



Vahearuanne 01.01.2024 – 30.06.2024

Ärinimi	EFTEN United Property Fund
ISIN kood	EE3500001609
Aadress	A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, Eesti
Telefon	+372 655 9515
Faks	+372 618 1818
E-post	info@eften.ee
Veebileht	www.eftenunderpropertyfund.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 2024. a II kvartali ja 6 kuu 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	21
Lisa 6 Kasum osaku kohta	21
Lisa 7 Segmendiaruandlus	21
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	22
Fondi investeringute aruanne seisuga 30.06.2024	23

Tegevusaruanne

2024. aasta II kvartalis jätkus Balti riikide kinnisvaraturu stabiliseerumine ning ilmnedid esimesed märgid tehingute aktiivsuse kasvust. Eelkõige on selle taga euro intressimäärade alanemine (6 kuu EURIBOR langes poolaastaga pea 20 baaspunkti võrra), mis on üle mitme aasta taas vähendamas sektori laenukapitali kulu.

Kõige selgemalt on aktiveerumise märke näha elukondliku kinnisvara sektoris, kus EFTEN United Property Fund'i poolt rahastatavas Uus-Järveküla arendusprojekti sõlmiti II kvartalis rekordarv uusi müügilepinguid. I poolaasta lõpu seisuga on klientide poolt ostetud või broneeritud pea 60% elurajooni lõplikust arendusmahust. Samas püsib ehitusturg veel vaiksena ning ehitushindade kasvuks hetkel suurem surve puudub. See võimaldas juunis alustada soodsatel tingimustel Uus-Järveküla elurajoonis kolmanda etapi, mille raames valmib 18 ridamaja boksi, arendamist.

Kuigi ärikinnisvara segmendis püsib tehinguaktiivsuses veel suhteliselt madalal, on teatavaid taastumise märke näha ka seal. Turuaktiivsuse paranemise jätkumisele lisab kindlustunnet asjaolu, et omanikud on müügihinna ootusi võrreldes paari aasta taguse perioodiga allapoole korrigeerimas. Sellises keskkonnas on EFTEN United Property Fund'i eesmärgiks 2024. aasta II pooltel suurem osa portfelist rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse ära investeerida. Lisaks plaanib fond alusfondidest ja intressidena laekuvatest tuludest teha selle aasta teise väljamakse.

Finantsülevaade

2024. aasta II kvartalis teenis EFTEN United Property Fund (edaspidi Fond) 355 tuhat eurot tulusid (2023 II kvartal: 8 tuhat), s.h saadi 159 tuhat eurot intressitulu (2023 II kvartal: 135 tuhat eurot) ning 238 tuhat eurot dividenditulu (2023. II kvartal: 329 tuhat eurot). Fondi kulud olid 2024. aasta II kvartalis kokku 48 tuhat eurot (2023 II kvartal: 45 tuhat eurot).

2024. aasta I poolaastal teenis Fond kokku 510 tuhat eurot tulusid (2023 I poolaasta: 64 tuhat eurot), s.h 310 tuhat eurot intressitulu (2023 I poolaasta: 241 tuhat eurot) ning 260 tuhat eurot dividenditulu (2023 I poolaasta: 352 tuhat eurot). Fondi kulud olid I poolaastal kokku 109 tuhat eurot (2023 I poolaasta: 135 tuhat eurot).

Nii alusfondides kui ka tütarettevõtetes viidi 2024. aasta juunis sõltumatu hindaja Colliers International poolt läbi tavapärase kinnisvarainvesteeringute hindamine, millest tulenevalt tütarettevõtete ja alusfondide väärtus juunis oluliselt ei muutunud.

Fond tegi mais investoritele laekunud dividendide arvelt väljamakse summas 260 tuhat eurot.

EFTEN United Property Fund varade maht on 30.06.2024 seisuga 26 411 tuhat eurot (31.12.2023: 26 259 tuhat eurot), millest juuni lõpu seisuga 70,0% moodustavad pikaajalised investeeringud (31.12.2023: 68,6%).

Peamised finantsnäitajad	30.06.2024 seisuga või 6 kuud 2024	31.12.2023 seisuga
<i>€ tuhandetes</i>		
Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	26 398	26 256
Fondi vara väärtus osaku kohta, eurodes (vara puhasväärtus perioodi lõpus : osakute arv perioodi lõpus)	10,63	10,57
Fondi osaku puhasväärtuse kasv / vähenemine aruandeperioodil	0,5%	-1,9%
Kasum/ -kahjum osaku kohta (aruandeperioodi koondkasum : keskmine osakute arv perioodis)	0,16	-0,03
Fondi tulem	401	-71
Investeeringud tütarettevõtetesse	914	1 054
Investeeringud alusfondidesse	11 904	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 tähtajaliselt pangahoiuselt 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. Vastavate infrastruktuuri tööde üle andmisel vabaneb ka vastavas ulatuses garantiileping.

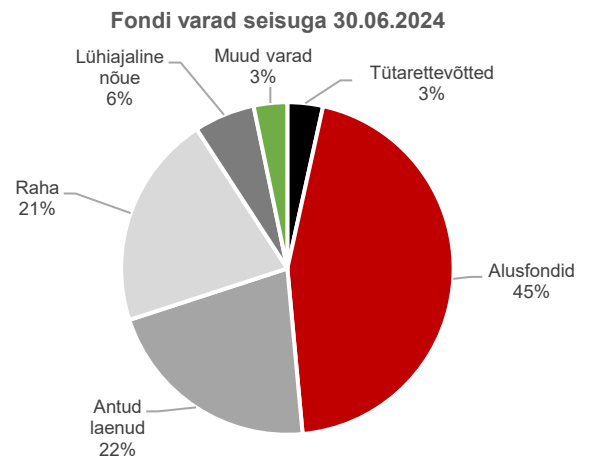
EFTEN United Property Fund tegi 2024. aasta jaanuaris ja mais seoses Vilniuses asuva üürikorterite arendusprojektiga sissemaksid usaldusfondi EFTEN Residential Fund kokku 505 tuhat eurot. Vilniuse üürimaja valmib 2024. aasta juulis ning esimeste üürnikega on üürilepingud juba sõlmitud. Täiendavaid investeeringuid EFTEN United Property Fund üürimajade rajamisse hetkel ei planeeri.

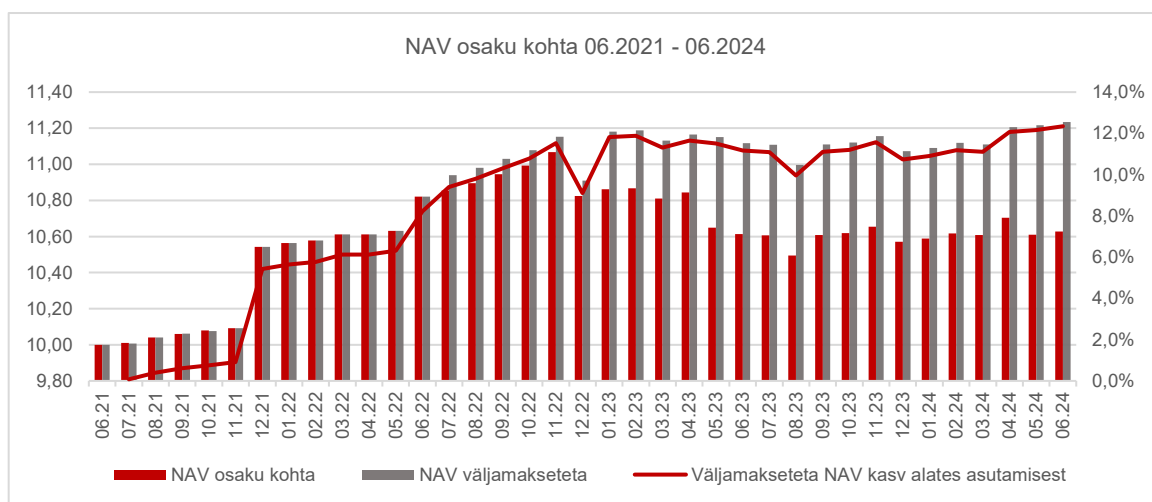
Juunis tegi fond esimese sissemaks ka EFTEN Capital AS poolt valitsetavasse uude ärikinnisvarafondi EFTEN Special Opportunities Fund summas 24 tuhat eurot. Kokku investeerib EFTEN United Property Fund usaldusfondi EFTEN Special Opportunities Fund 300 tuhat eurot.

Fondi puhasväärtus

EFTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 30.06.2024 oli 10,63 eurot (31.12.2023: 10,57 eurot). Alates Fondi asutamisest on osaku puhasväärtus kasvanud 6,3%. Fondi varade puhasväärtus oli 30.06.2024 seisuga 26,398 miljonit eurot (31.12.2023: 26,256 miljonit eurot).

Seisuga 30.06.2024 on EFTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot, millest on seisuga 30.06.2024 investeerimata 7,06 miljonit eurot. Kõik olemasolevad investeeringud toimivad hästi ja hetkel ei ole näha, et need vajaksid tavapärasest kõrgemaid kapitalisüste.

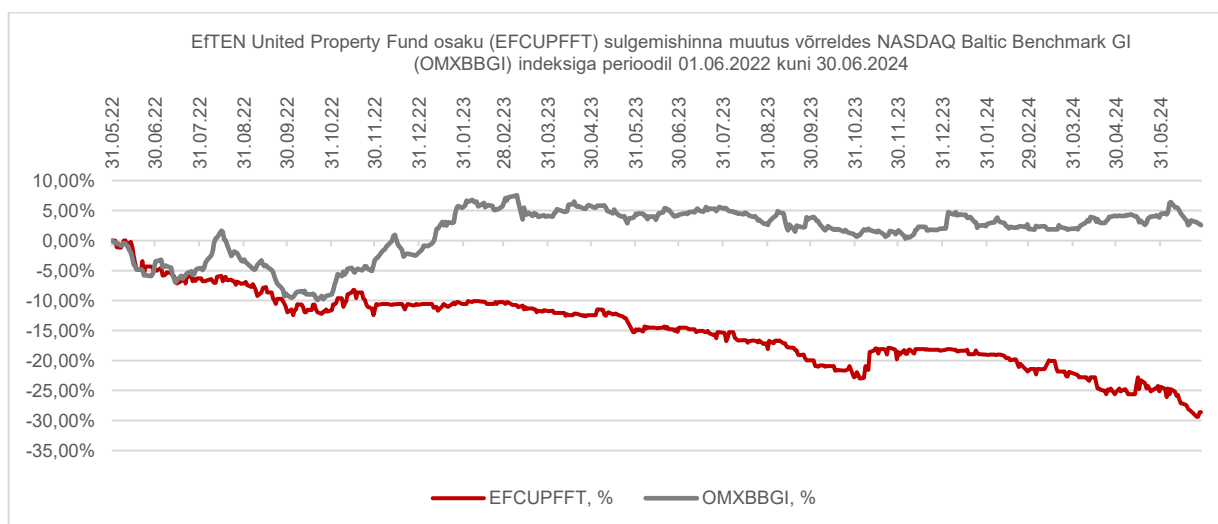




EFTEN United Property Fund osaku kauplemise statistika on toodud allolevas tabelis:

EFCUPFFT statistika	6 kuud	
	2024	2023
Avamishind	8,7	9,5
Sulgemishind	7,6	9,1
Osa hind, madalaim	7,3	8,9
Osa hind, kõrgeim	8,7	9,6
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	162	159
Käive, EUR miljonites	1,300	1,486
Turukapitalisatsioon seisuga 30.06, EUR miljonites	18,877	22,603
P/B (osa sulgemishind / omakapital osa kohta)	0,72	0,86

Fondi osaku väärtus on alates noteerimisest langenud 28,6% ja Balti turu põhiindeks Baltic Benchmark GI on sama aja jooksul tõusnud 2,6%.



Kristjan Tamla
EFTEN Capital AS
Tegevjuht

Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund

2024. a II kvartali ja 6 kuu aruandele

Fondivalitseja EfTEN Capital AS juhatus on koostanud EfTEN United Property Fund 2024. a II kvartali ja 6 kuu aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2024 kuni 30.06.2024 ning mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aruandest ning investeringute aruandest.

Juhatus kinnitab, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate fondi varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate fondi äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Viljar Arakas

Maie Talts

Kristjan Tamla

Juhatuses liige

Juhatuses liige

Juhatuses liige

Tallinn, 07. august 2024

Raamatupidamise aruanne

Koondkasumiaruanne

	Lisad	II kvartal		6 kuud	
		2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes					
Tulud					
Intressitulud	7	159	135	310	241
Dividenditulud	7	238	329	260	352
Muud finantstulud		0	0	5	0
Neto kasum / -kahjum õiglasel väärtusel muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt	4,7	-42	-456	-65	-529
Investeeringutelt tütarettevõtetesse		8	-104	-140	-76
Investeeringutelt alusfondidesse		-50	-352	75	-453
Tulud kokku		355	8	510	64
Kulud					
Tegevuskulud					
Valitsemistasud	8	-28	-27	-56	-54
Fondi administreerimise kulud		-10	-6	-16	-18
Muud tegevuskulud		-10	-12	-37	-63
Tegevuskulud kokku		-48	-45	-109	-135
Ärikasum / -kahjum		307	-37	401	-71
Kasum / -kahjum enne tulumaksu		307	-37	401	-71
Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum		307	-37	401	-71
Aruandeperioodi koondkasum / -kahjum kokku	6	307	-37	401	-71
Osakuomanikele kuuluva fondi puhaskasum / -kahjum kasv / langus	6	307	-37	401	-71
Tava- ja lahustatud kasum / -kahjum osaku kohta (eurodes)	6	0,12	-0,01	0,16	-0,03

Lisad lehekülgedel 11-27 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

Finantsseisundi aruanne

	Lisad	30.06.2024	31.12.2023
€ tuhandetes			
VARAD			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	3	5 500	5 731
Lühiajalised hoised	3,7	1 563	1 795
Muud nõuded ja viitlaekumised	3	862	711
Käibevarad kokku		7 925	8 237
Põhivarad			
Finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	3,7	12 818	12 354
Investeeringud tütarettevõtetesse		914	1 054
Investeeringud alusfondidesse		11 904	11 300
Antud laenud	3,7	5 668	5 668
Põhivarad kokku		18 486	18 022
VARAD KOKKU		26 411	26 259
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused	3	13	3
Kohustused kokku, v.a osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus		13	3
FONDI VARA PUHASVÄÄRTUS			
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus	5	26 398	26 256
Kohustused ja osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus kokku		26 411	26 259

Lisad lehekülgedel 11-27 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

	Lisad	6 kuu kohta	
		2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>			
Fondi puhasväärtus perioodi alguses		26 256	26 886
Väljamaksud osakuomanikele		-260	-452
Tehingud osakuomanikega kokku	5	-260	-452
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtuse kasv / -vähenemine		401	-71
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtus 30.06 seisuga	5	26 398	26 364
Ringluses olevate osakute arv aruandeperioodi lõpus, tk		2 483 860	2 483 860
Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpus	5	10,63	10,61

Lisad lehekülgedel 11-27 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

	Lisad	II kvartal		6 kuud	
		2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes					
Rahavood äritegevusest					
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate soetus	4	-279	-240	-529	-240
Antud laenud		0	0	0	-1 019
Saadud dividendid		238	352	260	352
Saadud intressid		52	121	160	143
Makstud tegevuskulud		-39	-19	-94	-107
Rahavood äritegevusest kokku		-28	214	-203	-871
Muutus lühiajalistes hoiustes	3	0	0	232	-1 795
Rahavood investeerimistegevusest kokku		0	0	232	-1 795
Makstud dividendid		-260	-452	-260	-1 035
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-260	-452	-260	-1 035
Rahavood kokku		-288	-238	-231	-3 701
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		5 788	5 306	5 731	8 769
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-288	-238	-231	-3 701
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3	5 500	5 068	5 500	5 068

Lisad lehekülgedel 11-27 on raamatupidamise vahearuande 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 30.06.2024.

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

Käesolev raamatupidamise vahearuanne on fondivalitseja poolt heaks kiidetud 07.08.2024.

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 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 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 30.06.2024 ja 31.12.2023 seisuga järgmised finantsvarad ja -kohustused:

	Lisad	30.06.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenuid ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid		5 500	5 731
Lühiajalised hoiused ¹	7	1 563	1 795
Antud laenuid	7	5 668	5 668
Intressinõuded	7	862	711
Finantsvarad - laenuid ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		13 593	13 905
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	914	1 054
Investeeringud alusfondidesse	4	11 904	11 300
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kokku	7	12 818	12 354
FINANTSVARAD KOKKU		26 411	26 259
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Muud lühiajalised võlad		13	3
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		13	3
FINANTSKOHUSTUSED KOKKU		13	3

¹ 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. Kongsentratsioonirisk
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 krediidivahendajad ning võlakirjade või muul viisil laenukapitali kaasamine on piiratud. Sõltuvus mõnest üksikust finantseerijast võib tähendada, et laenukapitali vormis kaasatud vahendite refinantseerimisel kujunevad lepingu tingimused Fondi jaoks varasemast ebasoodsamaks – nt oluliselt tõuseb laenukapitali hind (intress) ja/või väheneb laenukapitali vormis rahastamise maht.

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

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

30.06.2024 seisuga on 6 kuu EURIBORi määr 3,682% (31.12.23: 3,861%) ja 1 kuu EURIBORi määr 3,632% (31.12.23: 3,845%). Kuigi EFTEN United Property Fund'ile ei ole endal laenukohustusi, siis mõjutab EURIBORi muutus alusfondide ning laenukapitali kaasanud tütarettevõtete tulemust ja rahavoogusid, mille tagajärjel muutuvad 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 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 30.06.2024	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
€ tuhandetes					
Varad kokku	5 500	0	13 487	7 424	26 411

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 30.06.2024 moodustasid fondi kohustused kokku 13 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) krediidasutuste hoiustel paikneva Fondi vara (nt krediidasutuse maksejõuetus). Sageli on seda laadi riskid seotud muudatustega Balti riikide makromajanduse keskkonnas – üldise majandussurutise taustal halveneb vastaspoole finantsseisund ning nad pole suutelised Fondi ees oma kohustusi katma. Samas võivad sellised riskid olla nn vastaspoole spetsiifilised – üksikuid ettevõtteid muutub maksujõuetuks ka soodsates makromajanduse tingimustes. Fondi esimestel tegevusaastatel võivad Fondi investeeringute madalama hajutatuse tõttu tehingu vastaspoole riskid olla suuremad kui antud liiki fondide puhul võiks eeldada, mistõttu võib riski realiseerumine avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju. Fondivalitseja tegevus tehingu vastaspoolest tulenevate rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimiseerimiseks seisneb järjepidevas klientide, koostööpartnerite (makse)käitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist.

Fondi maksimaalne krediidirisk on toodud allolevas tabelis:

	30.06.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	5 500	5 731
Lühiajalised hoiused (lisa 7)	1 563	1 795
Antud laenud (lisa 7)	5 668	5 668
Muud nõuded	862	711
Maksimaalse krediidirisk kokku	13 593	13 905

Fondil on 30.06.2024 seisuga raha ekvivalentide hulgas kajastatud üleöödeposiite kogusummas 5 500 tuhat eurot. Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 30.06.2024 oli intressimäär 3,262% aastas. Raha ekvivalendid asuvad pangas, mille emapangal on Aa3 reiting (*Moody's long-term* järgi).

Lühiajaliste hoiuste koosseisus on seisuga 30.06.2024 kajastatud tütaretevõtte arendusprojekti infrastruktuuri tööde tagamiseks seatud garantiilepingud 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 30.06.2024 sisaldavad tütaretevõtetele 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 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 monitorib 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 30.06.2024 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 väärtpapieriturul 31.05.2022 ning kõik fondi osakud on vabalt kaubeldavad.

3.6 Sõjategevusega seotud risk

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

Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus

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

Fondi investeringuid tüüritavatesse ja alusfondidesse hinnatakse õiglaselt väärtuses. Fond lähtub investeringute õiglase väärtuse arvutamisel järgmisest:

- Reguleeritud turul kaubeldava väärtpaperi väärtuseks on selle viimane avaldatud reguleeritud turu sulgemishind bilansipäeval.
- tüüritavate varadest ja kohustustest bilansipäeval, kus olulise osa varadest moodustavad õiglaselt väärtuses hinnatud kinnisvaraobjektid. Juhul kui tüüritavate ei hinda tema varade hulgas olevaid kinnisvaraobjekte õiglaselt väärtuses (peamiselt seetõttu, et kinnisvaraobjekte arendatakse müügiks ning kajastatakse seetõttu varudes), hindab Fond tüüritavate kinnisvaraobjekte eraldiseisvalt, kaasates sõltumatu hindaja. Tüüritavate 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 õiglaselt väärtusest, mistõttu tüüritavate kui terviku õiglase väärtuse kujunemisel omavad kinnisvarainvesteringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatavad sisendid olulisimat tähtsust.
- alusfondide konsolideeritud varadest ja kohustustest bilansipäeval, kus olulise osa varadest moodustavad sõltumatu hindaja poolt õiglaselt väärtuses hinnatud kinnisvarainvesteringud. Alusfondide kinnisvarainvesteringuid 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 õiglaselt väärtusest, mistõttu alusfondi kui terviku õiglase väärtuse kujunemisel omavad kinnisvarainvesteringute 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 õiglases väärtuses varad, kohustused ning netovara on toodud allolevas tabelis:

Uus-Järveküla OÜ	Õiglase väärtus seisuga 30.06.2024	Õiglase väärtus seisuga 31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	55	634
Varud	9 224	18 820
Muu käibevara	369	349
Käibevara kokku	9 648	19 803
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	0
Põhivara kokku	0	0
VARAD KOKKU	9 648	19 803
Lühiajalised laenukohustused	32	12
Muud lühiajalised kohustused	1 849	3 806
Lühiajalised kohustused kokku	1 881	3 818
Pikaajalised laenukohustused	6 932	15 063
Muud pikaajalised võlad	832	667
Pikaajalised kohustused kokku	7 764	15 730
KOHUSTUSED KOKKU	9 645	19 548
NETOVARA	3	255

	30.06.2024	31.12.2023
Müügitulu	12 907	1 901
Puhaskasum/ -kahjum	-251	528

	30.06.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Fondi osalus Uus-Järveküla OÜ's	80%	80%
Fondi investeeringu soetusmaksumus	2	2
Fondi investeeringu õiglase väärtus	3	204
Kasum / -kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodis	-201	-59

EFTEN United Property Fund'le kuuluvate alusfondide ning tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringuid hindab kõikides Balti riikides sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ. Ausfondidele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud järgmiseid eelduseid 30.06.2024 seisuga:

Alusfond või tütarettevõtte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglase väärtus	Konsolideeritud üüriritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus
<i>€ tuhandetes</i>					
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	36,47%	5 229	1 893	9,3%	6,35%
EFTEN Real Estate Fund AS	2,02%	4 124	30 753	8,10%-10,75%	6,5%-8,8%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	0,71%	1 025	20 205	8,5%-10,1%	7,0%-8,2%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	4,19%	1 503	1 719	6,5%-8,9%	5,5%-6,25%
Tütarettevõtte EFTEN M7 UAB	100,00%	911	480	9,7%	8,0%
Kokku		12 792	55 050		

Eeldused 31.12.2023 seisuga:

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

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

30.06.2024 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	5 229	-193	201	-478	660	1 069	-978
EFTEN Real Estate Fund AS	4 124	-142	144	-299	355	803	-789
EFTEN Kinnisvarafond II AS	1 025	-35	37	-80	92	201	-201
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 503	-36	37	-109	129	199	-199
Tütarettevõtte EFTEN M7 UAB	911	-110	120	-230	260	640	-630
Kokku	12 792	-518	538	-1 195	1 496	2 912	-2 797

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

Tütarettevõtete ja alusfondide õiglase väärtuse muutusest sai Fond 2024. aasta I poolaastal kahjumit kokku 65 tuhat eurot (2023: kahjumit 529 tuhat eurot).

Nimetus	Soetusmaksumus 30.06.2024	Õiglane väärtus 30.06.2024	Kasum/ - kahjum õiglase väärtuse muutusest 6 kuud 2024	Soetusmaksumus 30.06.2023	Õiglane väärtus 30.06.2023	Kasum/ - kahjum õiglase väärtuse muutusest 6 kuud 2023
<i>€ tuhandetes</i>						
Tütarettevõtted						
Uus-Järveküla OÜ	2	3	-201	2	0	-263
EFTEN M7 UAB	723	911	61	723	1 076	187
Kokku tütar-ettevõtted	725	914	-140	725	1 076	-76
Alusfondid						
EFTEN Real Estate Fund AS	4 497	4 124	-21	4 497	4 364	-402
EFTEN Kinnisvarafond II AS	963	1 025	26	963	1 030	-5
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	4 157	5 229	103	4 157	5 153	-43
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 472	1 503	-32	967	1 031	-3
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	24	23	-1	0	0	0
Kokku alusfondid	11 113	11 904	75	10 584	11 578	-453
Väärtpaberid kokku	11 838	12 818	-65	11 309	12 654	-529

Lisainformatsioon investeringute kohta on toodud lisas 3.

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

Lisaks investeeris juunis 24 tuhat eurot EFTENi uude ärikinnisvarafondi EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond.

Aruandeperioodil ei ole Fond müünud ega pantinud talle kuuluvaid väärtpaberiinvesteeringuid.

Õiglase väärtus

Fond analüüsib talle kuuluvaid õiglaselt 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 30.06.2024 seisuga ühte vara, mis kuulub Tase 1 gruppi (osalus börsiettevõttes EFTEN Real Estate Fund). Kõik ülejäänud Fondi investeeringud tütar-ettevõtjatesse ning alusfondidesse on kajastatud õiglaselt väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

	30.06.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Tase 1	4 124	4 146
Tase 3	8 694	8 208
Kokku	12 818	12 354

Lisa 5 Fondi puhasväärtus

Fondi osakud on Nasdaq Tallinn börsil vabalt kaubeldavad alates 31.05.2022. Seisuga 30.06.2024 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 6 kuu jooksul laekus Fondile pikaajalistest investeeringutest dividende kokku 260 tuhat eurot, mis maksti Fondi investoritele välja 2024. aasta mais.

Fondi osaku puhasväärtus seisuga 30.06.2024 oli 10,63 eurot (31.12.2023 seisuga: 10,57 eurot). Fondi varade puhasväärtus oli 30.06.2024 seisuga 26 398 tuhat eurot (31.12.2023 seisuga: 26 256 tuhat eurot).

Lisa 6 Kasum osaku kohta

	II kvartal		6 kuud	
	2024	2023	2024	2023
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv/vähennemine, € tuhandetes	307	-37	401	-71
Kaalutud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 483 860	2 483 860	2 483 860	2 483 860
Kasum/ -kahjum osaku kohta, eurodes	0,12	-0,01	0,16	-0,03

Lisa 7 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

6 kuud 2024	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Neto kasum / -kahjum õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt	168	-32	-201	0	-65
Dividenditulud	241	19	0	0	260
Intressitulud	44	0	195	71	310
Muud finantstulud	0	0	5	0	5
Tulud kokku	453	-13	-1	71	510
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv	453	-13	-1	-38	401

SEGMENTI VARAD

Seisuga 30.06.2024	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Finantsvarad õiglasest väärtuses (lisa 3)	11 312	1 503	3	0	12 818
Antud laenud (lisa 3)	2 149	0	3 519	0	5 668
Intressinõuded (lisa 3)	158	0	704	0	862
Lühiajalised hoiused (lisa 3)	0	0	1 563	0	1 563
Investeeringud kokku	13 619	1 503	5 789	0	20 911
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)					5 487
Vara puhasväärtus					26 398

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

Aruandeperioodidel ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Fondi peamine tulu saadi 2024. aasta 6 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 56 tuhat eurot (2023 6 kuud: 54 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 6 kuul intressitulu summas 184 tuhat eurot (2023 6 kuud: 183 tuhat eurot). Laenu alusvaluutaks on euro.

Fondi juhtkonnale ja fondi juhtkonna kontrolli all olevatele ettevõtetele kuulus 30.06.2024 seisuga 47 60 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 30.06.2024

Tütaretevõtted

Seisuga 30.06.2024

Nimetus	Asukoht	Osalus investeeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>					
Tütaretevõtted					
Uus-Järveküla OÜ	Tallinn	80,0%	2	3	0,0%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	911	3,5%
Kokku tütaretevõtted			725	914	3,5%

Seisuga 31.12.2023

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

Fondid

Seisuga 30.06.2024

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 30.06.2024	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%	4 157	4 157	5 229	5 229	19,8%
EFTEN Real Estate Fund AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	2,02%	4 497	0,0206	4 124	0,0189	15,6%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	963	0,0148	1 025	0,0158	3,9%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	4,19%	1 472	1 472	1 503	1503	5,7%
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	1,18%	24	24	23	23	0,1%
Kokku alusfondid					11 113		11 904		45,1%
Väärtpaberid kokku						11 838		12 818	48,6%

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>									
Alusfondid									
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 ¹	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%
Kokku alusfondid					10 584		11 300		43,0%
Väärtpaberid kokku					11 309		12 354		47,1%

¹ EFTEN Kinnisvarafond AS ühines EFTEN Real Estate Fund AS¹ ga. Ühinemine jõustus 28.02.2023.

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

Antud laenud**Seisuga 30.06.2024**

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 30.06.2024	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
EFTEN M7 UAB	Leedu	28.02.2027	4%	2 876	2 149	8,1%
Uus-Järveküla OÜ	Eesti	18.08.2025	8% kuni 18.12.2024 15% alates 19.12.2024	3 519	3 519	13,3%
Laenud kokku				6 395	5 668	21,5%

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%
Laenud kokku				6 395	5 668	21,6%

Muud varad**Seisuga 30.06.2024**

Nimetus	Õiglaneväärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressinõuded	862	3,3%
Muud varad kokku	862	3,3%

Seisuga 31.12.2023

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

Hoiused**Seisuga 30.06.2024**

Krediitiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediitiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus ¹	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Swedbank AS	Üleöödeposiit	Eesti	Moody's Aa3	Nõudmiseni	3,262%	5 500	20,8%
Swedbank AS	Tähtajaline hoius	Eesti	Moody's Aa3	30.11.2024	4,0%	1 119	4,2%
Swedbank AS	Tähtajaline hoius	Eesti	Moody's Aa3	14.12.2024	4,0%	324	1,2%
Swedbank AS	Tähtajaline hoius	Eesti	Moody's Aa3	28.02.2025	2,5%	120	0,5%
Hoiused kokku						7 063	26,8%
VARAD KOKKU						26 411	100,05%

Seisuga 31.12.2023

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

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

Seisuga 30.06.2024

Fondi kohustused	-13	-0,05%
FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS	26 398	100,00%

Seisuga 31.12.2023

Fondi kohustused	-3	-0,01%
FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS	26 256	100,00%