

Vahearuanne 01.01.2025 – 30.06.2025

Ärিনি	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 II kvartali ja 6 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	17
Lisa 5 Fondi puhasväärtus	21
Lisa 6 Kasum osaku kohta	21
Lisa 7 Segmendiaruandlus	21
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	22
Fondi investeringute aruanne seisuga 30.06.2025	23

Tegevusaruanne

EfTEN United Property Fund'i 2025. aasta I poolaasta tulemused põhinesid täielikult investeeritud portfellil. Lisaks on fondi tütarettevõtte Invego Uus-Järveküla OÜ arendusinvesteering jõudnud etappi, kus toimub valminud rida- ja paarismajade üleandmine klientidele. Tänu Uus-Järveküla arenduse 2025. aasta I poolaastal sõlmitud asjaõiguslepingutele kasvas fondi poolaasta kasum võrreldes eelneva aasta sama perioodiga enam kui neli korda ning fond tegi investoritele tegevusajaloo suurima rahalise väljamakse, ulatudes ligikaudu 7%-ni fondi osaku börsihinnast.

Uus-Järveküla elurajoonis valmisid arenduse II etapi rida- ja paarismajad (kokku 30 maja) ning III etapi ridamajad (17 maja). Lisaks alustati viimase arendusetapi ehitusega (32 ridamaja), mille valmimine on planeeritud 2026. aasta I kvartalis. Poolaasta lõpu seisuga oli klientidele müüdud või broneeritud 82% elurajooni arendusmahust (165 rida- ja paarismaja). Valminud, kuid veel müümata oli arenduses poolaasta seisuga viis ridamaja.

EfTEN United Property Fund'i kasumlikkust toetas ka intressikulude jätkuv alanemine. Juuni lõpu seisuga oli fondi tütarettevõtete ning alusfondide tütarettevõtete kaalutud keskmine laenuintress 4,0%, mis on 140 baaspunkti võrra madalam võrreldes 2024. aasta lõpu seisuga. Intressikulude kiire langus tulenes EURIBORI alanemisest kui ka Uus-Järveküla arenduses sõlmitud senisest soodsamast pangalaenulepingust.

2025. aasta II poolaastal plaanib fond teha täiendava rahalise väljamakse. Selle aluseks on Kristiine kaubanduskeskusest, kuhu fond on investeerinud läbi usaldusfondi EfTEN Real Estate Fund 5, laekuvad omanikulaenu intressid. Kristiine kaubanduskeskuse külastatavus oli aasta esimese kuue kuuga sarnane aastatagusele perioodile, samas kui keskuse üüri- ja teenistulud olid 4% rohkem müügitulu võrreldes aasta alguse prognoosiga. Võrreldes aasta alguse prognoosiga teenis keskus poolaastaga 3% rohkem üüritulu ning 5% rohkem EBITDA-d.

Lisaks väljamaksele usaldusfondist EfTEN Real Estate Fund 5, otsib fond võimalusi täiendavaks väljamakseks Invego Uus-Järveküla OÜ omanikulaenu intresside arvelt, kus juuni lõpu seisuga oli tagastatud kogu arendusprojekti pangalaenu jääk.

Finantsülevaade

EfTEN United Property Fund teenis 2025. aasta II kvartalis 976 tuhat eurot puhaskasumit (2024 II kvartal: 307 tuhat eurot puhaskasumit). Kvartali tulemusele avaldas olulisimat mõju tütarettevõtte Invego Uus-Järveküla OÜ väärtuse muutuselt saadud kasum summas 647 tuhat eurot (2024 II kvartalis 8 tuhat eurot). Alusfondide õiglase väärtuse muutuse kahjum oli 2025. aasta II kvartalis 187 tuhat eurot (2024 II kvartal: 50 tuhat eurot). Fondi kulud olid 2025. aasta II kvartalis kokku 46 tuhat eurot (2024 II kvartal: 48 tuhat eurot).

2025. aasta I poolaastal teenis EfTEN United Property Fund 1 679 tuhat eurot puhaskasumit (2024 I poolaastal: 401 tuhat eurot), s.h saadi 737 tuhat eurot kasumit tütarettevõtte õiglase väärtuse suurenemisest. Alusfondide õiglase väärtuse muutuse kasum moodustas I poolaastal kokku 338 tuhat eurot (2024 I poolaastal: 75 tuhat eurot). Dividendide- ja intressitulud moodustasid selle aasta esimesel poolaastal kokku 717 tuhat eurot (eelmisel aastal samal ajal 570 tuhat eurot).

EfTEN United Property Fund'i varade maht oli 30.06.2025 seisuga 27 745 tuhat eurot (31.12.2024: 27 890 tuhat eurot), millest juuni lõpu seisuga moodustavad 87,0% pikaajalised finantsinvesteeringud (31.12.2024: 83,2%).

Peamised finantsnäitajad	30.06.2025 seisuga või 6 kuud 2024	31.12.2024 seisuga või 12 kuud 2024
€ tuhandetes		
Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	27 742	27 478
Fondi vara väärtus osaku kohta, eurodes (vara puhasväärtus perioodi lõpus : osakute arv perioodi lõpus)	11,17	11,06
Fondi osaku puhasväärtuse kasv aruandeperioodil	1,0%	4,7%
Kasum osaku kohta (aruandeperioodi koondkasum : keskmine osakute arv perioodis)	0,68	0,65
Fondi tulem	1 679	1 623
Investeeringud tütarettevõtetesse	1 891	1 154
Investeeringud alusfondidesse	20 094	19 909
Lühiajalised hoiused	0	120
Antud laenud	5 157	5 668

Investeeringud

2025. aasta aprillis tagastas Invego Uus-Järveküla OÜ fondile laenu summas 511 tuhat eurot ja intresse summas 1 005 tuhat eurot. Aprillis tegi fond sissemakseid EfTEN Special Opportunities Fund'i kokku summas 20 tuhat eurot.

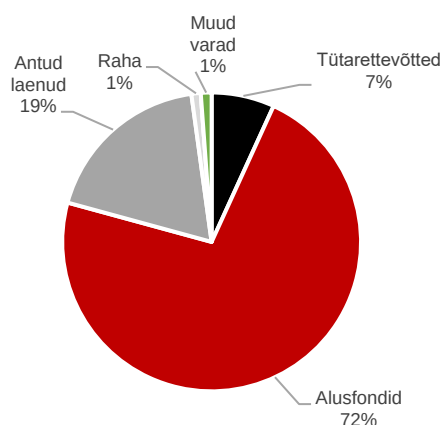
2025. aasta märtsis müüs fond varasemalt võetud investeerimiskohustuste täitmiseks 139 tuhande euro väärtuses EfTEN Real Estate Fund AS'i aktsiaid.

2025. aasta jaanuaris laekus fondile seoses EfTEN Kinnisvarafond II AS'i 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.

Aprillis tagastas fond täies ulatuses arvelduskrediidi, mida kasutati 2024. aasta lõpus Kristiine kaubanduskeskusesse (läbi usaldusfondi EfTEN Real Estate Fund 5) tehtud investeeringu rahastamiseks.

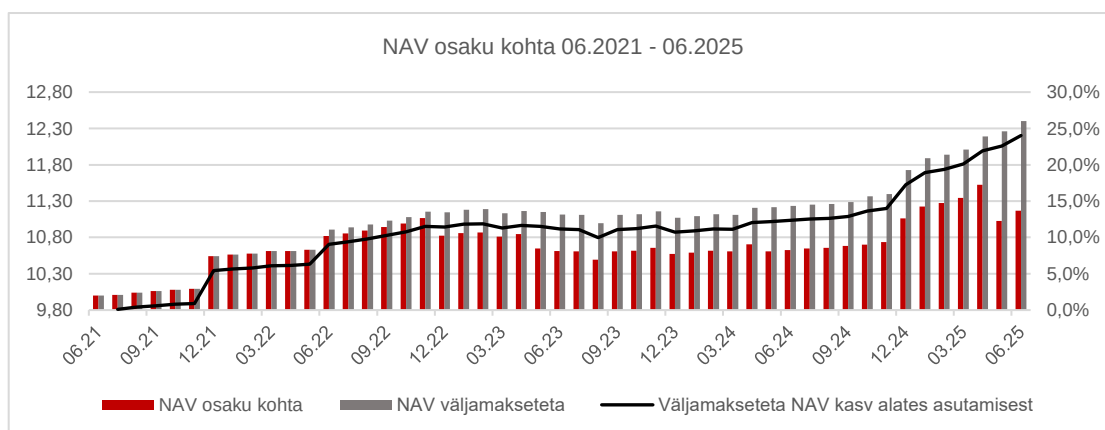
Fondi varad seisuga 30.06.2025



Fondi puhasväärtus

EfTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 30.06.2025 oli 11,17 eurot (31.12.2024: 11,06 eurot). Alates fondi asutamisest on osaku puhasväärtus kasvanud 11,7%. Fondi varade puhasväärtus oli 30.06.2025 seisuga 27,742 miljonit eurot (31.12.2024: 27,478 miljonit eurot).

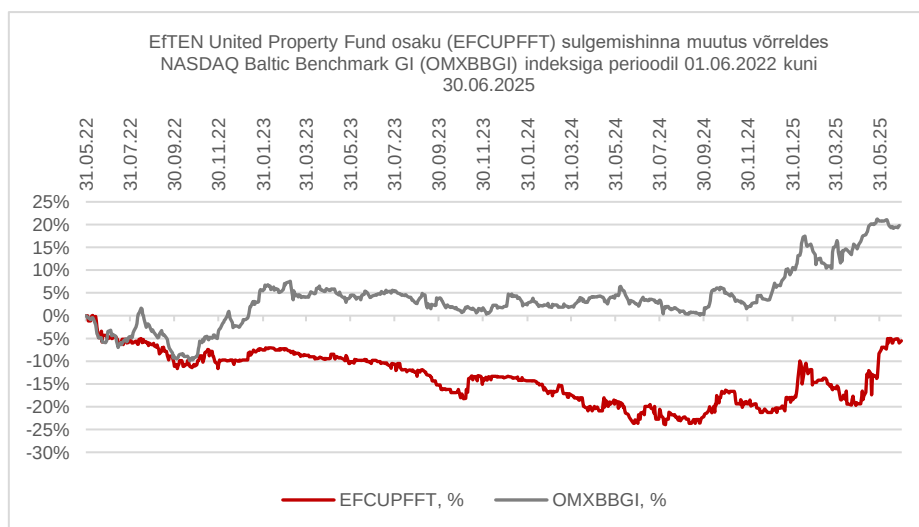
Seisuga 30.06.2025 on EfTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot, millest seisuga 30.06.2025 on investeerimata 0,3 miljonit eurot.



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

EFCUPFFT statistika	6 kuud	
	2025	2024
Avamishind	7,7	8,7
Sulgemishind	8,8	7,6
Osaku hind, madalaim	7,7	7,3
Osaku hind, kõrgeim	9,0	8,7
Kaubeldud osakud, tuhandetes	169	162
Käive, EUR miljonites	1,385	1,300
Turukapitalisatsioon seisuga 30.06, EUR miljonites	21,858	18,877
P/B (osaku sulgemishind / omakapital osaku kohta)	0,79	0,72

Alates börsil noteerimisest on EfTEN United Property Fund osaku hinna muutus võrreldes turuindeksiga toodud alloleval joonisel.



Kristjan Tamla
EFTEN Capital AS
Tegevjuht

Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund 2025. a II kvartali ja 6 kuu aruandele

Fondivalitseja EfTEN Capital AS'i juhatus on koostanud EfTEN United Property Fund'i 2025. aasta II kvartali ja 6 kuu aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2025 kuni 30.06.2025 ning mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aruandest ning investeringute aruandest.

Viljar Arakas

Juhatuse liige

Maie Talts

Juhatuse liige

Kristjan Tamla

Juhatuse liige

Tallinn, 4. august 2025

Raamatupidamise aruanne

Koondkasumiaruanne

	Lisad	II kvartal		6 kuud	
		2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes					
Tulud					
Intressitulu	7	143	159	297	310
Alusfondidest väljamakstud kasum	7	420	238	420	260
Intressikulu		-1	0	-6	0
Muud finantstulud		0	0	4	5
Neto kasum / -kahjum õiglasel väärtusel muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt	4,7	460	-42	1 075	-65
Investeeringutelt tütarettevõtetesse		647	8	737	-140
Investeeringutelt alusfondidesse		-187	-50	338	75
Tulud kokku		1 022	355	1 790	510
Kulud					
Tegevuskulud					
Valitsemistasud	8	-27	-28	-56	-56
Fondi administreerimise kulud		-10	-10	-17	-16
Muud tegevuskulud		-9	-10	-38	-37
Tegevuskulud kokku		-46	-48	-111	-109
Ärikasum		976	307	1 679	401
Kasum enne tulumaksu		976	307	1 679	401
Aruandeperioodi puhaskasum		976	307	1 679	401
Aruandeperioodi koondkasum kokku	6	976	307	1 679	401
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse kasv/ langus	6	976	307	1 679	401
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	6	0,39	0,12	0,68	0,16

Lisad lehekülgedel 11-21 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

Finantsseisundi aruanne

	Lisad	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
VARAD			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	3	280	0
Lühiajalised hoiused	3,7	0	120
Antud laenud	3,7	3 008	3 519
Muud nõuded ja viitlaekumised	3	323	1 039
Käibevarad kokku		3 611	4 678
Põhivarad			
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande	3,7	21 985	21 063
Investeeringud tütarettevõtetesse		1 891	1 154
Investeeringud alusfondidesse		20 094	19 909
Antud laenud	3,7	2 149	2 149
Põhivarad kokku		24 134	23 212
VARAD KOKKU		27 745	27 890
KOHUSTUSED			
Panga arvelduskrediit	3	0	400
Lühiajalised kohustused	3	3	12
Kohustused kokku, v.a osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus		3	412
FONDI VARA PUHASVÄÄRTUS			
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus	5	27 742	27 478
Kohustused ja osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus kokku		27 745	27 890

Lisad lehekülgedel 11-21 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

	Lisad	6 kuu kohta	
		2025	2024
€ tuhandetes			
Fondi puhasväärtus perioodi alguses		27 478	26 256
Väljamaksed osakuomanikele		-1 416	-260
Tehingud osakuomanikega kokku	5	-1 416	-260
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtuse kasv		1 679	401
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtus 30.06 seisuga	5	27 742	26 398
Ringluses olevate osakute arv aruandeperioodi lõpus, tk		2 483 860	2 483 860
Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpus	5	11,17	10,63

Lisad lehekülgedel 11-21 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

		II kvartal		6 kuud	
	Lisad	2025	2024	2025	2024
€ tuhandetes					
Rahavood äritegevusest					
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate soetus	4	-20	-279	-20	-529
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate müük	4	0	0	174	0
Antud laenude tagasimaksed		511	0	511	0
Alusfondidest saadud väljamaksed		420	238	420	260
Saadud intressid		1 008	52	1 013	160
Makstud tegevuskulud		-57	-39	-117	-94
Rahavood äritegevusest kokku		1 862	-28	1 981	-203
Muutus lühiajalistes hoiustes	3	0	0	120	232
Rahavood investeerimistegevusest kokku		0	0	120	232
Panga arvelduskrediidi tagastus		-166	0	-400	0
Makstud intressid		0	0	-5	0
Väljamaksed osakuomanikele		-1 416	-260	-1 416	-260
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-1 582	-260	-1 821	-260
Rahavood kokku		280	-288	280	-231
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		0	5 788	0	5 731
Raha ja raha ekvivalentide muutus		280	-288	280	-231
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3	280	5 500	280	5 500

Lisad lehekülgedel 11-21 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

Raamatupidamise aruande lisad

Lisa 1 Üldine informatsioon

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

Koostatud raamatupidamise aruanne kajastab fondi majandustegevust perioodil 01.01.2025 kuni 30.06.2025.

Käesolev raamatupidamise vahearuanne on fondivalitseja poolt heaks kiidetud 04.08.2025.

Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

2.1 Aruande koostamise alused

EfTEN United Property Fund'i raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuande koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2024 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuannet tuleks lugeda koos fondi viimase avalikustatud 2024. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Fondivalitseja juhatuse hinnangul kajastab EfTEN United Property Fund 2025. aasta II kvartali ja I poolaasta 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 krediitdiasutuste 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.

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

Fondil on 30.06.2025 ja 31.12.2024 seisuga järgmised finantsvarad ja -kohustused:

	Lisad	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid		280	0
Lühiajalised hoiused ¹	7	0	120
Antud laenud	7	5 157	5 668
Intressinõuded	7	323	1 039
Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		5 760	6 827
Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	1 891	1 154
Investeeringud alusfondidesse	4	20 094	19 909
Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kokku	7	21 985	21 063
FINANTSVARAD KOKKU		27 745	27 890
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Panga arvelduskrediit ²		0	400
Muud lühiajalised võlad		3	12
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		3	412
FINANTSKOHUSTUSED KOKKU		3	412

¹ 28.02.2025 lõppes tähtajalise hoiuse leping intressiga 4% aastas, 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 III kvartalis, misjärel vabanevad ka seotud tagatised.

² Fond sõlmis 13.12.2024 Swedbank AS'ga arvelduskrediidilepingu kogulimiidiga 500 tuhat eurot ning tähtajaga 13.06.2025. Arvelduskrediit on 30.06.2025 seisuga tasutud.

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

Fondi investeerimispoliitikast tulenevalt on Fond avatud peamiselt järgmistele riskidele:

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

3.1 Tururisk

Kinnisvarahindade kõikumisega seotud risk

Fond investeerib Balti riikide kinnisvaraturule, mistõttu hindab Fondivalitseja tavapärasest kõrgemaks selle piirkonna kinnisvarahindade kõikumisega seotud riski. Kinnisvarasektorile on omane tsüklilisus, mille suurimaks mõjuteguriks on üldjuhul muutused riigi makromajanduse keskkonnas. Kõik Balti riigid (Eesti, Läti ja Leedu) on väikese avatud majandusega (kaupade ja teenuste eksport moodustavad majandusest väga olulise osa), kelle areng sõltub paljuski

muutustest samade peamiste kaubanduspartnerite makromajanduse keskkonnas. Väikeste avatud majanduste tsükliline kõikumine võib olla märksa suurema amplituudiga kui maailma majandusel keskmiselt. Kokkuvõttes tähendab see, et Balti riikide kinnisvarahindade kõikumine võib olla keskmisest ulatuslikum ning nende kolme riigi kinnisvarahindade liikumine võib olla omavahel kõrge korrelatsiooniga, st kinnisvarahinnad liiguvad Eestis, Lätis ja Leedus keskmisest suurema tõenäosusega ühes suunas. Nii näiteks kukkusid [Eurostati](#) andmetel Balti riikides elukondliku kinnisvara hinnad 2008-2010 aasta üleilmses majanduskriisis ligikaudu 40% võrra, samal ajal kui Euroopa Liidus keskmiselt oli elukondliku kinnisvara hinnalangus vastaval perioodil ligikaudu 5%. Tururiski realiseerumine (Balti riikide kinnisvarahindade üheaegne kukkumine) võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

Valuutarisk

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

Refinantseerimise risk ja intressirisk

Fond või fondile kuuluvad ettevõtted kasutavad kinnisvarainvesteeringute tegemisel lisaks omakapitalile sageli ka laenukapitali (peamiselt pangalaen). Laenukapitali lepingud on üldjuhul tähtajalised, mistõttu tuleb teatud aja tagant (nt 5 aastat) laenukapitali vormis kaasatud vahendid refinantseerida. Balti riikide finantsturg on oma olemuselt panganduse keskne. See tähendab, et pangad on peamised krediitvahendajad 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.

30.06.2025 seisuga on 6 kuu EURIBORi määr 2,0% (31.12.24: 2,6%) ja 1 kuu EURIBORi määr 1,9% (31.12.24: 2,9%). EURIBORi kasv mõjutab peamiselt alusfondide ning laenukapitali kaasanud tütarettevõtete tulemust ja rahavoogusid, mille tagajärjel langevad tõenäoliselt mõningal määral ka alusfondidest ja tütarettevõtetest makstavad perioodilised kasumi väljamaksed.

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

3.2 Likviidsusrisk

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

Investeeringute soetuse ja võõrandamise risk

Fond investeerib üldjuhul madala likviidsusega reguleeritud turul mitte kaubeldavatesse varadesse. Lisaks tegutseb Balti riikide kinnisvaraturul suhteliselt vähe professionaalseid ja suure finantsvõimekusega investoreid. Seetõttu, kui fond soovib investeeringuid realiseerida, ei pruugi fondi investeeringutele leiduda soovitud ajal ja soovitud hinnaga ostjat. 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 investeringute soetamise ja võõrandamise ajal. 2024. aasta detsembris sõlmis fond arvelduskrediidilepingu limiidiga 500 tuhat eurot, mis on 30.06.2025 seisuga tasutud.

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

Seisuga 30.06.2025	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
€ tuhandetes					
Varad kokku	280	0	23 180	4 285	27 745

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 30.06.2025 moodustasid fondi kohustused kokku 3 tuhat eurot (31.12.2024: 412 tuhat eurot).

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale jälgib fondivalitseja likviidsusriski igapäevaselt.

3.3 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. Fondivalitseja tegevus tehingu vastaspoolest tulenevate rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimiseerimiseks seisneb järjepidevas klientide, koostööpartnerite (makse)käitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist.

Fondi maksimaalne krediidirisk on toodud allolevas tabelis:

	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	280	0
Lühiajalised hoiused (lisa 7)	0	120
Antud laenud (lisa 7)	5 157	5 668
Muud nõuded	323	1 039
Maksimaalse krediidirisk kokku	5 760	6 827

Antud laenud seisuga 30.06.2025 sisaldavad tütarettevõtetele antud laene kogusummas 5 157 tuhat eurot (31.12.2024: 5 668 tuhat eurot). Ühe laenu summas 2 149 tuhat eurot lõpptähtaeg on 28.02.2027 ning laen kannab intressi 4% aastas.

Teise laenu summas 3 008 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 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 fondivalitseja krediidiriski igapäevaselt.

3.4 Kapitalirisk

Emissioonist laekuvate vahendite aeglase ja/või vähetulusa investeerimise risk

Fondi osakute emiteerimisest kaasatud kapitalist investeeriti viimane osa 2024. aasta detsembris, mil läbi usaldusfondi EfTEN Real Estate Fund 5 omandati Kristiine kaubanduskeskus. 2025. aasta teises pooles ei ole fondivalitsejal plaanis uut kapitali kaasata. Fondi kapital koosneb tema vara puhasväärtusest, s.t osakute emiteerimisel saadud rahast ja fondi tulemist. Fondi kapital muutub perioodiliselt tulenevalt uute osakute emiteerimisest. Seisuga 30.06.2025 on EfTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot.

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

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

3.5 Sõjategevusega seotud risk

2022. aasta veebruaris alustas Venemaa sõda Ukrainas. Sellega seoses kehtestasid enamik riike ulatuslikud sanktsioonid, mis avaldavad Venemaa majandusele märkimisväärset negatiivset mõju. Fondivalitsejale teadaolevalt ei ole fondile kuuluvate kinnisvaraobjektide üüripindadel peamiselt Venemaa või Ukraina äritegevusega seotud üüririkke. 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

õiglasest 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 õiglasest 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 üürnike riskitasemest. Ülejäänud alusfondide varade ja kohustuste bilansilised väärtused ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest, mistõttu alusfondi kui terviku õiglase väärtuse kujunemisel omavad kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatavad sisendid olulisimat tähtsust.

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

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

Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	Õiglane väärtus seisuga 30.06.2025	Õiglane väärtus seisuga 31.12.2024
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	2 573	933
Varud	4 277	12 440
Muu käibevara	590	53
Käibevara kokku	7 439	13 426
VARAD KOKKU	7 439	13 426
Lühiajalised laenukohustused	3 574	32
Muud lühiajalised kohustused	2 583	2 757
Lühiajalised kohustused kokku	6 157	2 789
Pikaajalised laenukohustused	0	9 252
Muud pikaajalised võlad	0	1 010
Pikaajalised kohustused kokku	0	10 262
KOHUSTUSED KOKKU	6 157	13 051
NETOVARA	1 282	375

	30.06.2025	31.12.2024
Müügitulu	14 220	17 142
Puhaskasum	1 610	840

	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Fondi osalus Invego Uus-Järveküla OÜ's (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	80%	80%
Fondi investeeringu soetusmaksumus	2	2
Fondi investeeringu õiglane väärtus	1025	300
Kasum õiglase väärtuse muutusest perioodis	725	96

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 30.06.2025 seisuga:

Alusfond või tütarettevõtte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglase väärtus	Konsolideeritud üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus
€ tuhandetes					
EfTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	36,47%	13 418	5 377	8,5%-9,15%	6,45%-7,5%
EfTEN Real Estate Fund AS	1,85%	4 041	32 256	7,5%-10,55%	6,5%-8,5%
EfTEN Kinnisvarafond II AS	0,71%	1 042	20 136	8,2%-9,35%	7,0%-8,2%
EfTEN Residential Fund usaldusfond	4,19%	1 472	2 993	6,5%-8,45%	5,25%-6,5%
Tütarettevõtte EfTEN M7 UAB	100,00%	866	471	9,60%	8,0%
Kokku		20 839	61 233		

Eeldused 31.12.2024 seisuga:

Alusfond või tütarettevõtte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglase väärtus	Konsolideeritud üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus
€ tuhandetes					
EfTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	36,47%	13 167	4 101	9,15%	6,35%-7,1%
EfTEN Kinnisvarafond 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%-8,4%	5,25%-6,5%
Tütarettevõtte EfTEN M7 UAB	100,00%	854	439	9,55%	8,0%
Kokku		20 668	59 838		

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

30.06.2025 seisuga:

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tundlikkuse analüüs	Õiglase väärtus Fondi bilansis	Diskontomäära muutuse mõju		Väljumistootlikkuse muutuse mõju		Müügitulu muutuse mõju	
		+0,5 pp	-0,5pp	+0,5 pp	-0,5pp	+10%	-10%
Alusfond või tütarettevõtte							
EfTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	13 418	-554	520	-1 314	1 460	2 778	-2 754
EfTEN Real Estate Fund AS	4 041	-137	140	-296	337	778	-778
EfTEN Kinnisvarafond II AS	1 042	-33	34	-74	74	193	-193
EfTEN Residential Fund usaldusfond	1 472	-44	44	-134	161	243	-238
Tütarettevõtte EfTEN M7 UAB	866	-110	120	-230	270	660	-600
Kokku	20 839	-878	859	-2 048	2 302	4 651	-4 563

31.12.2024 seisuga:

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tundlikkuse analüüs	Õiglase väärtus Fondi bilansis	Diskontomäära muutuse mõju		Väljumistootlikkuse muutuse mõju		Müügitulu muutuse mõju	
		+0,5 pp	-0,5pp	+0,5 pp	-0,5pp	+10%	-10%
Alusfond või tütarettevõtte							
EfTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	13 167	-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
Kokku	20 668	-739	732	-1 843	2 046	3 977	-4 033

Tütarettevõtete ja alusfondide õiglase väärtuse muutusest sai fond 2025. aasta I poolaastal kasumit kokku 1 075 tuhat eurot (2024: kahjumit 65 tuhat eurot).

Nimetus	Soetusmaksumus 30.06.2025	Õiglase väärtus 30.06.2025	Kasum/ - kahjum õiglase väärtuse muutusest 6 kuud 2025	Soetusmaksumus 31.12.2024	Õiglase väärtus 31.12.2024	Kasum/ - kahjum õiglase väärtuse muutusest 12 kuud 2024
€ tuhandetes						
Tütarettevõtted						
Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	2	1 025	725	2	300	96
EFTEN M7 UAB	723	866	12	723	854	4
Kokku tütarettevõtted	725	1 891	737	725	1 154	100
Alusfondid						
EFTEN Real Estate Fund AS	4 358	4 041	56	4 497	4 124	-21
EFTEN Kinnisvarafond II AS	928	1 042	43	963	1 034	35
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	11 416	13 418	251	11 416	13 167	782
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 472	1 472	-18	1 472	1 489	-46
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	114	121	6	94	95	1
Kokku alusfondid	18 288	20 094	338	18 442	19 909	751
Väärtpaberid kokku	19 013	21 985	1 075	19 167	21 063	851

Lisainformatsioon investeringute kohta on toodud lisas 3.

2025. aasta jaanuaris laekus EFTEN Kinnisvarafond II AS'i aktsia nimiväärtuse vähendamisega 35 tuhat eurot. 2025. aasta märtsis müüs fond 139 tuhande euro väärtuses EFTEN Real Estate Fund AS'i aktsiaid. Lähiajal ei ole fondil plaanis rohkem EFTEN Real Estate Fund AS'i aktsiaid müüa. Aprillis tegi fond sissemakseid EFTEN Capital AS'i poolt valitsetavasse ärikinnisvarafondi EFTEN Special Opportunities Fund kokku summas 20 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 30.06.2025 seisuga ühte vara, mis kuulub Tase 1 gruppi (osalus börsiettevõttes EFTEN Real Estate Fund AS). Kõik ülejäänud fondi investeeringud tütarettevõtjatesse ning alusfondidesse on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

	30.06.2025	31.12.2024
€ tuhandetes		
Tase 1	4 041	4 124
Tase 3	17 944	16 939
Kokku	21 985	21 063

Lisa 5 Fondi puhasväärtus

Fondi osakud on Nasdaq Tallinn börsil vabalt kaubeldavad alates 31.05.2022. Seisuga 30.06.2025 on EFTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot (31.12.2024: sama).

2025. aasta 6 kuu jooksul laekus fondile intresse kokku 1 013 tuhat eurot, tagastati osaliselt laenu 511 tuhat eurot ning laekus fondile pikaajalistest investeeringutest kokku 420 tuhat eurot. Fondi investoritele maksti välja 2025. aasta mais 1 416 tuhat eurot.

Fondi osaku puhasväärtus seisuga 30.06.2025 oli 11,17 eurot (31.12.2024 seisuga: 11,06 eurot). Fondi varade puhasväärtus oli 30.06.2025 seisuga 27 742 tuhat eurot (31.12.2024 seisuga: 27 478 tuhat eurot).

Lisa 6 Kasum osaku kohta

	II kvartal		6 kuud	
	2025	2024	2025	2024
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv, € tuhandetes	976	307	1 679	401
Kaalutud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 483 860	2 483 860	2 483 860	2 483 860
Kasum osaku kohta, eurodes	0,39	0,12	0,68	0,16

Lisa 7 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

6 kuud 2025	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Neto kasum / -kahjum õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt	368	-18	725	0	1075
Alusfondidest väljamakstud kasum	397	23	0	0	420
Intressitulu	43	0	251	3	297
Intressikulu	0	0	0	-6	-6
Muud finantstulud	0	0	4	0	4
Tulud kokku	808	5	980	-3	1 790
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv	808	5	980	-114	1 679

SEGMENTI VARAD

Seisuga 30.06.2025	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Kokku
€ tuhandetes				
Finantsvarad õiglasest väärtuses (lisa 3)	19 488	1 472	1 025	21 985
Antud laenud (lisa 3)	2 149	0	3 008	5 157
Intressinõuded (lisa 3)	245	0	78	323
Investeeringud kokku	21 882	1 472	4 111	27 465
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)				277
Vara puhasväärtus				27 742

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

Aruandeperioodidel ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Fondi peamine tulu saadi 2025. aasta 6 kuul saadud dividendidest, intressidest ning tütarettevõtete ja 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 juhatuse ning juhatuse kontrolli all olevad ettevõtted.

Fond ostis aruandeperioodil EfTEN Capital AS-lt valitsemisteenust summas 56 tuhat eurot (2024 6 kuud: sama). Fond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele aruandeperioodil muid kaupu ega teenuseid.

Fond andis tütarettevõtetele aruandeperioodil laenu kokku 5 157 tuhat eurot (31.12.2024: 5 668 tuhat eurot) ning sai antud laenudelt 6 kuul intressitulu summas 292 tuhat eurot (2024 6 kuud: 184 tuhat eurot). Laenu alusvaluutaks on euro.

Fondi juhtkonnale ja fondi juhtkonna kontrolli all olevatele ettevõtetele kuulus 30.06.2025 seisuga 52 414 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 30.06.2025

Tütarettevõtted

Seisuga 30.06.2025

Nimetus	Asukoht	Osalus investeeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes					
Tütarettevõtted					
Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	Tallinn	80,0%	2	1025	3,7%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	866	3,1%
Kokku tütarettevõtted			725	1 891	6,8%

Seisuga 31.12.2024

Nimetus	Asukoht	Osalus investeeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes					
Tütarettevõtted					
Uus-Järveküla OÜ	Tallinn	80,0%	2	300	1,1%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	854	3,1%
Kokku tütarettevõtted			725	1 154	4,2%

Fondid

Seisuga 30.06.2025

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 30.06.2025	Soetus- maksumus	Keskmine soetus- maksumus ühikule	Õiglane väärtus kokku	Õiglane väärtus ühikule	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes									
Alusfondid									
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	36,47%	11 416	11 416	13 418	13 418	48,4%
EFTEN Real Estate Fund AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	1,85%	4 358	0,0206	4 041	0,0191	14,6%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	928	0,0143	1 042	0,0160	3,8%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	4,19%	1 472	1 472	1 472	1472	5,3%
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,75%	114	114	121	121	0,4%
Kokku alusfondid					18 288		20 094		72,4%
Väärtpaberid kokku					19 013		21 985		79,2%

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
€ tuhandetes									
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 30.06.2025**

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 30.06.2025	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes						
EFTEN M7 UAB	Leedu	28.02.2027	4%	2 876	2 149	7,7%
Invego Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Uus-Järveküla OÜ)	Eesti	18.08.2025	8% kuni 18.12.2024 15% alates 19.12.2024	3 519	3 008	10,8%
Laenud kokku				6 395	5 157	18,6%

Seisuga 31.12.2024

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 31.12.2024	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes						
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 30.06.2025**

Nimetus	Õiglaneväärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes		
Intressinõuded	323	1,2%
Muud varad kokku	323	1,2%

Seisuga 31.12.2024

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

Hoiused**Seisuga 30.06.2025**

Krediidiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediidiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus ¹	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes							
Swedbank Eesti	Üleöödeposiit	Eesti	Moody's Aa3	Nõudmiseni	1,529%	280	1,0%
Hoiused kokku						280	1,0%
VARAD KOKKU						27 745	100,01%

Seisuga 31.12.2024

Krediidiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediidiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus ¹	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes							
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	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Fondi varad	27 745	27 890	100,01%	101,50%
Fondi kohustused	-3	-412	-0,01%	-1,50%
FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS	27 742	27 478	100,00%	100,00%