



## Vahearuanne 01.01.2024 – 31.03.2024

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	<a href="mailto:info@eften.ee">info@eften.ee</a>
Veebileht	<a href="http://www.eftenunitedpropertyfund.ee">www.eftenunitedpropertyfund.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 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 31.03.2024 .....	23

## Tegevusaruanne

2024. aasta I kvartalis tegutses EFTEN United Property Fund stabiliseeruva kinnisvaraturu ja euro intressimäärade keskkonnas. Kuigi elukondliku ja eriti ärikinnisvara turu tehinguaktiivsus püsivad veel suhteliselt madalad, oli aasta alguses märgata teatavaid stabiliseerumise ja taastumise märke. Nii näiteks kiirenes mõnevõrra fondi Uus-Järveküla arendusprojekti müügitempo. Uusi müügilepinguid sõlmiti keskmiselt kolm kuni neli tükki kuus. Stabiliseeruva kinnisvaraturu keskkonnas on fondi eesmärgiks 2024. aastal vaba kapitali suures osas ära investeerimine rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse ning investoritele kahel korral tulu jagamine.

Uus-Järveküla elurajoonis anti 2023. aasta I kvartalis klientidele üle ligikaudu 50 ridamaja osa. Lisaks algasid II etapi ehitustööd, mille raames valmib 2025. aasta alguses 16 paarismaja osa ja 14 ridamaja osa. Nendest on klientide poolt broneerimata veel vaid 2 paarismaja osa ja 4 ridamaja osa.

### Finantsülevaade

2024. aasta I kvartalis teenis EFTEN United Property Fund (edaspidi Fond) 94 tuhat eurot puhaskasumit (2023 I kvartal: 34 tuhat eurot puhaskahjumit). Fondi tulud kasvasid 155 tuhande euron, võrreldes 56 tuhande euroga aasta varem. Fondi kulud olid 2024. aasta I kvartalis kokku 61 tuhat eurot (2023 I kvartal: 90 tuhat eurot).

EFTEN United Property Fund varade maht oli 31.03.2024 seisuga 26 354 tuhat eurot (31.12.2023: 26 259 tuhat eurot), millest märtsi lõpu seisuga moodustasid 69,2% pikaajalised investeeringud (31.12.2023: 68,6%).

<b>Peamised finantsnäitajad</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>€ tuhandetes</i>		
Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	26 350	26 256
Fondi vara väärtus osaku kohta, eurodes (vara puhasväärtus perioodi lõpus : osakute arv perioodi lõpus)	10,61	10,57
Fondi osaku puhasväärtuse kasv / vähenemine aruandeperioodil	0,4%	-2,3%
Kasum / -kahjum osaku kohta (aruandeperioodi koondkasum : keskmine osakute arv perioodis)	0,04	-0,07
Fondi tulem	94	-179
Investeeringud tütarettevõtetesse	906	1 054
Investeeringud alusfondidesse	11 675	11 300
Lühiajalised hoiused	1 563	1 795
Antud laenud	5 668	5 668

## Investeeringud

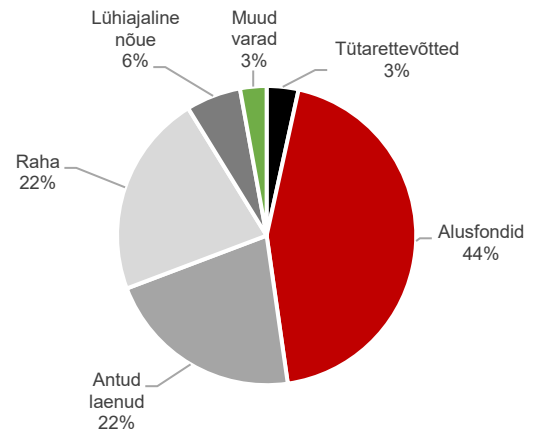
2023. aasta lõpus valmis enamik Uus-Järveküla elurajooni esimese etapi arendusega seotud infrastruktuuri töid. Sellega seoses lõppesid 28.02.2024 fondi poolt infrastruktuuri rajamise tagatiseks antud vastavad garantiilepingud summas 1 675 tuhat eurot. Fond teenis nende tagatistega seotud aasta pikkustelt tähtajalistelt pangahoiustelt 2,5% intressi.

Uus-Järveküla elurajooni teise ja osaliselt ka kolmanda etapi arendusega seotud infrastruktuuri tööde tagatiseks sõlmis fond 2024. aasta I kvartalis kaks garantiilepingut summas 1 119 tuhat eurot ja 324 tuhat eurot. Garantiilepingute tagatiseks on seatud tähtajalised pangahoiused intressiga 4% ning tähtajaga 30.11.2024 ja 14.12.2024.

Kinnisvaraarenduse puhul on panga tagatise seadmine infrastruktuuri valmimisele tavapärase protseduur. Infrastruktuuri tööde üle andmisel vabaneb ka vastavas ulatuses garantiileping.

EFTEN United Property Fund suurendas 2024. aasta jaanuaris seoses Vilniuses asuva üürikorterite arendusprojektiga investeeringut usaldusfondis EFTEN Residential Fund 250 tuhande euro võrra. Vilniuse üürimaja peaks valmima ja hakkama fondile tootma rahavoogu 2024. aasta suvel. EFTEN United Property Fund plaanib viimase investeeringu Vilniuse üürimaja valmimisse 2024. aasta mais. Seejärel uusi investeeringuid üürimajadesse ei planeeri.

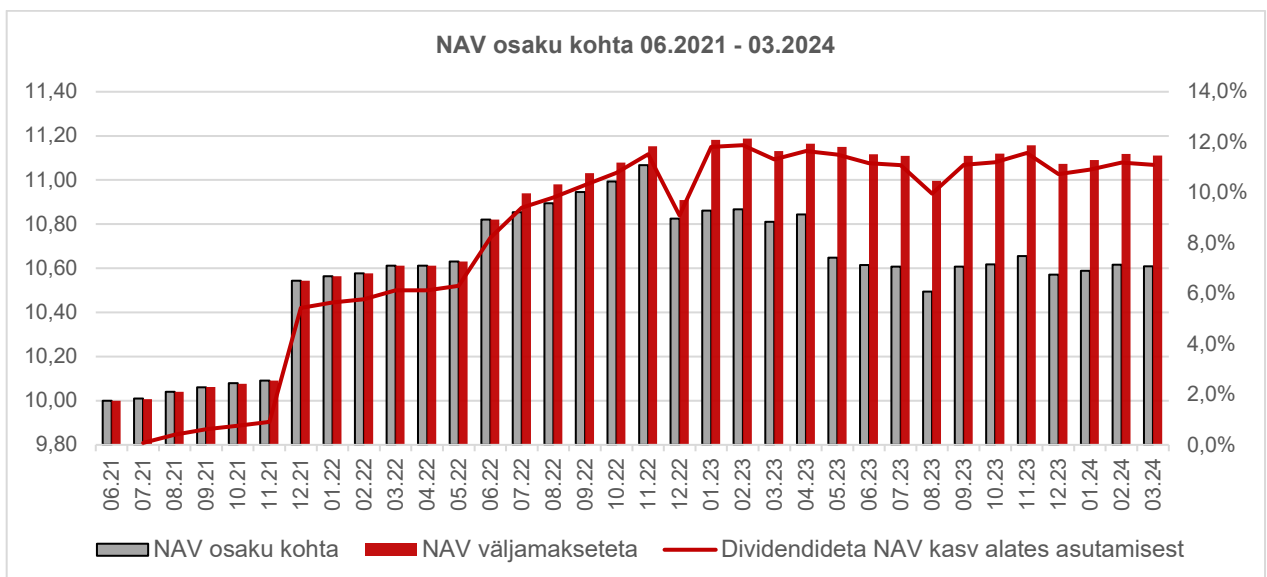
Fondi varad seisuga 31.03.2024



## Fondi puhasväärtus

EFTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 31.03.2024 oli 10,61 eurot (31.12.2023: 10,57 eurot). Alates Fondi asutamisest on osaku puhasväärtus kasvanud 6,1%. Fondi varade puhasväärtus oli 31.03.2024 seisuga 26,350 miljonit eurot (31.12.2023: 26,256 miljonit eurot).

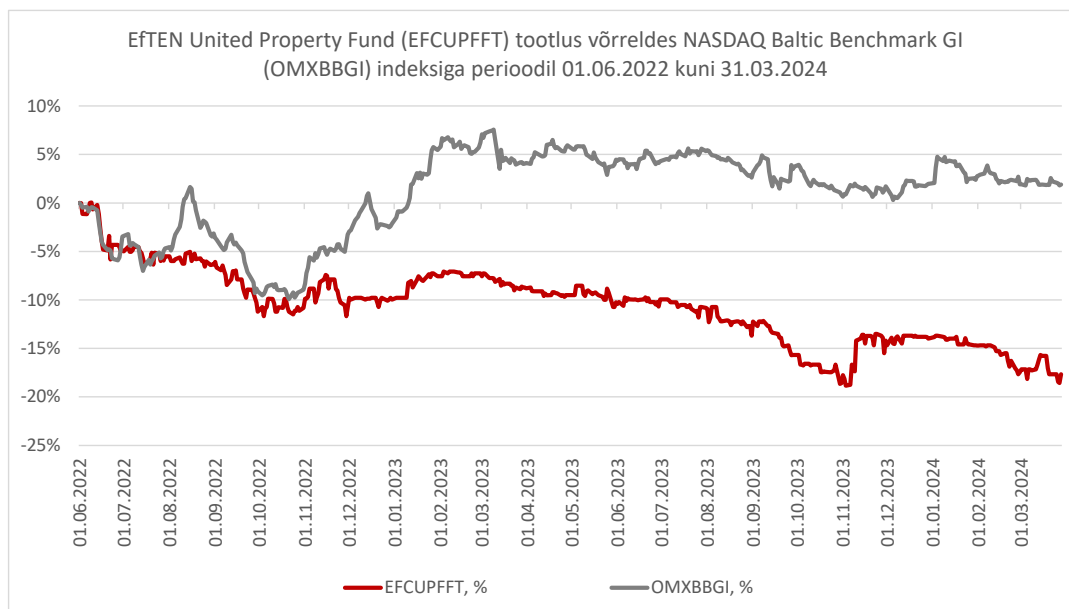
Seisuga 31.03.2024 on EFTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot, millest on seisuga 31.03.2024 investeerimata 7,35 miljonit eurot. Kõik olemasolevad investeeringud toimivad hästi ja hetkel ei ole näha, et need vajaksid tavapärasest kõrgemaid kapitalisüste.



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

EFCUPFFT statistika	3 kuud	
	2024	2023
Avamishind 01.01	8,7	9,5
Sulgemishind 31.03	8,3	9,4
Osaku hind, madalaim	8,2	9,4
Osaku hind, kõrgeim	8,7	9,6
Kaubeldud osakud, tuhandetes	45	71
Käive, EUR miljonites	0,381	0,672
Turukapitalisatsioon seisuga 31.03, EUR miljonites	20,616	23,348
P/B (osaku sulgemishind / osaku NAV)	0,78	0,87

Fondi osaku tootlus (koos väljamaksetega) on alates noteerimisest olnud 17,7% negatiivne ja Balti turu põhiindeks Baltic Benchmark GI tootlus on sama aja jooksul olnud 1,9% positiivne.



Kristjan Tamla  
EFTEN Capital AS  
Tegevjuht

# Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund 2024. a I kvartali aruandele

Fondivalitseja EfTEN Capital AS juhatus on koostanud EfTEN United Property Fund 2024. a I kvartali aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2024 kuni 31.03.2024 ning mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aruandest ning investeringute aruandest.

Viljar Arakas

Maie Talts

Kristjan Tamla

Juhatuseliige

Juhatuseliige

Juhatuseliige

Tallinn, 29. aprill 2024

# Raamatupidamise aruanne

## Koondkasumiaruanne

	Lisad	I kvartal	
		2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Tulud</b>			
Intressitulud	7	151	106
Dividenditulud	7	22	23
Muud finantstulud		5	0
<b>Neto -kahjum õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt</b>	<b>4,7</b>	<b>-23</b>	<b>-73</b>
Investeeringutelt tütarettevõtetesse		-148	28
Investeeringutelt alusfondidesse		125	-101
<b>Tulud kokku</b>		<b>155</b>	<b>56</b>
<b>Kulud</b>			
Tegevuskulud			
Valitsemistasud	8	-28	-27
Fondi administreerimise kulud		-6	-12
Muud tegevuskulud		-27	-51
<b>Tegevuskulud kokku</b>		<b>-61</b>	<b>-90</b>
<b>Ärikasum / -kahjum</b>		<b>94</b>	<b>-34</b>
<b>Kasum / -kahjum enne tulumaksu</b>		<b>94</b>	<b>-34</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum</b>		<b>94</b>	<b>-34</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum / -kahjum kokku</b>	<b>6</b>	<b>94</b>	<b>-34</b>
<b>Osakuomanikele kuuluva fondi puhaskasum / -kahjum</b>	<b>6</b>	<b>94</b>	<b>-34</b>
Tava- ja lahustatud kasum / -kahjum osaku kohta (eurodes)	6	0,04	-0,01

Lisad lehekülgedel 11-27 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

## Finantsseisundi aruanne

	Lisad	31.03.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevarad</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	3	5 788	5 731
Lühiajalised hoiused	3,7	1 563	1 795
Muud nõuded ja viitlaekumised	3	754	711
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>8 105</b>	<b>8 237</b>
<b>Põhivarad</b>			
Finantsvarad õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	3,7	12 581	12 354
Investeeringud tütarettevõtetesse		906	1 054
Investeeringud alusfondidesse		11 675	11 300
Antud laenud	3,7	5 668	5 668
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>18 249</b>	<b>18 022</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>26 354</b>	<b>26 259</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
Lühiajalised kohustused	3	4	3
<b>Kohustused kokku, v.a osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus</b>		<b>4</b>	<b>3</b>
<b>FONDI VARA PUHASVÄÄRTUS</b>			
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus	5	26 350	26 256
<b>Kohustused ja osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus kokku</b>		<b>26 354</b>	<b>26 259</b>

Lisad lehekülgedel 11-27 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.



## Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

	Lisad	3 kuu kohta	
		2024	2023
€ tuhandetes			
<b>Fondi puhasväärtus perioodi alguses</b>		<b>26 256</b>	<b>26 886</b>
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtuse kasv / -vähenemine		94	-34
<b>Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtus 31.03 seisuga</b>	<b>5</b>	<b>26 350</b>	<b>26 853</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>10,61</b>	<b>10,81</b>

Lisad lehekülgedel 11-27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

	Lisad	I kvartal	
		2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate soetus	4	-250	0
Antud laenud		0	-1 019
Saadud dividendid		22	0
Saadud intressid		108	22
Makstud tegevuskulud		-55	-88
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>-175</b>	<b>-1 085</b>
Muutus lühiajalistes hoiustes	3	232	-1 795
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>232</b>	<b>-1 795</b>
Makstud dividendid		0	-583
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>0</b>	<b>-583</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>57</b>	<b>-3 463</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>5 731</b>	<b>8 769</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		57	-3 463
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>3</b>	<b>5 788</b>	<b>5 306</b>

Lisad lehekülgedel 11-27 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 31.03.2024.

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

Käesolev raamatupidamise vahearuanne on fondivalitseja poolt heaks kiidetud 29.04.2024.

### 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 31.12.2023 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 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 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 31.03.2024 ja 31.12.2023 seisuga järgmised finantsvarad ja -kohustused:

	Lisad	31.03.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		5 788	5 731
Lühiajalised hoiused <sup>1</sup>	7	1 563	1 795
Antud laenud	7	5 668	5 668
Intressinõuded	7	754	711
<b>Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>13 773</b>	<b>13 905</b>
<b>Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande</b>			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	906	1 054
Investeeringud alusfondidesse	4	11 675	11 300
<b>Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kokku</b>	<b>7</b>	<b>12 581</b>	<b>12 354</b>
<b>FINANTSVARAD KOKKU</b>		<b>26 354</b>	<b>26 259</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Muud lühiajalised võlad		4	3
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>4</b>	<b>3</b>
<b>FINANTSKOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>4</b>	<b>3</b>

<sup>1</sup> Fond sõlmis 2024 aasta alguses Uus-Järveküla infrastruktuuri rajamise tagatiseks kaks uut garantiilepingut summas 1 119 tuhat eurot tähtajaga 28.05.2025 ja summas 324 tuhat eurot tähtajaga 30.06.2025. Garantiilepinguid tagab tähtajalise hoiuste lepingud intressiga 4% aastas tähtajaga 30.11.2024 ja 14.12.2024. Lisaks on alles 20.02.2023 sõlmitud garantiileping summas 120 tuhat eurot tähtajaga 28.05.2025, mida tagab tähtajalise hoiuse leping intressiga 2,5% aastas tähtajaga 28.02.2025.

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 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 krediividivahendajad 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.

31.03.2024 seisuga on 6 kuu EURIBORi määr 3,851% (31.12.23: 3,861%) ja 1 kuu EURIBORi määr 3,855% (31.12.23: 3,845%). Kuigi EfTEN United Property Fund'il ei ole endal laenukohustusi, siis mõjutab EURIBORi kasv 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 üürikuult saadav rahavoog moodustada suure osa Fondi portfelist ja/või saadavast rahavoost. Seetõttu võivad ootamatud negatiivsed arengud sellise investeeringu või üürikega 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. Esimestel tegevusaastatel keskendub Fondivalitseja eelkõige Fondi investeeringute portfelli üles ehitamisele, mistõttu ei ole likviidsusriski realiseerumine Fondi esimestel tegevusaastatel tõenäoline. Samuti on fondil võimekus sõlmida lühiajalisi laenulepinguid likviidsusriski katmiseks investeeringute soetamise ja võõrandamise ajal. Aruandeaastal ei ole fond selliseid laenulepinguid sõlminud.

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

Seisuga 31.03.2024	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
€ tuhandetes					
Varad kokku	5 788	0	13 242	7 324	26 354

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 31.03.2024 moodustasid fondi kohustused kokku 4 tuhat eurot (31.12.2023: 3 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) krediidiasutuste hoiustel paikneva Fondi vara (nt krediidiasutuse maksejõuetus). Sageli on seda laadi riskid seotud muutustega 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:

	31.03.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	5 788	5 731
Lühiajalised hoiused (lisa 7)	1 563	1 795
Antud laenud (lisa 7)	5 668	5 668
Muud nõuded	754	711
<b>Maksimaalse krediirisk kokku</b>	<b>13 773</b>	<b>13 905</b>

Fondil on 31.03.2024 seisuga raha ekvivalentide hulgas kajastatud üleöödeposiite kogusummas 5 788 tuhat eurot. Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 31.03.2024 oli intressimäär 3,706% aastas. Raha ekvivalendid asuvad Aa3 reitinguga (*Moody's long-term* järgi) pangas.

Lühiajaliste hoiuste koosseisus on seisuga 31.03.2024 kajastatud kolme tütarettevõtte arendusprojekti pangalaenu tagamiseks seatud garantiilepingut summas 1 119 tuhat eurot tähtajaga 28.05.2025 ja summas 324 tuhat eurot tähtajaga 30.06.2025. Garantiilepinguid tagab tähtajalise hoiuste lepingud intressiga 4% aastas tähtajaga 30.11.2024 ja 14.12.2024. Lisaks on alles 20.02.2023 sõlmitud 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 31.03.2024 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 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 krediiriski 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 31.03.2024 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 usaldusväärsuse languse Balti riikide majanduste suhtes (suurendades seeläbi eelkõige tururiski, refinantseerimise ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust).

## **Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus**

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

Fondi investeringuid tütarettevõtetesse ja alusfondidesse hinnatakse õiglaselt 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 õiglaselt hinnatud kinnisvaraobjektid. Juhul kui tütarettevõtte ei hinda tema varade hulgas olevaid kinnisvaraobjekte õiglaselt 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 õiglaselt 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, müügiga seotud kulud ning ehituskulud. Projekti rahavoogusid on diskonteeritud 10%-lise diskontomääraga.

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

	Õiglase väärtus seisuga 31.03.2024	Õiglase väärtus seisuga 31.12.2023
<b>Uus-Järveküla OÜ</b>		
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	545	634
Varud	10 016	18 820
Muu käibevara	1 116	349
<b>Käibevara kokku</b>	<b>11 677</b>	<b>19 803</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>11 677</b>	<b>19 803</b>
Lühiajalised laenukohustused	12	12
Muud lühiajalised kohustused	2 161	3 806
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>2 173</b>	<b>3 818</b>
Pikaajalised laenukohustused	8 723	15 063
Muud pikaajalised võlad	750	667
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>9 473</b>	<b>15 730</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>11 646</b>	<b>19 548</b>
<b>NETOVARA</b>	<b>31</b>	<b>255</b>

	31.03.2024	31.12.2023
Müügitulu	10 662	1 901
<b>Puhaskahjum</b>	<b>-224</b>	<b>528</b>

	31.03.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Fondi osalus Uus-Järveküla OÜ's	80%	80%
Fondi investeringu soetusmaksumus	2	2
Fondi investeringu õiglase väärtus	25	204
Kasum / -kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodis	-179	-59

Tütarettevõtete ja alusfondide õiglase väärtuse muutusest sai Fond 2024. aasta I kvartalis kahjumit kokku 23 tuhat eurot (2023: kahjumit 73 tuhat eurot).

Nimetus	Soetusmaksumus 31.03.2024	Õiglane väärtus 31.03.2024	Kasum/ -kahjum õiglase väärtuse muutusest 3 kuud 2024	Soetusmaksumus 31.03.2023	Õiglane väärtus 31.03.2023	Kasum/ -kahjum õiglase väärtuse muutusest 3 kuud 2023
<i>€ tuhandetes</i>						
<b>Tütarettevõtted</b>						
Uus-Järveküla OÜ	2	25	-179	2	240	-23
EFTEN M7 UAB	723	881	31	723	940	51
<b>Kokku tütar-ettevõtted</b>	<b>725</b>	<b>906</b>	<b>-148</b>	<b>725</b>	<b>1 180</b>	<b>28</b>
<b>Alusfondid</b>						
EFTEN Real Estate Fund AS <sup>1</sup>	4 497	4 211	66	4 497	4 616	-150
EFTEN Kinnisvarafond II AS	963	993	-6	963	1 028	-7
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	4 157	5 196	70	4 157	5 255	59
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 217	1 275	-5	727	791	-3
<b>Kokku alusfondid</b>	<b>10 834</b>	<b>11 675</b>	<b>125</b>	<b>10 344</b>	<b>11 690</b>	<b>-101</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>	<b>11 559</b>	<b>12 581</b>	<b>-23</b>	<b>11 06943</b>	<b>12 870</b>	<b>-73</b>

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

Lisainformatsioon investeringute kohta on toodud lisa 3.

EFTEN United Property Fund suurendas 2024. aasta jaanuaris 250 tuhande euro väärtuses investeringut usaldusfondis EFTEN Residential Fund seoses üürimajade arendusprojektidega Vilniuses.

Aruandeperioodil ei ole Fond müünud ega pantinud talle kuuluvaid väärtpaberiinvesteeringuid.

### Õiglane 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 31.03.2024 seisuga ühte vara, mis kuulub Tase 1 gruppi (osalus börsiettevõttes EFTEN Real Estate Fund). Kõik ülejäänud Fondi investeringud tütar-ettevõtjatesse ning alusfondidesse on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

	31.03.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Tase 1	4 211	4 146
Tase 3	8 370	8 208
<b>Kokku</b>	<b>12 581</b>	<b>12 354</b>

## Lisa 5 Fondi puhasväärtus

Fondi osakud on Nasdaq Tallinn börsil vabalt kaubeldavad alates 31.05.2022. Seisuga 31.03.2024 on EFTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot (31.12.2023: sama). Seoses fondi suhteliselt suure investeerimata kapitali osakaaluga ning osakute noteerimisega Nasdaq Tallinna Väärtpaberiturul, ei plaani EFTEN United Property Fund lähiajal uusi osakuid emiteerida.

2024. aasta 3 kuu jooksul laekus Fondile dividendituluseid kokku 22 tuhat eurot ja intresse kokku 108 tuhat eurot.

Fondi osaku puhasväärtus seisuga 31.03.2024 oli 10,61 eurot (31.12.2023 seisuga: 10,57 eurot). Fondi varade puhasväärtus oli 31.03.2024 seisuga 26 350 tuhat eurot (31.12.2023 seisuga: 26 256 tuhat eurot).

## Lisa 6 Kasum osaku kohta

	I kvartal	
	2024	2023
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv/vähene mine, € tuhandetes	94	-34
Kaalutud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 483 860	2 483 860
Kasum/ -kahjum osaku kohta, eurodes	0,04	-0,01

## Lisa 7 Segmendiaruandlus

### SEGMENTI TULEM

3 kuud 2024	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Neto kasum / -kahjum õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt	161	-5	-179	0	-23
Dividenditulud	22	0	0	0	22
Intressitulud	22	0	82	47	151
Muud finantstulud	0	0	5	0	5
<b>Tulud kokku</b>	<b>205</b>	<b>-5</b>	<b>-92</b>	<b>47</b>	<b>155</b>
<b>Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv</b>	<b>205</b>	<b>-5</b>	<b>-92</b>	<b>-14</b>	<b>94</b>

### SEGMENTI VARAD

Seisuga 31.03.2024	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Finantsvarad õiglasest väärtuses (lisa 3)	11 281	1 275	25	0	12 581
Antud laenud (lisa 3)	2 149	0	3 519	0	5 668
Intressinõuded (lisa 3)	136	0	618	0	754
Lühiajalised hoised (lisa 3)	0	0	1 563	0	1 563
<b>Investeeringud kokku</b>	<b>13 566</b>	<b>1 275</b>	<b>5 725</b>	<b>0</b>	<b>20 566</b>
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)					5 784
<b>Vara puhasväärtus</b>					<b>26 350</b>

Seisuga 31.12.2023	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
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 3 kuul saadud dividendidest, intressidest ning alusfondidele kuuluva ärikinnisvara majandustulemuse kasvust.

## Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN United Property Fund loeb seotud osapoolteks:

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

Fond ostis aruandeperioodil EFTEN Capital AS-lt valitsemisteenust summas 28 tuhat eurot (2023 3 kuud: 27 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 3 kuul intressitulu summas 92 tuhat eurot (2023 3 kuud: 83 tuhat eurot). Laenu alusvaluutaks on euro.

Fondi juhtkonnale ja fondi juhtkonna kontrolli all olevatele ettevõtetele kuulus 31.03.2024 seisuga 39 824 EFTEN United Property Fund osakut (31.12.2023: 39 796). 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 31.03.2024

### Tütaretevõtted

#### Seisuga 31.03.2024

Nimetus	Asukoht	Osalus investeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Tütaretevõtted</b>					
Uus-Järveküla OÜ	Tallinn	80,0%	2	25	0,1%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	881	3,3%
<b>Kokku tütaretevõtted</b>			<b>725</b>	<b>906</b>	<b>3,4%</b>

#### Seisuga 31.12.2023

Nimetus	Asukoht	Osalus investeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<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 31.03.2024

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 31.03.2024	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%	4 157	4 157	5 196	5 196	19,7%
EFTEN Real Estate Fund AS <sup>1</sup>	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	2,02%	4 497	0,0206	4 211	0,0192	16,0%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	963	0,0148	993	0,0153	3,8%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	3,58%	1 217	1 217	1 275	1275	4,8%
<b>Kokku alusfondid</b>					<b>10 834</b>		<b>11 675</b>		<b>44,3%</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>					<b>11 559</b>		<b>12 581</b>		<b>47,7%</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 <sup>1</sup>	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<sup>1</sup> ga. Ühinemine jõustus 28.02.2023.

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

**Antud laenud****Seisuga 31.03.2024**

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 31.03.2024	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>21,5%</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 31.03.2024**

Nimetus	Õiglaneväärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressinõuded	754	2,9%
<b>Muud varad kokku</b>	<b>754</b>	<b>2,9%</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 31.03.2024

Krediidiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediidiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Swedbank Eesti	Üleöödeposiit	Eesti	Moody's Aa3	Nõudmiseni	3,706%	5 788	22,0%
Swedbank Eesti	Tähtajaline hoius	Eesti	Moody's Aa3	30.11.2024	4,0%	1 119	4,2%
Swedbank Eesti	Tähtajaline hoius	Eesti	Moody's Aa4	14.12.2024	4,0%	324	1,2%
Swedbank Eesti	Tähtajaline hoius	Eesti	Moody's Aa3	29.02.2025	2,5%	120	0,5%
<b>Hoiused kokku</b>						<b>7 351</b>	<b>27,9%</b>
<b>VARAD KOKKU</b>						<b>26 354</b>	<b>100,01%</b>

## Seisuga 31.12.2023

Krediidiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediidiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus	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>

## Seisuga 31.03.2024

Fondi kohustused	-4	-0,02%
<b>FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS</b>	<b>26 350</b>	<b>100,00%</b>

## Seisuga 31.12.2023

Fondi kohustused	-3	-0,01%
<b>FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS</b>	<b>26 256</b>	<b>100,00%</b>