



## Vahearuanne 01.01.2023 – 31.12.2023

Ärinimi	EFTEN United Property Fund
ISIN kood	EE3500001609
Address	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 2023. a IV kvartali ja 12 kuu aruandele.....	7
Raamatupidamise aruanne.....	8
Koondkasumiaruanne .....	8
Finantsseisundi aruanne .....	9
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne .....	10
Rahavoogude aruanne.....	11
Raamatupidamise aruande lisad.....	12
Lisa 1 Üldine informatsioon .....	12
Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest .....	12
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine .....	13
Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus .....	18
Lisa 5 Fondi puhasväärtus .....	22
Lisa 6 Kasum osaku kohta .....	22
Lisa 7 Segmendiaruandlus .....	23
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	24
Fondi investeringute aruanne seisuga 31.12.2023 .....	25

## Tegevusaruanne

Kinnisvarasektor on üldjuhul majanduses üks suuremaid finantsvõimenduse kasutajaid. Seetõttu avaldab intresside muutus suurt mõju kinnisvaraettevõtete finantskulule ning lisaks on intressimäärade tase peamisi sisendeid, mille alusel kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnatakse. 2023. aastal tõstsid suuremad keskpangad teist aastat järjest intresse rohkem kui turud prognoosisid. Sellega seoses hinnati alla enamike Euroopa kinnisvaraettevõtete ja -fondide varade väärtused ning paljud neist olid sunnitud vähendama või sootuks peatama dividendimaksud. Kõrgeima finantsvõimenduse tasemega Skandinaavias esines kinnisvarasektoris isegi ebasoodsatel tingimustel sundmüüke ning laenukohustuste mitte täitmist.

Detsembris viis Fondi investeeringute sõltumatu hindaja Colliers International läbi tavapärase aasta lõpu hindamisprotsessi. Kasvanud euroala intressid avaldasid mõju ka EFTEN United Property Fund'i varade väärtusele, kuid alufondidele ning tütarettevõtetele kuuluvate hoonete kõrge täituvuse ja fondi suhteliselt suure investeerimata kapitali osakaalu tõttu jäi see väiksemaks kui enamikel teisel Euroopa kinnisvarafondidel. Fondi suurematest investeeringutest langes aastalõpu hindamiste tulemusena enim (5,6%) Vilniuses Menulio 7 asuv büroohoone. Ärikinnisvara hoonete väärtuse langust kompenseeris fondi tütarettevõttele kuuluva Uus-Järveküla elurajooni arendusprojekti väärtuse tõus. Aasta lõpus anti seal klientidele üle (sõlmiti asjaõiguslepingud) esimesed seitse kinnistut valminud ridamajades. Kokku on elurajooni arenduses klientide poolt broneeritud või neile juba üle antud pea 70 rida- ja paarismaja. Lisaks sõlmis fondi tütarettevõtte Uus-Järveküla OÜ aasta viimases kvartalis ehituslepingu ning Coop pangaga laenulepingu elurajooni teise etappi rajatavate 16 paarismaja ja 14 ridamaja ehitamiseks ja finantseerimiseks. Nende valmimise tähtaeg on planeeritud 2024. aasta lõppu.

Fondi üürivoo investeeringud säilitasid 2023. aastal positiivse rahavoo. See võimaldab fondil jätkata tulu jaotamist ka 2024. aastal. Fondivalitseja plaanib EFTEN United Property Fund'ist jaotada käesoleval aastal tulu kaks korda: hiliskevadel, kui laekuvad alusfondidest saadavad dividendid ning sügisel kui laekuvad laenukapitali vormis tehtud investeeringutelt intressid ning laenude võimalike refinantseerimistega vabanevad täiendavad vahendid.

### **Finantsülevaade**

2023. aasta IV kvartalis ei teinud EFTEN United Property Fund uusi investeeringuid ning jätkas olemasoleva investeeringute portfelli juhtimist. Aasta lõpus võttis fond 0,3 miljoni euro suuruse investeerimiskohustuse EFTEN Capitali värskest asutatud usaldusfondis EFTEN Special Opportunities Fund. Selle investeeringuga püüab EFTEN United Property Fund ära kasutada kinnisvaraturu hetke tsüklilist olukorda, kus kiiresti tõusnud intressid ja majanduslangus on loomas häid sisenemisvõimalusi finantseerimisraskustesse sattuvatesse projektidesse. Investeering uude fondi toimub osade kaupa, vastavalt fondi investeerimisvõimaluste leidmisele ning selle pikkuseks on planeeritud ligikaudu viis aastat.

2023. aasta IV kvartalis teenis EFTEN United Property Fund (edaspidi Fond) 92 tuhat eurot puhaskahjumit (2022 IV kvartal: 284 tuhat eurot puhaskasumit), s.h saadi 68 tuhat eurot kahjumit (2022 IV kvartal: 381 tuhat eurot kahjumit) tütarettevõtte väärtuse muutuselt ning 126 tuhat eurot kahjumit (2022 IV kvartal: 620 tuhat eurot kasumit) alusfondide väärtuse muutuselt. Fondi kulud olid 2023. aasta IV kvartalis kokku 50 tuhat eurot (2022 IV kvartal: 43 tuhat eurot).

2023. aasta 12 kuu jooksul teenis Fond kokku 179 tuhat eurot puhaskahjumit (2022 12 kuud: 1 439 tuhat eurot puhaskasumit), mis sisaldas 620 tuhat eurot kahjumit EFTEN Real Estate Fund aktsia väärtuse muutusest. Olukorras, kus Fondi puhasväärtuse määramiseks võetak aluseks EFTEN Real Estate Fund aktsia puhasväärtus, oleks EFTEN United

Property Fund teeninud 12 kuu jooksul puhaskasumit kogusummas 97 tuhat eurot. Fondi kulud olid selle aasta 12 kuu jooksul kokku 239 tuhat eurot (2022: 229 tuhat eurot).

Nii alusfondides kui ka tütarettevõtetes viidi 2023. aasta detsembris sõltumatu hindaja Colliers International poolt läbi tavapärase kinnisvarainvesteeringute hindamine, millest tulenevalt vähenes tütarettevõtete ja alusfondide väärtus 0,9%. Väärtus vähenes peamiselt EURIBOR'i tõusu tulemusel kasvanud kapitali kaalutud keskmise hinna (WACC) ning väljumistootlikkuse tõusu tõttu.

2023. aastal laekus Fondile investeeringutelt dividende kokku 352 tuhat eurot ning intresse 202 tuhat eurot. Lisaks tagastas tütarettevõtte, mis omab Vilniuses aadressil Menulio 7 asuvat büroohoonet, fondile osaliselt laenu summas 727 tuhat eurot. Fond tegi 2023. aastal investoritele makseid jaanuaris ja juulis kogusummas 1 035 tuhat eurot.

EFTEN United Property Fund varade maht on 31.12.2023 seisuga 26 259 tuhat eurot (31.12.2022: 27 472 tuhat eurot), millest detsembri lõpu seisuga moodustavad 75% pikaajalised investeeringud (31.12.2022: 67%).

Peamised finantsnäitajad	31.12.2023 seisuga või 12 kuud 2023	31.12.2022 seisuga või 12 kuud 2022
€ tuhandetes		
Fondi osakute märkimisel laekunud raha aruandeperioodil	0	9 863
Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	26 256	26 886
Fondi vara väärtus osaku kohta, eurodes (vara puhasväärtus perioodi lõpus : osakute arv perioodi lõpus)	10,57	10,82
Fondi osaku puhasväärtuse kasv / vähenemine aruandeperioodil	-2,3%	2,7%
Kasum/ -kahjum osaku kohta (aruandeperioodi koondkasum : keskmine osakute arv perioodis)	-0,07	0,66
Fondi tulem	-179	1 439
Investeeringud tütarettevõtetesse	1 054	1 152
Investeeringud alusfondidesse	11 300	11 790
Lühiajalised hoiused	1 795	0
Antud laenud	5 668	5 376

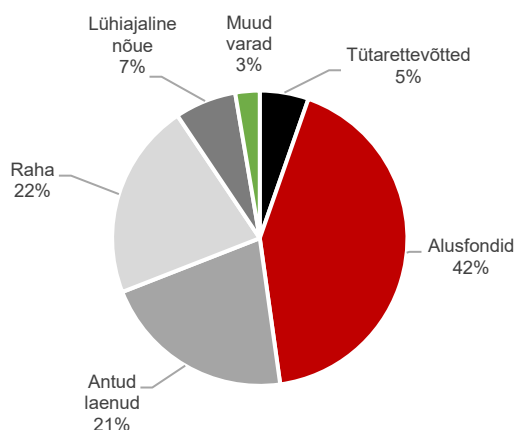
## Investeeringud

Fond andis tütarettevõtetele seoses Uus-Järveküla arenduse infrastruktuuri rajamisega 2023. aasta jaanuaris ja märtsis täiendavalt laenu kogusummas 1 019 tuhat eurot. Tütarettevõtetele antud laenude jääk oli 31.12.2023 seisuga kokku 5 668 tuhat eurot (31.12.2022: 5 376 tuhat eurot).

Fond sõlmis 20.02.2023 Uus-Järveküla infrastruktuuri rajamise tagatiseks kaks garantiilepingut kokku summas 1 795 tuhat eurot tähtajaga 28.05.2025, mida tagab tähtajalise hoiuse leping intressiga 2,5% aastas ja tähtajaga 29.02.2024. Kinnisvaraarenduse puhul on panga tagatise seadmine infrastruktuuri valmimisele tavapärase protseduur. 2023. aasta lõpu seisuga on garantiilepinguga tagatud infrastruktuuri töid valminud pea 1,3 miljoni euro ulatuses. Nende üle andmisel vabaneb ka vastavas ulatuses garantiileping.

EFTEN United Property Fund suurendas 2023. aasta juunis seoses Riias ja Vilniuses asuvate üürikorterite arendusprojektidega investeeringut usaldusfondis EFTEN Residential Fund 240 tuhande euro võrra.

Fondi varad seisuga 31.12.2023

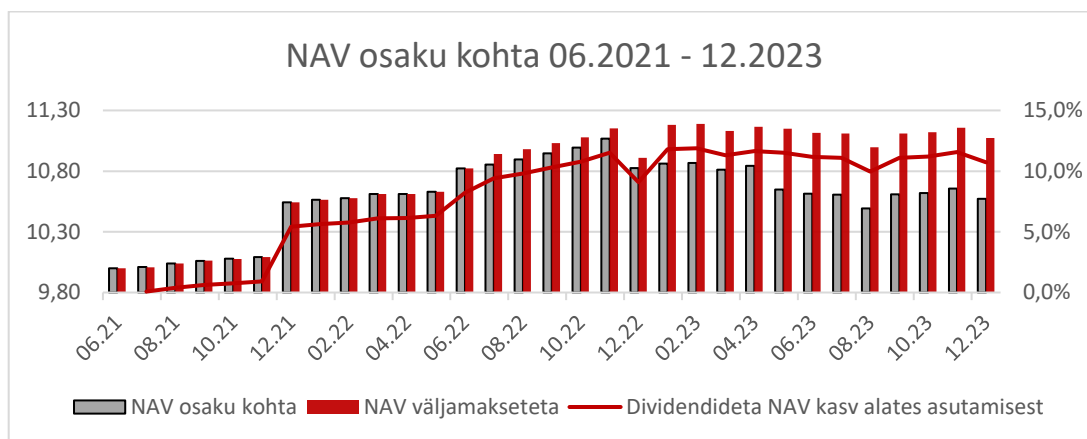


### Fondi puhasväärtus

EFTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 31.12.2023 oli 10,57 eurot (31.12.2022: 10,82 eurot). Selle aasta jooksul on fondi puhasväärtus vähenenud 2,3%. Ilma investorile tehtud väljamakseteta oleks puhasväärtus kasvanud 1,7% võrra. Lisaks väljamaksetele on puhasväärtuse vähenemine olulises osas seotud EFTEN Real Estate Fund AS aktsia börsihinna langusega, mille tulemusel on investeringu väärtus bilansis vähenenud võrreldes 31.12.2022 seisuga 620 tuhande euro võrra. Juhul kui fondi vara hindamise reeglid lubaksid kaubeldavate aktsiate puhul väärtust kajastada fondi puhasväärtuse järgi, oleks EFTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 31.12.2023 10,68 eurot ning see oleks 31.12.2022 seisuga võrreldes vähenenud kokku 1,3%.

Alates Fondi asutamisest on osaku puhasväärtus kasvanud 5,7%. Fondi varade puhasväärtus oli 31.12.2023 seisuga 26,256 miljonit eurot (31.12.2022: 26,886 miljonit eurot).

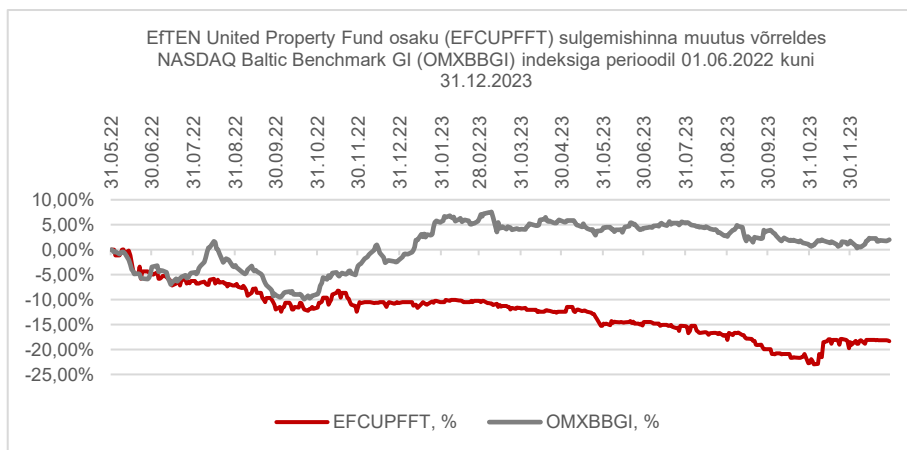
Seisuga 31.12.2023 on EFTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot, millest 2023.a 12 kuu seisuga on investeerimata 7,5 miljonit eurot. Kõik olemasolevad investeringud toimivad hästi ja hetkel ei ole näha, et need vajaksid tavapärasest kõrgemaid kapitalisüste.



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

EFCUPFFT statistika	12 kuud	
	2023	31.05.2022-31.12.2022
Avamishind	9,5	10,6
Sulgemishind	8,7	9,5
Osa hind, madalaim	8,1	9,2
Osa hind, kõrgeim	9,6	10,8
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	285	221
Käive, EUR miljonites	2,576	2,213
Turukapitalisatsioon seisuga 31.12, EUR miljonites	21,610	23,597
P/B (osa sulgemishind / omakapital osa kohta)	0,82	0,88

Fondi osaku väärtus on alates noteerimisest langenud 18,4% ja Balti turu põhiindeks Baltic Benchmark GI on sama aja jooksul tõusnud 2,0%.



Kristjan Tamla  
 EFTEN Capital AS  
 Tegevjuht

# Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund 2023. a IV kvartali ja 12 kuu aruandele

Fondivalitseja EfTEN Capital AS juhatus on koostanud EfTEN United Property Fund 2023. a IV kvartali ja 12 kuu aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2023 kuni 31.12.2023 ning mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aruandest ning investeringute aruandest.

Viljar Arakas

Maie Talts

Kristjan Tamla

Juhatuseliige

Juhatuseliige

Juhatuseliige

Tallinn, 07. veebruar 2024

# Raamatupidamise aruanne

## Koondkasumiaruanne

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2023	2022	2023	2022
€ tuhandetes					
<b>Tulud</b>					
Intressitulud	7	152	88	536	308
Dividenditulud	7	0	0	352	212
<b>Neto kasum / -kahjum õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt</b>	<b>4,7</b>	<b>-194</b>	<b>239</b>	<b>-828</b>	<b>1 148</b>
Investeeringutelt tütarettevõtetesse		-68	-381	-98	-199
Investeeringutelt alusfondidesse		-126	620	-730	1 346
<b>Tulud kokku</b>		<b>-42</b>	<b>327</b>	<b>60</b>	<b>1 668</b>
<b>Kulud</b>					
Tegevuskulud					
Valitsemistasud	8	-30	-28	-115	-96
Fondi administreerimise kulud		-5	-2	-34	-90
Muud tegevuskulud		-15	-13	-90	-44
<b>Tegevuskulud kokku</b>		<b>-50</b>	<b>-43</b>	<b>-239</b>	<b>-229</b>
<b>Ärikasum / -kahjum</b>		<b>-92</b>	<b>284</b>	<b>-179</b>	<b>1 439</b>
<b>Kasum / -kahjum enne tulumaksu</b>		<b>-92</b>	<b>284</b>	<b>-179</b>	<b>1 439</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum</b>		<b>-92</b>	<b>284</b>	<b>-179</b>	<b>1 439</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum / -kahjum kokku</b>	<b>6</b>	<b>-92</b>	<b>284</b>	<b>-179</b>	<b>1 439</b>
Tava- ja lahustatud kasum / -kahjum osaku kohta (eurodes)	6	-0,04	0,11	-0,07	0,66

Lisad lehekülgedel 12-24 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad.



## Finantsseisundi aruanne

	Lisad	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes			
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevarad</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	3	5 731	8 769
Lühiajalised hoiused	3,7	1 795	0
Muud nõuded ja viitlaekumised	3	711	385
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>8 237</b>	<b>9 154</b>
<b>Põhivarad</b>			
Finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	3,7	12 354	12 942
Investeeringud tütarettevõtetesse		1 054	1 152
Investeeringud alusfondidesse		11 300	11 790
Antud laenud	3,7	5 668	5 376
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>18 022</b>	<b>18 318</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>26 259</b>	<b>27 472</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
Lühiajalised kohustused	3	3	586
<b>Kohustused kokku, v.a osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus</b>		<b>3</b>	<b>586</b>
<b>FONDI VARA PUHASVÄÄRTUS</b>			
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus	5	26 256	26 886
<b>Kohustused ja osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus kokku</b>		<b>26 259</b>	<b>27 472</b>

Lisad lehekülgedel 12-24 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

## Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

	Lisad	12 kuu kohta	
		2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Fondi puhasväärtus perioodi alguses</b>		<b>26 886</b>	<b>16 379</b>
Osakute märkimine		0	9 863
Väljamaksud osakuomanikele		-452	-795
<b>Tehingud osakuomanikega kokku</b>	<b>5</b>	<b>-452</b>	<b>9 068</b>
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtuse kasv / -vähenemine		-179	1 439
<b>Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtus 31.12 seisuga</b>	<b>5</b>	<b>26 256</b>	<b>26 886</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>10,57</b>	<b>10,82</b>

Lisad lehekülgedel 12-24 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2023	2022	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Rahavood äritegevusest</b>					
Tütaretevõtete soetus		0	0	0	-723
Sidusettevõtete müük		0	583	0	1 504
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate soetus	4	0	-997	-240	-4 651
Antud laenud	8	0	0	-1 019	-2 876
Antud laenude tagasimaksud	8	727	0	727	0
Saadud dividendid		0	0	352	212
Saadud intressid		39	9	202	9
Makstud tegevuskulud		-53	-53	-230	-239
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>713</b>	<b>-458</b>	<b>-208</b>	<b>-6 764</b>
Muutus lühiajalistes hoiustes	3	0	0	-1 795	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 795</b>	<b>0</b>
Laekumised väljastatud osakute eest		0	0	0	13 002
Makstud dividendid		0	0	-1 035	-212
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 035</b>	<b>12 790</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>713</b>	<b>-458</b>	<b>-3 038</b>	<b>6 026</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>5 018</b>	<b>9 227</b>	<b>8 769</b>	<b>2 743</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		713	-458	-3 038	6 026
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>3</b>	<b>5 731</b>	<b>8 769</b>	<b>5 731</b>	<b>8 769</b>

Lisad lehekülgedel 12-24 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

## Raamatupidamise aruande lisad

### Lisa 1 Üldine informatsioon

---

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

Fond noteeris oma osakud Nasdaq Tallinna väärtpapieriturul 31.05.2022.

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

Koostatud raamatupidamise aruanne kajastab Fondi majandustegevust perioodil 01.01.2023 kuni 31.12.2023.

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

Käesolev raamatupidamise vahearuanne on fondivalitseja poolt heaks kiidetud 31.01.2024.

### 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 31.12.2022 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos fondi viimase avalikustatud 2022. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EfTEN United Property Fund 2023. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt fondi majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult fondi aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arvnäitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

## Lisa 3 Finantsriskide juhtimine

---

### Fondi investeerimispoliitika

Fond investeerib oma vara kinnisasjadesse ja kinnisvaraga seotud aktsiatesse, võlakirjadesse, laenulepingutesse (Otseinvesteeringud) ning kinnisvaraga seotud investeerimisfondidesse (edaspidi alusfondid). Lisaks võib Fondi raha paigutada krediidiasutuste hoiustesse ning tuletisinstrumentidesse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fondil on 31.12.2023 ja 31.12.2022 seisuga järgmised finantsvarad ja -kohustused:

	Lisad	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Finantsvarad - laenuid ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		5 731	8 769
Lühiajalised hoiused <sup>1</sup>	7	1 795	0
Antud laenuid	7	5 668	5 376
Intressinõuded	7	711	377
Muud nõuded ja viitlaekumised		0	8
<b>Finantsvarad - laenuid ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>13 905</b>	<b>14 530</b>
<b>Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande</b>			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	1 054	1 152
Investeeringud alusfondidesse	4	11 300	11 790
<b>Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kokku</b>	<b>7</b>	<b>12 354</b>	<b>12 942</b>
<b>FINANTSVARAD KOKKU</b>		<b>26 259</b>	<b>27 472</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Muud lühiajalised võlad		3	586
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>3</b>	<b>586</b>
<b>FINANTSKOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>3</b>	<b>586</b>

<sup>1</sup>Fond sõlmis 20.02.2023 Uus-Järveküla infrastruktuuri rajamise tagatiseks kaks garantiilepingut kokku summas 1 795 tuhat eurot tähtajaga 28.05.2025, mida tagab tähtajalise hoiuse leping intressiga 2,5% aastas tähtajaga 29.02.2024.

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 üleilmse majanduskriisi ligikaudu 40% võrra, samal ajal kui Euroopa Liidus keskmiselt oli elukondliku kinnisvara

hinnalangus vastaval perioodil ligikaudu 5%. Tururiski realiseerumine (Balti riikide kinnisvarahindade üheaegne kukkumine) võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

### **Valuutarisk**

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

### **Refinantseerimise risk ja intressirisk**

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

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

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

31.12.2023 seisuga on 6 kuu EURIBORi määr 3,9% (31.12.22: 2,7%) ja 1 kuu EURIBORi määr 3,8% (31.12.22: 1,9%). Kuigi EfTEN United Property Fund'ile ei ole endal laenukohustusi, siis mõjutab EURIBORi kasv alusfondide ning laenukapitali kaasanud tütarettevõtete tulemust ja rahavoogusid, mille tagajärjel langevad tõenäoliselt mõningal määral ka alusfondidest ja tütarettevõtetest makstavad perioodilised kasumi väljamaksed.

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

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

Seisuga 31.12.2022	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
€ tuhandetes					
Varad kokku	8 769	0	11 790	6 913	27 472

Seisuga 31.12.2023 moodustasid fondi kohustused kokku 3 tuhat eurot (31.12.2022: 586 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 SPVle) kuuluva kinnisvara üürnike vastu (nt vastaspoole suutmatus teha üürimakseid);
- 3) krediidiasutuste hoiustel paikneva Fondi vara (nt krediidiasutuse maksejõuetus). Sageli on seda laadi riskid seotud muudatustega Balti riikide makromajanduse keskkonnas – üldise majandussurutise taustal halveneb vastaspoole finantsseisund ning nad pole suutelised Fondi ees oma kohustusi katma. Samas võivad sellised riskid olla nn vastaspoole spetsiifilised – üksikuid ettevõtteid muutub maksujõuetuks ka soodsates makromajanduse tingimustes. Fondi esimestel tegevusaastatel võivad Fondi investeeringute madalama hajutatuse tõttu tehingu vastaspoole riskid olla suuremad kui antud liiki fondide puhul võiks eeldada, mistõttu võib riski realiseerumine avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju. Fondivalitseja tegevus tehingu vastaspoolest tulenevate rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimiseerimiseks seisneb järjepidevas klientide, koostööpartnerite (makse)käitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist.



Fondi maksimaalne krediidirisk on toodud allolevas tabelis:

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid <sup>1</sup>	5 731	8 769
Lühiajalised hoiused (lisa 7)	1 795	0
Antud laenud (lisa 7)	5 668	5 376
Muud nõuded (lisa 7)	711	385
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>13 905</b>	<b>14 530</b>

<sup>1</sup>Fondil on 31.12.2023 seisuga raha ekvivalentide hulgas kajastatud alla 3 kuulise tähtajaga hoiuseid kogusummas 5 500 tuhat eurot. Hoius kannab intressi 3,7% aastas. Nii raha kui raha ekvivalendid asuvad Aa3 reitinguga (*Moody's long-term* järgi) pangas.

Lühiajaliste hoiuste koosseisus on seisuga 31.12.2023 kajastatud kahte tütarettevõtte arendusprojekti pangalaenu tagatiseks seatud garantiilepingut kogusummas 1 795 tuhat eurot tähtajaga 28.05.2025, mida tagab tähtajalise hoiuse leping intressiga 2,5% aastas tähtajaga 29.02.2024.

Antud laenud seisuga 31.12.2023 sisaldavad tütarettevõtetele antud laene kogusummas 5 668 tuhat eurot (31.12.2022: 5 376 tuhat eurot). 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 monitoorib fondijuht krediidiriski igapäevaselt.

### 3.5 Kapitalirisk

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

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

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

Fondi kapital koosneb tema vara puhasväärtusest, s.t osakute emiteerimisel saadud rahast ja Fondi tulemist. Fondi kapital muutub perioodiliselt tulenevalt uute osakute emiteerimisest. Seisuga 31.12.2023 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 usaldusväärse languse Balti riikide majanduste suhtes (suurendades seeläbi eelkõige tururiski, refinantseerimise ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust).

## **Lisa 4 Finantsvarade õiglase väärtus**

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

Fondi investeringuid tütarettevõtetesse ja alusfondidesse hinnatakse õiglases väärtuses. Fond lähtub investeringute õiglase väärtuse arvutamisel järgmisest:

- Reguleeritud turul kaubeldava väärtpaberi väärtuseks on selle viimane avaldatud reguleeritud turu sulgemishind bilansipäeval.
- tütarettevõtte varadest ja kohustustest bilansipäeval, kus olulise osa varadest moodustavad õiglases väärtuses hinnatud kinnisvaraobjektid. Juhul kui tütarettevõtte ei hinda tema varade hulgas olevaid kinnisvaraobjekte õiglases väärtuses (peamiselt seetõttu, et kinnisvaraobjekte arendatakse müügiks ning kajastatakse seetõttu varudes), hindab Fond tütarettevõtte kinnisvaraobjekte eraldiseisvalt, kaasates sõltumatu hindaja. Tütarettevõtte muud varad on raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ning muud väiksemad varad ning kohustusteks võlad tarnijatele, laenukohustused ning muud väiksemad kohustused, mille bilansilised väärtused ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest, mistõttu tütarettevõtte kui terviku õiglase väärtuse kujunemisel omavad kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatavad sisendid olulisimat tähtsust.
- alusfondide konsolideeritud varadest ja kohustustest bilansipäeval, kus olulise osa varadest moodustavad sõltumatu hindaja poolt õiglases väärtuses hinnatud kinnisvarainvesteeringud. Alusfondide kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üüri riskitasemest. Ülejäänud alusfondide varade ja kohustuste bilansilised väärtused ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest, mistõttu alusfondi kui terviku õiglase väärtuse kujunemisel omavad kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatavad sisendid olulisimat tähtsust.

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

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

	Tütarettevõtte bilanss 31.12.2023	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglane väärtus seisuga 31.12.2023	Tütarettevõtte bilanss 31.12.2022	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglane väärtus seisuga 31.12.2022
<b>Uus-Järveküla OÜ</b>						
<i>€ tuhandetes</i>						
Raha ja raha ekvivalendid	634	0	634	120	0	120
Varud	18 101	719	18 820	5 247	603	5 850
Muu käibevara	349	0	349	33	0	33
<b>Käibevara kokku</b>	<b>19 084</b>	<b>719</b>	<b>19 803</b>	<b>5 400</b>	<b>603</b>	<b>6 003</b>
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	0	0	3	0	3
<b>Põhivara kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>19 084</b>	<b>719</b>	<b>19 803</b>	<b>5 403</b>	<b>603</b>	<b>6 006</b>
Lühiajalised laenukohustused	12	0	12	12	0	12
Muud lühiajalised kohustused	3 806	0	3 806	2 110	0	2 110
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>3 818</b>	<b>0</b>	<b>3 818</b>	<b>2 122</b>	<b>0</b>	<b>2 122</b>
Pikaajalised laenukohustused	15 063	0	15 063	3 208	0	3 208
Muud pikaajalised võlad	667	0	667	346	0	346
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>15 730</b>	<b>0</b>	<b>15 730</b>	<b>3 554</b>	<b>0</b>	<b>3 554</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>19 548</b>	<b>0</b>	<b>19 548</b>	<b>5 676</b>	<b>0</b>	<b>5 676</b>
<b>NETOVARA</b>	<b>-464</b>	<b>719</b>	<b>255</b>	<b>-273</b>	<b>603</b>	<b>330</b>

	31.12.2023	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglane väärtus seisuga 31.12.2023	31.12.2022	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglane väärtus seisuga 31.12.2022
Müügitulu	1 901	0	1 901	0	0	0
<b>Puhaskasum/ -kahjum</b>	<b>-191</b>	<b>719</b>	<b>528</b>	<b>-199</b>	<b>603</b>	<b>404</b>

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Fondi osalus Uus-Järveküla OÜ's	80%	80%
Fondi investeeringu soetusmaksumus	2	2
Fondi investeeringu õiglase väärtus	204	263
Kasum / -kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodis	-59	-365

EFTEN United Property Fund'le kuuluvate alusfondide ning tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringuid hindab kõikides Balti riikides sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ. Alusfondidele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud järgmiseid eelduseid 31.12.2023 seisuga:

Alusfond või tütarettevõtte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglase väärtus	Konsolideeritud üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus
<i>€ tuhandetes</i>					
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	36,47%	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%
<b>Kokku</b>		<b>12 150</b>	<b>55 156</b>		

Eeldused 31.12.2022 seisuga:

Alusfond või tütarettevõtte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglase väärtus	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus
€ tuhandetes					
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	36,47%	5 196	1 708	8,4%	6,0%
EFTEN Kinnisvarafond AS	3,81%	4 766	16 241	7,8%-11,0%	6%-8%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	0,71%	1 034	19 360	8,3%-9,45%	6,5%-7,75%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	3,14%	794	1 166	6,7%-8,8%	5,0%-6,0%
Tütarettevõtte EFTEN M7 UAB	100,00%	889	466	8,8%	7,8%
<b>Kokku</b>		<b>12 679</b>	<b>38 941</b>		

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

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%
<b>Alusfond või tütarettevõtte</b>							
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	5 125	-197	201	-540	616	1 014	-1 032
EFTEN Real Estate Fund AS <sup>1</sup>	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
<b>Kokku</b>	<b>12 150</b>	<b>-512</b>	<b>532</b>	<b>-1 050</b>	<b>1 431</b>	<b>2 823</b>	<b>-2 815</b>

31.12.2022 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%
<b>Alusfond või tütarettevõtte</b>							
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	5 196	-208	215	-598	711	1 047	-1 047
EFTEN Kinnisvarafond AS	4 766	-147	150	-334	382	829	-830
EFTEN Kinnisvarafond II AS	1 034	-37	38	-91	105	214	-215
EFTEN Residential Fund usaldusfond	794	-16	16	-52	63	85	-86
Tütarettevõtte EFTEN M7 UAB	889	-120	120	-250	280	660	-660
<b>Kokku</b>	<b>12 679</b>	<b>-527</b>	<b>539</b>	<b>-1 324</b>	<b>1 541</b>	<b>2 835</b>	<b>-2 837</b>

Tütarettevõtete ja alusfondide õiglase väärtuse muutusest sai Fond 2023. aasta 12 kuu jooksul kahjumit kokku 828 tuhat eurot (2022: kasum 1 148 tuhat eurot).

Nimetus	Soetusmaksumus 31.12.2023	Õiglane väärtus 31.12.2023	Kasum/ -kahjum õiglase väärtuse muutusest 12 kuud 2023	Soetusmaksumus 31.12.2022	Õiglane väärtus 31.12.2022	Kasum/ -kahjum õiglase väärtuse muutusest 12 kuud 2022
<i>€ tuhandetes</i>						
<b>Tütarettevõtted</b>						
Uus-Järveküla OÜ	2	204	-59	2	263	-365
EFTEN M7 UAB	723	850	-39	723	889	166
<b>Kokku tütarvõtted</b>	<b>725</b>	<b>1 054</b>	<b>-98</b>	<b>725</b>	<b>1 152</b>	<b>-199</b>
<b>Alusfondid</b>						
EFTEN Real Estate Fund AS <sup>1</sup>	4 497	4 146	-620	4 497	4 766	255
EFTEN Kinnisvarafond II AS	963	999	-36	963	1 034	31
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	4 157	5 125	-70	4 158	5 196	1 015
EFTEN Residential Fund usaldusfond	967	1 030	-4	727	794	45
<b>Kokku alusfondid</b>	<b>10 584</b>	<b>11 300</b>	<b>-730</b>	<b>10 345</b>	<b>11 790</b>	<b>1 346</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>	<b>11 309</b>	<b>12 354</b>	<b>-828</b>	<b>11 070</b>	<b>12 942</b>	<b>1 148</b>

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

Lisainformatsioon investeeringute kohta on toodud lisas 3.

EFTEN United Property Fund suurendas 2023. aasta juunis 240 tuhande euro väärtuses investeeringut usaldusfondis EFTEN Residential Fund seoses üürimajade arendusprojektidega Riias ja Vilniuses.

Aruandeperioodil ei ole Fond müünud ega pantinud talle kuuluvaid väärtpaberiinvesteeringuid.

## Õiglane väärtus

Fond analüüsib talle kuuluvaid õiglases väärtuses varasid hindamismeetodite kaupa. Hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

Tase 2 – otseselt või kaudselt kaubeldaval turul määratud hindadega seotud varad ja kohustused;

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Fond omab 31.12.2023 seisuga ühte vara, mis kuulub Tase 1 gruppi (osalus börsiettevõttes EFTEN Real Estate Fund). Seisuga 31.12.2022 ei omanud fond õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik ülejäänud Fondi investeeringud tütarvõtjatesse ning alusfondidesse on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Tase 1	4 146	0
Tase 3	8 208	12 942
<b>Kokku</b>	<b>12 354</b>	<b>12 942</b>

## Lisa 5 Fondi puhasväärtus

Fondi osakud on Nasdaq Tallinn börsil vabalt kaubeldavad alates 31.05.2022. Seisuga 31.12.2023 on EFTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot (31.12.2022: sama). Seoses fondi suhteliselt suure investeerimata kapitali osakaaluga ning osakute noteerimisega Nasdaq Tallinna Väärtpaberiturul, ei plaani EFTEN United Property Fund lähiajal uusi osakuid emiteerida.

Alates asutamisest on Fond osakuid emiteerinud alljärgnevalt:

Kalendrikuu	Osakute emiteerimise hind	Emiteeritud osakute arv	Emiteeritud osakute saldo perioodi lõpus	Osakute emiteerimisest laekunud raha
30.06.21	10,00	271 797	271 797	2 718
31.07.21	10,00	140 171	411 968	1 405
31.08.21	10,01	105 854	517 822	1 076
30.09.21	10,04	381 484	899 306	3 850
31.10.21	10,06	223 149	1 122 456	2 261
30.11.21	10,08	120 010	1 242 465	1 154
31.12.21	10,09	311 097	1 553 562	3 139
31.01.22	10,54	99 211	1 652 774	1 046
28.02.22	10,56	72 200	1 724 973	762
31.03.22	10,58	97 242	1 822 216	1 046
30.04.22	10,61	1 644	1 823 860	0
31.05.22	10,61	660 000	2 483 860	7 009
<b>Kokku</b>		<b>2 483 860</b>		<b>25 466</b>

2023. aasta 12 kuu jooksul laekus Fondile dividenditulused kokku 352 tuhat eurot, intresse kokku 202 tuhat eurot ja tütarettevõtte laenu 727 tuhat eurot. Saadud tuludest maksti 452 tuhat eurot Fondi investoritele välja 2023. aasta juunis.

Fondi osaku puhasväärtus seisuga 31.12.2023 oli 10,57 eurot (31.12.2022 seisuga: 10,82 eurot). Fondi varade puhasväärtus oli 31.12.2023 seisuga 26 256 tuhat eurot (31.12.2022 seisuga: 26 886 tuhat eurot).

## Lisa 6 Kasum osaku kohta

	IV kvartal		12 kuud	
	2023	2022	2023	2022
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv/vähene mine, € tuhandetes	-92	284	-179	1 439
Kaalutatud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 483 860	2 483 860	2 483 860	2 166 204
Kasum/ -kahjum osaku kohta, eurodes	-0,04	0,11	-0,07	0,66

## Lisa 7 Segmendiaruandlus

## SEGMENTI TULEM

12 kuud 2023	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Neto kasum / -kahjum õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt	-765	-4	-59	0	-828
Dividenditulud	341	11	0	0	352
Intressitulud	114	0	305	117	536
<b>Tulud kokku</b>	<b>-310</b>	<b>7</b>	<b>246</b>	<b>117</b>	<b>60</b>
<b>Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv</b>	<b>-310</b>	<b>7</b>	<b>246</b>	<b>-122</b>	<b>-179</b>

## SEGMENTI VARAD

Seisuga 31.12.2023	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Finantsvarad õiglasest väärtusest (lisa 3)	11 120	1 030	0	204	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>5 896</b>	<b>219</b>	<b>20 528</b>
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)					5 728
Muud lühiajalised varad					0
<b>Vara puhasväärtus</b>					<b>26 256</b>

Seisuga 31.12.2022	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Finantsvarad õiglasest väärtusest (lisa 3)	11 885	794	263	240	12 942
Antud laenud (lisa 3)	2 876	0	2 500	3 519	5 376
Intressinõuded (lisa 3)	100	0	277	278	377
<b>Investeeringud kokku</b>	<b>14 861</b>	<b>794</b>	<b>3 040</b>	<b>4 037</b>	<b>18 695</b>
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)					8 183
Muud lühiajalised varad (lisa 3)					8
<b>Vara puhasväärtus</b>					<b>26 886</b>

Aruandeperioodidel ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Fondi peamine tulu saadi 2023. aasta 12 kuul tütarettevõtetest ja alusfondidest saadud dividendidest ja intressidest.

## 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 115 tuhat eurot (2022 12 kuud: 96 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 (31.12.2022: 5 376 tuhat eurot) ning sai antud laenudelt 12 kuul intressitulu summas 381 tuhat eurot (2022 12 kuud: 299 tuhat eurot). Laenu alusvaluutaks on euro.

Fondi juhtkonnale ja fondi juhtkonna kontrolli all olevatele ettevõtetele kuulus 31.12.2023 seisuga 39 796 EFTEN United Property Fund osakut (31.12.2022: 39 789). Fondi juhtkonda kuuluvad fondivalitseja EFTEN Capital AS juhatuse liikmed, jaeärisuuna juht ning investeringute juht.

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



## Fondi investeringute aruanne seisuga 31.12.2023

### Tütaretevõtted

#### 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>

#### Seisuga 31.12.2022

Nimetus	Asukoht	Osalus investeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Tütaretevõtted</b>					
Uus-Järveküla OÜ	Tallinn	80,0%	2	263	1,0%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	889	3,3%
<b>Kokku tütaretevõtted</b>			<b>725</b>	<b>1 152</b>	<b>4,3%</b>

## Fondid

## Seisuga 31.12.2023

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 31.12.2023	Soetusmaksumus	Keskmine soetusmaksumus 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	1030	3,9%
<b>Kokku alusfondid</b>					<b>10 584</b>		<b>11 300</b>		<b>43,0%</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>					<b>11 309</b>		<b>12 354</b>		<b>47,1%</b>

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

## Seisuga 31.12.2022

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 31.12.2022	Soetusmaksumus	Keskmine soetusmaksumus 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%	4 158	4 158	5 196	5 196	19,3%
EFTEN Kinnisvarafond AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	3,81%	4 497	0,0030	4 766	0,0031	17,7%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	963	0,0148	1 034	0,0159	3,8%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	3,14%	727	727	794	794	3,0%
<b>Kokku alusfondid</b>					<b>10 345</b>		<b>11 790</b>		<b>43,9%</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>					<b>11 070</b>		<b>12 942</b>		<b>48,1%</b>

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

**Antud laenud****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>

**Seisuga 31.12.2022**

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 31.12.2022	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
EFTEN M7 UAB	Leedu	28.02.2027	4%	2 876	2 876	10,7%
Uus-Järveküla OÜ	Eesti	18.08.2025	8% kuni 18.12.2024 15% alates 19.12.2024	2 500	2 500	9,3%
<b>Laenud kokku</b>				<b>5 376</b>	<b>5 376</b>	<b>20,0%</b>

**Muud varad****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>

**Seisuga 31.12.2022**

Nimetus	Õiglaneväärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressinõuded	377	1,4%
Muud lühiajalised nõuded	8	0,0%
<b>Muud varad kokku</b>	<b>385</b>	<b>1,4%</b>

**Hoiused****Seisuga 31.12.2023**

Krediitiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediitiasutuse 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 31.12.2022**

Krediitiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediitiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Swedbank Eesti	Nõudmiseni hoius	Eesti	Moody's Aa3	Nõudmiseni	-	8 769	32,6%
<b>VARAD KOKKU</b>						<b>27 472</b>	<b>102,18%</b>

**Seisuga 31.12.2023**

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

**Seisuga 31.12.2022**

Fondi kohustused	-586	-2,18%
<b>FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS</b>	<b>26 886</b>	<b>100,00%</b>