv mõjutab peamiselt alusfondide ning laenukapitali kaasanud tütaretevõtete tulemust ja rahavoogusid, mille tagajärjel langevad tõenäoliselt mõningal määral ka alusfondidest ja tütaretevõtetest makstavad perioodilised kasumi väljamaksed.

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

3.2 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. Likviidsusriski realiseerumine võib negatiivselt mõjutada Fondi majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi. Investeeringute soetusega seotud riski maandamiseks on fondil võimekus sõlmida lühiajalisi laenulepinguid likviidsusriski katmiseks investeeringute soetamise ja võõrandamise ajal. 2024. aasta detsembris sõlmis Fond arvelduskrediidilepingu limiidiga 500 tuhat eurot.

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

Seisuga 31.03.2025	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
€ tuhandetes					
Varad kokku	0	0	24 745	3 615	28 360

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 31.03.2025 moodustasid fondi kohustused kokku 179 tuhat eurot (31.12.2024: 412 tuhat eurot).

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale jälgib fondijuht likviidsusriski 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 SPV'le) kuuluva kinnisvara üürnike vastu (nt vastaspoole suutmatus teha üürimakseid);
- 3) krediidasutuste hoiustel paikneva Fondi vara (nt krediidasutuse maksejõuetus). Sageli on seda laadi riskid seotud muudatustega Balti riikide makromajanduse keskkonnas – üldise majandussurutise taustal halveneb vastaspoole finantsseisund ning nad pole suutelised Fondi ees oma kohustusi katma. Samas võivad sellised riskid olla nn vastaspoole spetsiifilised – üksikuid ettevõtteid muutub maksujõuetuks ka soodsates makromajanduse tingimustes. 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 krediirisk on toodud allolevas tabelis:

	31.03.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Lühiajalised hoiused (lisa 7)	0	120
Antud laenud (lisa 7)	5 668	5 668
Muud nõuded	1 188	1 039
Maksimaalse krediirisk kokku	6 856	6 827

Antud laenud seisuga 31.03.2025 sisaldavad tütarettevõtetele antud laene kogusummas 5 668 tuhat eurot (31.12.2024: 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 mõõdab krediiriski 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 mittekaubeldavatesse 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 31.03.2025 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 õiglase 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 õiglase 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.

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

Uus-Järveküla OÜ	Õiglase väärtus seisuga 31.03.2025	Õiglase väärtus seisuga 31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	2 052	933
Varud	6 563	12 440
Muu käibevara	10	53
Käibevara kokku	8 625	13 426
VARAD KOKKU	8 625	13 426
Lühiajalised laenukohustused	4 137	32
Muud lühiajalised kohustused	3 530	2 757
Lühiajalised kohustused kokku	7 667	2 789
Pikaajalised laenukohustused	504	9 252
Muud pikaajalised võlad	2	1 010
Pikaajalised kohustused kokku	506	10 262
KOHUSTUSED KOKKU	8 173	13 051
NETOVARA	452	375

	31.03.2025	31.12.2024
Müügitulu	7 635	17 142
Puhaskasum	781	840

	31.03.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Fondi osalus Uus-Järveküla OÜ's	80%	80%
Fondi investeringu soetusmaksumus	2	2
Fondi investeringu õiglase väärtus	362	300
Kasum õiglase väärtuse muutusest perioodis	62	96

Tütarettevõtete ja alusfondide õiglase väärtuse muutusest sai Fond 2025. aasta I kvartalis kasumit kokku 615 tuhat eurot (2024: kahjumit 23 tuhat eurot).

Nimetus	Soetusmaksumus 31.03.2025	Õiglase väärtus 31.03.2025	Kasum õiglase väärtuse muutusest 3 kuud 2025	Soetusmaksumus 31.12.2024	Õiglase väärtus 31.12.2024	Kasum/ - kahjum õiglase väärtuse muutusest 12 kuud 2024
<i>€ tuhandetes</i>						
Tütarettevõtted						
Uus-Järveküla OÜ	2	362	62	2	300	96
EFTEN M7 UAB	723	882	28	723	854	4
Kokku tütaretevõtted	725	1 243	90	725	1 154	100
Alusfondid						
EFTEN Real Estate Fund AS	4 358	4 199	214	4 497	4 124	-21
EFTEN Kinnisvarafond II AS	928	1 056	57	963	1 034	35
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	11 416	13 412	245	11 416	13 167	782
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 472	1 497	7	1 472	1 489	-46
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	94	97	2	94	95	1
Kokku alusfondid	18 268	20 261	525	18 442	19 909	751
Väärtpaberid kokku	18 993	21 504	615	19 167	21 063	851

Lisainformatsioon investeringute kohta on toodud lisas 3.

2025. aasta jaanuaris laekus EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsia nimiväärtuse vähendamisega 35 tuhat eurot. 2025. aasta märtsis müüs Fond 139 tuhande euro väärtuses EFTEN Real Estate Fund AS'i aktsiaid ning vähendas selle arvelt 2024. aasta detsembris võetud arvelduskrediidi jääki 166 tuhande euron. Lähiajal ei ole Fondil plaanis rohkem EFTEN Real Estate Fund AS'i aktsiaid müüa.

Aruandeperioodil ei ole Fond müünud ega pantinud talle kuuluvaid väärtpaberiinvesteeringuid.

Õiglase väärtus

Fond analüüsib talle kuuluvaid õiglasest 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 31.03.2025 seisuga ühte vara, mis kuulub Tase 1 gruppi (osalus börsiettevõttes EFTEN Real Estate Fund). Kõik ülejäänud Fondi investeeringud tütaretevõtjatesse ning alusfondidesse on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

	31.03.2025	31.12.2024
<i>€ tuhandetes</i>		
Tase 1	4 199	4 124
Tase 3	17 305	16 939
Kokku	21 504	21 063

Lisa 5 Fondi puhasväärtus

Fondi osakud on Nasdaq Tallinn börsil vabalt kaubeldavad alates 31.05.2022. Seisuga 31.03.2025 on EFTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot (31.12.2024: sama).

2025. aasta 3 kuu jooksul laekus Fondile intresse kokku 5 tuhat eurot.

Fondi osaku puhasväärtus seisuga 31.03.2025 oli 11,35 eurot (31.12.2024 seisuga: 11,06 eurot). Fondi varade puhasväärtus oli 31.03.2025 seisuga 28 181 tuhat eurot (31.12.2024 seisuga: 27 478 tuhat eurot).

Lisa 6 Kasum osaku kohta

	I kvartal	
	2025	2024
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv/vähene mine, € tuhandetes	703	94
Kaalutud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 483 860	2 483 860
Kasum osaku kohta, eurodes	0,28	0,04

Lisa 7 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

3 kuud 2025	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Neto kasum õiglas es väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt	546	7	62	0	615
Intressitulu	22	0	132	0	154
Intressikulu	0	0	0	-5	-5
Muud finantstulud	0	0	4	0	4
Tulud kokku	568	7	198	-5	768
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv	568	7	198	-70	703

SEGMENTI VARAD

Seisuga 31.03.2025	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Finantsvarad õiglas es väärtuses (lisa 3)	19 645	1 497	362	0	21 504
Antud laenud (lisa 3)	2 149	0	3 519	0	5 668
Intressinõuded (lisa 3)	223	0	965	0	1 188
Investeeringud kokku	22 017	1 497	4 846	0	28 360
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)					-179
Vara puhasväärtus					28 181

Seisuga 31.12.2024	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
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
Investeeringud kokku	21 624	1 489	4 777	0	27 890
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)					-412
Vara puhasväärtus					27 478

Aruandeperioodidel ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Fondi peamine tulu saadi 2025. aasta 3 kuul saadud 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 29 tuhat eurot (2024 3 kuud: 28 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 (31.12.2024: sama) ning sai antud laenudelt 3 kuul intressitulu summas 152 tuhat eurot (2024 3 kuud: 92 tuhat eurot). Laenu alusvaluutaks on euro.

Fondi juhtkonnale ja fondi juhtkonna kontrolli all olevatele ettevõtetele kuulus 31.03.2025 seisuga 52 408 EFTEN United Property Fund osakut (31.12.2024: 47 634). Fondi juhtkonda kuuluvad fondivalitseja EFTEN Capital AS juhatuse liikmed, tegevjuht ning investeeringute juht.

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

Fondi investeringute aruanne seisuga 31.03.2025

Tütaretevõtted

Seisuga 31.03.2025

Nimetus	Asukoht	Osalus investeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>					
Tütaretevõtted					
Uus-Järveküla OÜ	Tallinn	80,0%	2	362	1,3%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	882	3,1%
Kokku tütaretevõtted			725	1 243	4,4%

Seisuga 31.12.2024

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

Fondid

Seisuga 31.03.2025

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 31.03.2025	Soetus- maksumus	Keskmine soetus- maksumus ühikule	Õiglane väärtus kokku	Õiglane väärtus ühikule	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>									
Alusfondid									
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	36,47%	11 416	11 416	13 412	13 412	47,6%
EFTEN Real Estate Fund AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	1,85%	4 358	0,0206	4 199	0,0198	14,9%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	928	0,0143	1 056	0,0162	3,7%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	4,19%	1 472	1 472	1 497	1497	5,3%
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,75%	94	94	97	97	0,3%
Kokku alusfondid					18 268		20 261		71,9%
Väärtpaberid kokku					18 993		21 504		76,3%

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>									
Alusfondid									
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	36,47%	11 416	11 416	13 167	13 167	47,9%
EFTEN Real Estate Fund AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	1,91%	4 497	0,0206	4 124	0,0189	15,0%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	963	0,0148	1 034	0,0159	3,8%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	4,19%	1 472	1 472	1 489	1 489	5,4%
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,75%	94	94	95	95	0,3%
Kokku alusfondid					18 442		19 909		72,5%
Väärtpaberid kokku					19 167		21 063		76,7%

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

Antud laenud**Seisuga 31.03.2025**

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 31.03.2025	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
EFTEN M7 UAB	Leedu	28.02.2027	4%	2 876	2 149	7,6%
Uus-Järveküla OÜ	Eesti	18.08.2025	8% kuni 18.12.2024 15% alates 19.12.2024	3 519	3 519	12,5%
Laenud kokku				6 395	5 668	20,1%

Seisuga 31.12.2024

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

Muud varad**Seisuga 31.03.2025**

Nimetus	Õiglaneväärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressinõuded	1 188	4,2%
Muud varad kokku	1 188	4,2%

Seisuga 31.12.2024

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

Hoiused**Seisuga 31.03.2025**

Seisuga 31.03.2025 Fondil hoiuseid ei olnud.

Seisuga 31.12.2024

Krediitiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediitiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus ¹	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%
Hoiused kokku						120	0,4%
VARAD KOKKU						27 890	101,50%

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

Fondi varade puhasväärtus

	Saldo		Osakaal fondi puhasväärtusest	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Fondi varad	28 360	27 890	100,63%	101,50%
Fondi kohustused	-179	-412	-0,64%	-1,50%
FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS	28 181	27 478	100,00%	100,00%