



Vahearuanne 01.01.2023 – 30.06.2023

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	info@eften.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.....	4
Fondivalitseja juhatuse allkirjad EFTEN United Property Fund 2023. a II kvartali ja 6 kuu aruandele	8
Raamatupidamise aruanne.....	9
Koondkasumiaruanne	9
Finantsseisundi aruanne	10
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne	11
Rahavoogude aruanne.....	12
Raamatupidamise aruande lisad.....	13
Lisa 1 Üldine informatsioon	13
Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest	13
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine	14
Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus	19
Lisa 5 Fondi puhasväärtus	23
Lisa 6 Kasum osaku kohta	23
Lisa 7 Segmendiaruandlus	24
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	25
Fondi investeringute aruanne seisuga 30.06.2023	26

Tegevusaruanne

Kinnisvarasektor on majanduses üks suuremaid laenuraha kasutajaid. Seetõttu mõjutavad järsud muutused intressimäärades ja laenuraha kättesaadavuses seda sektorit otseselt. Eestis ja teistes Balti riikides on enamik laene seotud EURIBORiga, mis sõltuvalt tähtajast kasvas 2023. aasta esimesel poolel ligikaudu 1,5 protsendipunkti võrra.

Kõrgemad intressid kajastuvad ka EFTEN United Property Fund'i tütarettevõtete ja allfondide kasvanud finantskuludes, kus kaalutud keskmine intressimäär suurenes poolaastaga 1,3 protsendipunkti võrra. Lisaks kasvanud finantskuludele sõltub turu intressimäärast ka kinnisvarainvesteeringute äritegevuse rahavoogude diskonteerimiseks kasutatav kapitali kaalutud keskmine intressimäär (WACC), mille kasv toob üldjuhul kaasa kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languse. Nii kahanes juunis aset leidnud korralise hindamise tulemusena fondi tütarettevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute ja alusfondide väärtus 0,9% võrra.

Võrreldes teiste Euroopa ja Balti riikide kinnisvarafondidega jäi EFTEN United Property Fund portfellis olevate investeeringute allahindlus suhteliselt väikeseks. Allahindlust aitas tasakaalustada nii üüritulude indekseerimine kui ka fondi suhteliselt suur investeerimata kapitali osakaal. Enim kasvasid üüritulud fondi investeerimisportfelli kuuluvas Vilniuse kahes büroohoones – Menulio 7 asuva hoone üüritulu kasvas seoses vakantsuse vähenemise ning indekseerimisega aastaga 12% võrra ning endise Danske büroohoone, kus fond omab osalust läbi usaldusfondi EFTEN Real Estate Fund 5, üüritulu on üüriku vahetuse tulemusena aastaga kasvanud 9%. Sellest tulenevalt oli Menulio 7 asuv büroohoone üks vähestest kinnisvarainvesteeringutest, mille väärtus juuni korralise hindamise tulemusena tõusis.

Fondi tütarettevõtetele kuuluvas Uus-Järveküla elurajooni arenduses toimusid 2023. aasta esimesel poolaastal suuremad arengud. Veebruaris väljastas Rae vald selle arenduse esimese etapi hoonetele ehitusloa ning koheselt algasid seal ka vastavad ehitustööd. 2023. aasta aprillis sõlmis Uus-Järveküla OÜ Coop Pank AS-ga ehituse finantseerimiseks laenulepingu. Mais ja juunis lisandusid elurajooni arenduses müüki esimesed 10 paarismaja, millest kahe kuuga olid pooled klientide poolt broneeritud.

2023. aasta esimesel poolaastal tegi fond investoritele kaks väljamakset kogusummas 1,04 miljonit eurot (584 tuhat eurot jaanuaris ja 451 tuhat eurot juunis) ehk 0,417 eurot osaku kohta.

Finantsülevaade

2023. aasta II kvartalis teenis EFTEN United Property Fund (edaspidi Fond) 37 tuhat eurot puhaskahjumit (2023 II kvartal: 726 tuhat eurot puhaskasumit), s.h saadi 104 tuhat eurot kahjumit (2022 II kvartal: 180 tuhat eurot kasumit) tütarettevõtte väärtuse muutuselt ning 352 tuhat eurot kahjumit alusfondide väärtuse vähenemiselt (2022 II kvartalis saadi alusfondi väärtuse muutusest 353 tuhat eurot kasumit). Fondi kulud olid II kvartalis kokku 45 tuhat eurot (2022 II kvartal: 98 tuhat eurot).

2023. aasta I poolaastal teenis Fond kokku 71 tuhat eurot puhaskahjumit (2022 I poolaasta: 847 tuhat eurot puhaskasumit), s.h 453 tuhat eurot saadi kahjumit alusfondidest (2022 I poolaasta: 468 tuhat eurot kasumit) ning 76 tuhat eurot saadi kahjumit tütarettevõtetest (2022 I poolaasta: 159 tuhat eurot kasumit). Fondi kulud olid I poolaastal kokku 135 tuhat eurot (2022 I poolaasta: 133 tuhat eurot).

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

2023. aasta I poolaastal laekus Fondile dividende kokku 352 tuhat eurot ning intresse kokku 143 tuhat eurot. Laekunud tuludest maksti 452 tuhat eurot Fondi investoritele välja 2023. aasta juunis. Lisaks maksis fond 2023. aasta jaanuaris investoritele välja EFTEN Real Estate Fund 5 kapitali tagastuse summas 584 tuhat eurot.

EFTEN United Property Fund varade maht on 30.06.2023 seisuga 26 391 tuhat eurot (31.12.2022: 27 472 tuhat eurot), millest juuni lõpu seisuga moodustavad 79% pikaajalised investeringud (31.12.2022: 67%).

Peamised finantsnäitajad	30.06.2023 seisuga või 6 kuud 2023	31.12.2022 seisuga
€ tuhandetes		
Fondi osakute märkimisel laekunud raha aruandeperioodil	0	9 863
Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	26 364	26 886
Fondi vara väärtus osaku kohta, eurodes (vara puhasväärtus perioodi lõpus : osakute arv perioodi lõpus)	10,61	10,82
Fondi osaku puhasväärtuse kasv aruandeperioodil	-1,9%	2,7%
Kasum/ - kahjum osaku kohta (aruandeperioodi koondkasum : keskmine osakute arv perioodis)	-0,03	0,66
Fondi tulem	-71	1 439
Investeeringud tütarettevõtetesse	1 076	1 152
Pikaajalised hoised	1 795	0
Investeeringud alusfondidesse	11 578	11 790
Antud laenud	6 395	5 376

Investeeringud

Fond andis 6 kuu jooksul tütarettevõttele seoses Uus-Järveküla arenduse infrastruktuuri rajamisega laenu juurde summas 1 019 tuhat eurot. Tütarettevõtetele antud laenude jääk oli 30.06.2023 seisuga kokku 6 395 tuhat eurot (31.12.2022: 5 376 tuhat eurot).

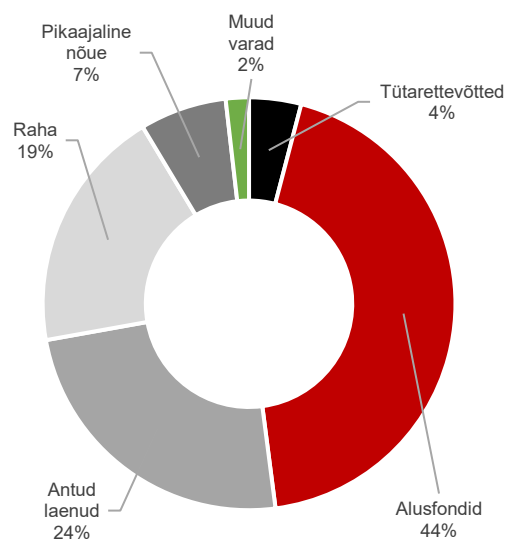
Fond sõlmis 20.02.2023 Uus-Järveküla infrastruktuuri rajamise tagatiseks kaks garantiilepingut kokku summas 1 795 tuhat eurot tähtajaga 28.05.2025, mida tagab tähtajalise hoise leping intressiga 2,5% aastas. Kinnisvaraarenduse puhul on panga tagatise seadmine infrastruktuuri valmimisele tavapärane protseduur. Suurem osa tagatisega infrastruktuuri tööd on planeeritud valmima lähikuudel ning seejärel vabaneb ka garantiilepingu tagatiseks seatud hois.

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

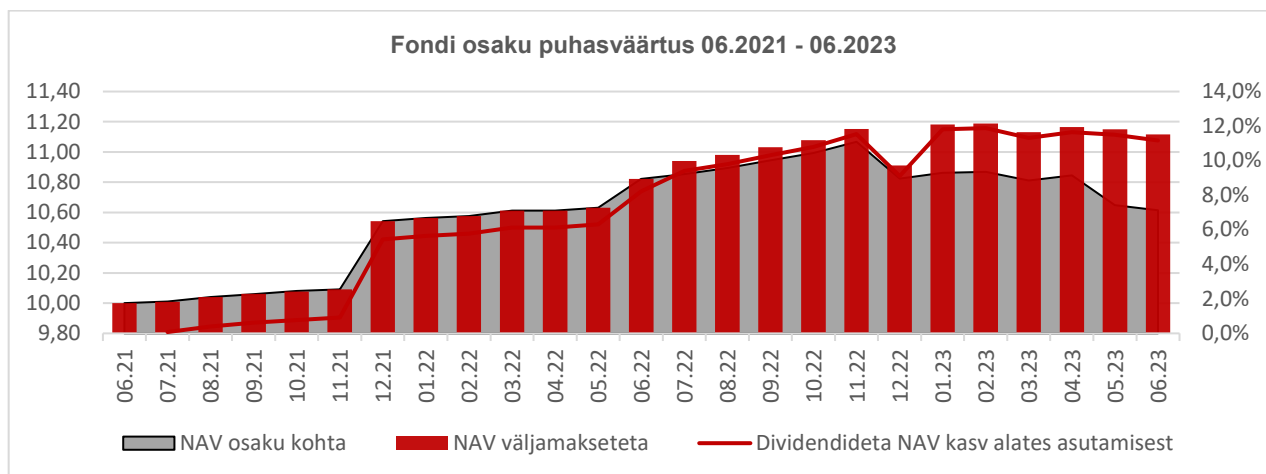
Fondi puhasväärtus

EFTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 30.06.2023 oli 10,61 eurot (31.12.2022: 10,82 eurot). Alates Fondi asutamisest on osaku puhasväärtus kasvanud 6,1%. Fondi varade puhasväärtus oli 30.06.2023 seisuga 26,364 miljonit eurot (31.12.2022: 26,886 miljonit eurot).

Fondi varad seisuga 30.06.2023



Seisuga 30.06.2023 on EFTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot, millest 2023.a I poolaasta seisuga on investeerimata 6,9 miljonit eurot. Kõik olemasolevad investeeringud toimivad hästi ja hetkel ei ole näha, et need vajaksid tavapärasest kõrgemaid kapitalisüste.

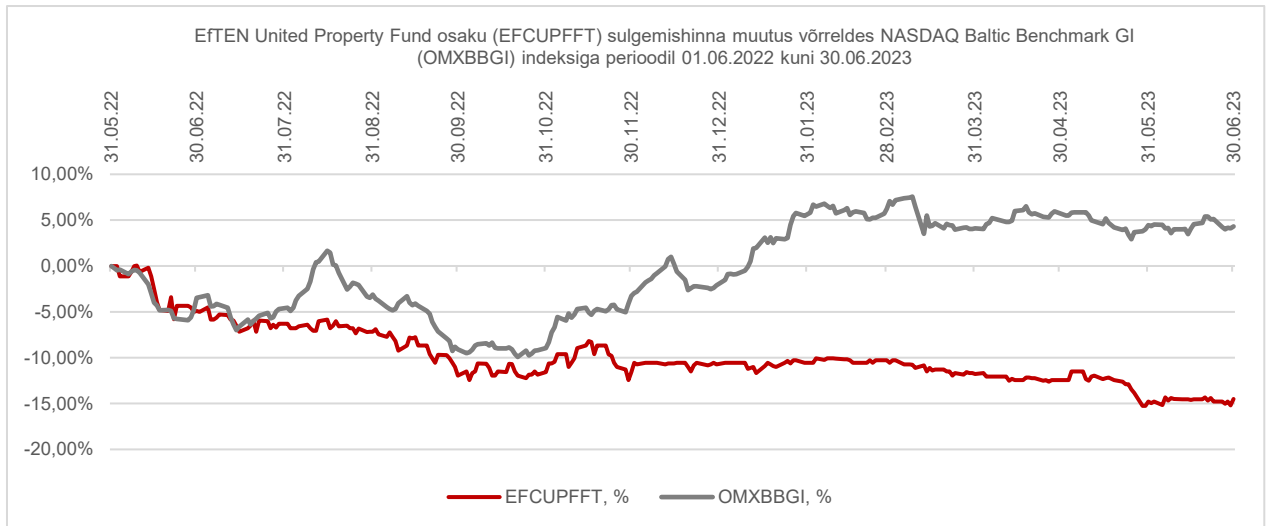


Fond noteeris oma osakud Nasdaq Tallinna väärtipaberiturul 31.05.2022.

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

EFCUPFFT statistika	6 kuud 2023	31.05.2022-30.06.2022
Avamishind	9,5	10,6
Sulgemishind	9,1	10,1
Osa hind, madalaim	8,9	9,9
Osa hind, kõrgeim	9,6	10,8
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	159	93
Käive, EUR miljonites	1,486	0,969
Turukapitalisatsioon seisuga 30.06, EUR miljonites	22,603	25,087
P/B (osa sulgemishind / omakapital osa kohta)	0,86	0,93

Fondi osaku väärtus on alates noteerimisest langenud 14,5% ja Balti turu põhiindeks Baltic Benchmark GI on sama aja jooksul tõusnud 4,3%.



Kristjan Tamla

EFTEN Capital AS

Tegevjuht

Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund

2023. a II kvartali ja 6 kuu aruandele

Fondivalitseja EfTEN Capital AS juhatus on koostanud EfTEN United Property Fund 2023. a II kvartali ja 6 kuu aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2023 kuni 30.06.2023 ning mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aruandest ning investeringute aruandest.

Viljar Arakas

Juhatuse liige

Maie Talts

Juhatuse liige

Kristjan Tamla

Juhatuse liige

Tallinn, 02.08.2023

Raamatupidamise aruanne

Koondkasumiaruanne

	Lisad	II kvartal		6 kuud	
		2023	2022	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>					
Tulud					
Intressitulud	7	135	79	241	140
Dividenditulud	7	329	212	352	212
Neto kasum / kahjum õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt	4,7	-456	533	-529	628
Investeeringutelt tütarettevõtjatesse		-104	180	-76	159
Alusfondidelt		-352	353	-453	468
Tulud kokku		8	824	64	980
Kulud					
Tegevuskulud					
Valitsemistasud	8	-27	-26	-54	-43
Fondi administreerimise kulud		-18	-58	-81	-66
Muud tegevuskulud		0	-14	0	-25
Tegevuskulud kokku		-45	-98	-135	-133
Ärikasum		-37	726	-71	847
Kasum enne tulumaksu		-37	726	-71	847
Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum		-37	726	-71	847
Aruandeperioodi koondkasum / -kahjum kokku	6	-37	726	-71	847
Tava- ja lahustatud kasum / -kahjum osaku kohta (eurodes)	6	-0,01	0,36	-0,03	0,42

Lisad lehekülgedel 13-25 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

Finantsseisundi aruanne

	Lisad	30.06.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	3	5 068	8 769
Muud nõuded ja viitlaekumised	3	479	385
Käibevarad kokku		5 547	9 154
Põhivarad			
Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumi aruande	3,7	12 654	12 942
Investeeringud tütarettevõtjatesse		1 076	1 152
Alusfondidesse		11 578	11 790
Antud laenud	3,7	6 395	5 376
Pikaajaline nõue	3,7	1 795	0
Põhivarad kokku		20 844	18 318
VARAD KOKKU		26 391	27 472
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused	3	27	586
Kohustused kokku, v.a osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus		27	586
FONDI VARA PUHASVÄÄRTUS			
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus	5	26 364	26 886
Kohustused ja osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus kokku		26 391	27 472

Lisad lehekülgedel 13-25 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

	Lisad	6 kuu kohta	
		2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>			
Fondi puhasväärtus perioodi alguses		26 886	16 379
Osakute märkimine		0	9 864
Väljamaksud osakuomanikele		-452	-212
Tehingud osakuomanikega kokku	5	-452	9 652
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtuse kasv		-71	847
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtus 30.06 seisuga	5	26 364	26 878
Ringluses olevate osakute arv aruandeperioodi lõpus, tk		2 483 860	2 483 860
Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpus	5	10,61	10,82

Lisad lehekülgedel 13-25 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

	Lisad	II kvartal		6 kuud	
		2023	2022	2023	2022
€ tuhandetes					
Rahavood äritegevusest					
Tütarettevõtete soetus		0	0	0	-723
Sidusettevõtete müük		0	921	0	921
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate soetus	4	-240	-3 288	-240	-3 288
Antud laenud	8	0	0	-1 019	-2 876
Saadud dividendid		352	212	352	212
Saadud intressid		121	0	143	0
Makstud tegevuskulud		-19	-77	-107	-112
Rahavood äritegevusest kokku		214	-2 232	-871	-5 866
Muude finantsinvesteeringute soetus	3	0	0	-1 795	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		0	0	-1 795	0
Laekumised väljastatud osakute eest	5	0	8 055	0	13 002
Makstud dividendid		-452	0	-1 035	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-452	8 055	-1 035	13 002
Rahavood kokku		-238	5 823	-3 701	7 136
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		5 306	4 056	8 769	2 743
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-238	5 823	-3 701	7 136
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3	5 068	9 879	5 068	9 879

Lisad lehekülgedel 13-25 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad.

Raamatupidamise aruande lisad

Lisa 1 Üldine informatsioon

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

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

Koostatud raamatupidamise aruanne kajastab Fondi majandustegevust perioodil 01.01.2023 kuni 30.06.2023.

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

Käesolev raamatupidamise aruanne on fondivalitseja poolt heaks kiidetud 02.08.2023.

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 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 Capitali 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 30.06.2023 ja 31.12.2022 seisuga järgmised finantsvarad ja -kohustused:

	Lisad	30.06.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid		5 068	8 769
Pikaajaline nõue ¹	7	1 795	0
Antud laenud	7	6 395	5 376
Intressinõuded	7	475	377
Muud nõuded ja viitlaekumised		4	8
Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		13 737	14 530
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi tulude ja kulude aruande			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	1 076	1 152
Investeeringud alusfondidesse	4	11 578	11 790
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi tulude ja kulude aruande kokku	7	12 654	12 942
FINANTSVARAD KOKKU		26 391	27 472
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Muud lühiajalised võlad		27	586
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		27	586
FINANTSKOHUSTUSED KOKKU		27	586

¹ 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.

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

töenäosusega ühes suunas. Nii näiteks kukkusid Eurostati andmetel (https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC_HPI_A_custom_920794/default/table?lang=en) Balti riikides elukondliku kinnisvara hinnad 2008-2010 aasta üleilmises majanduskriisis ligikaudu 40% võrra, samal ajal kui Euroopa Liidus keskmiselt oli elukondliku kinnisvara hinnalangus vastaval perioodil ligikaudu 5%. Tururiski realiseerumine (Balti riikide kinnisvarahindade üheaegne kukkumine) võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

Valuutarisk

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

Refinantseerimise risk ja intressirisk

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

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

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

30.06.2023 seisuga on 6 kuu EURIBORi määr 3,9% (31.12.22: 2,7%) ja 1 kuu EURIBORi määr 3,4% (31.12.22: 1,9%). Kuigi EFTEN United Property Fund'i 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 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 30.06.2023	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
€ tuhandetes					
Varad kokku	5 068	0	11 582	9 741	26 391

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 30.06.2023 moodustasid fondi kohustused kokku 27 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:

	30.06.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	5 068	8 769
Pikaajaline nõue (lisa 7)	1 795	0
Antud laenud (lisa 7)	6 395	5 376
Muud nõuded	479	385
Maksimaalse krediidirisk kokku	13 737	14 530

Fondi raha ja raha ekvivalentide hulgas kajastatud pangakonto asub Aa3 reitinguga (*Moody's long-term* järgi) pangas.

Pikaajaliste nõuetena seisuga 30.06.2023 on 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.

Antud laenud seisuga 30.06.2023 sisaldavad tütarettevõtetele antud laene kogusummas 6 395 tuhat eurot (31.12.2022: 5 376 tuhat eurot). Ühe laenu summas 2 876 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 mittekauabeldavatesse 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 30.06.2023 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 usaldusväarsuse languse Balti riikide majanduste suhtes (suurendades seeläbi eelkõige tururiski, refinantseerimise ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust).

Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus

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

Fondi investeringuid tütarettevõtetesse ja alusfondidesse hinnatakse õiglases väärtuses. Kuna ükski Fondi tütarettevõtte ega alusfondi va EFTEN Real Estate Fund AS ei ole 30.06.2023 ega 31.12.2022 börsil noteeritud, siis lähtub Fond investeringu õiglase väärtuse arvutamisel järgmisest:

- 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 kinnisvarainvesteringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatavad sisendid olulisimat tähtsust.
- alusfondide konsolideeritud varadest ja kohustustest bilansipäeval, kus olulise osa varadest moodustavad sõltumatu hindaja poolt õiglases 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 õiglasest väärtusest, mistõttu alusfondi kui terviku õiglase väärtuse kujunemisel omavad kinnisvarainvesteringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatavad sisendid olulisimat tähtsust.

EFTEN Kinnisvarafond AS ühines EFTEN Real Estate Fund AS'ga. Ühinemine jõustus 28.02.2023. Kuna EFTEN Real Estate Fund AS on börsil noteeritud, siis reguleeritud turul kaubeldava investeerimisfondi aktsia väärtuseks on tema sulgemishind bilansipäeval.

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

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

	Tütarettevõtte bilanss 30.06.2023	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglane väärtus seisuga 30.06.2023	Tütarettevõtte bilanss 31.12.2022	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglane väärtus seisuga 31.12.2022
Uus-Järveküla OÜ						
<i>€ tuhandetes</i>						
Raha ja raha ekvivalendid	279	0	279	120	0	120
Varud	11 708	-1 506	10 202	5 247	603	5 850
Muu käibevara	453	0	453	33	0	33
Käibevara kokku	12 440	-1 506	10 934	5 400	603	6 003
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	0	0	3	0	3
Põhivara kokku	0	0	0	3	0	3
VARAD KOKKU	12 440	-1 506	10 934	5 403	603	6 006
Lühiajalised laenukohustused	12	0	12	12	0	12
Muud lühiajalised kohustused	3 838	0	3 838	2 110	0	2 110
Lühiajalised kohustused kokku	3 850	0	3 850	2 122	0	2 122
Pikaajalised laenukohustused	8 451	0	8 451	3 208	0	3 208
Muud pikaajalised võlad	501	0	501	346	0	346
Pikaajalised kohustused kokku	8 952	0	8 952	3 554	0	3 554
KOHUSTUSED KOKKU	12 802	0	12 802	5 676	0	5 676
NETOVARA	-362	-1 506	-1 868	-273	603	330

	30.06.2023	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglane väärtus seisuga 30.06.2023	31.12.2022	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglane väärtus seisuga 31.12.2022
Müügitulu	9	0	9	0	0	0
Puhaskasum/ -kahjum	-88	-1 506	-1 594	-199	603	404

	30.06.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Fondi osalus Uus-Järveküla Oü-s	80%	80%
Fondi investeringu soetusmaksumus	2	2
Fondi investeringu õiglase väärtus	0	263
Kasum /- kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodis	-263	-365

EFTEN United Property Fund'le kuuluvate alusfondide ning tütarvõtete kinnisvarainvesteeringuid hindab kõikides Balti riikides sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ. Ausfondidele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud järgmiseid eelduseid 30.06.2023 seisuga:

Alusfond või tütarvõtte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarvõtte õiglase väärtus	Konsolideeritud üüriritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus
<i>€ tuhandetes</i>					
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	36,47%	5 153	1 799	9,0%	6,0%
EFTEN Real Estate Fund AS ¹	2,02%	4 364	30 556	8,2%-11,0%	6,0%-8,5%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	0,71%	1 030	19 885	8,5%-9,8%	6,7%-7,8%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	3,58%	1 031	1 360	7,0%-8,6%	5,0%-6,0%
Tütarettevõtte EFTEN M7 UAB	100,00%	1 076	477	9,4%	7,8%
Kokku		12 654	54 077		

Eeldused 31.12.2022 seisuga:

Alusfond või tütarettevõtte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglase väärtus	Üüritulo aastas	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus
€ 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	0,71%	794	1 166	6,7%-8,8%	5,0%-6,0%
Tütarettevõtte EFTEN M7 UAB	100,00%	889	466	8,8%	7,8%
Kokku		12 679	38 941		

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

30.06.2023 seisuga:

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tundlikkuse analüüs	Õiglase väärtus Fondi bilansis	Diskontomäära muutuse mõju		Väljumis- tootlikkuse muutuse mõju		Müügitulu muutuse mõju	
Alusfond või tütarettevõtte		+0,5 pp	-0,5pp	+0,5 pp	-0,5pp	+10%	-10%
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	5 153	-204	208	-587	689	1 018	-1 021
EFTEN Real Estate Fund AS ¹	4 364	-145	147	-319	364	805	-806
EFTEN Kinnisvarafond II AS	1 030	-36	37	-86	99	210	-210
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 031	-19	20	-61	74	101	-101
Tütarettevõtte EFTEN M7 UAB	1 076	-120	120	-260	290	670	-680
Kokku	12 654	-404	412	-1 054	1 226	2 133	-2 137

31.12.2022 seisuga:

Alusfondide ja tütarettevõtte kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tundlikkuse analüüs	Õiglase väärtus Fondi bilansis	Diskontomäära muutuse mõju		Väljumis- tootlikkuse muutuse mõju		Müügitulu muutuse mõju	
Alusfond või tütarettevõtte		+0,5 pp	-0,5pp	+0,5 pp	-0,5pp	+10%	-10%
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
Kokku	12 679	-407	419	-1 074	1 261	2 175	-2 177

Tütarettevõtete ja alusfondide õiglase väärtuse muutusest sai Fond 2023. aasta I poolaastal kahjumit kokku 529 tuhat eurot (I poolaasta 2022: kasum 628 tuhat eurot)

Nimetus	Soetus- maksumus 30.06.2023	Õiglane väärtus 30.06.2023	Kasum/ kahjum õiglase väärtuse muutusest I poolaastal 2023	Soetus- maksumus 30.06.2023	Õiglane väärtus 30.06.2023	Kasum/ kahjum õiglase väärtuse muutusest I poolaastal 2022
€ tuhandetes						
Tütarettevõtted						
Uus-Järveküla OÜ	2	0	-263	2	507	-121
EFTEN M7 UAB	723	1 076	187	723	1 003	280
Kokku tütar-ettevõtted	725	1 076	-76	725	1 510	159
Alusfondid						
EFTEN Real Estate Fund AS	4 497	4 364	-402	3 500	3 524	10
EFTEN Kinnisvarafond II AS	963	1 030	-5	963	1 027	24
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	4 158	5 153	-43	4 741	5 190	426
EFTEN Residential Fund usaldusfond	967	1 031	-3	361	391	8
Kokku alusfondid	10 585	11 578	-453	9 565	10 132	468
Väärtpaberid kokku	11 310	12 654	-529	10 290	11 642	628

Lisainformatsioon investeringute kohta on toodud lisa 3.

EFTEN United Property Fund suurendas 2023. aasta juunis 240 tuhande euro väärtuses investeringut 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 30.06.2023 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 tütar-ettevõtjatesse ning alusfondidesse on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

Lisa 5 Fondi puhasväärtus

Fondi osakud on Nasdaq Tallinn börsil vabalt kaubeldavad alates 31.05.2022. Seisuga 30.06.2023 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
Kokku		2 483 860		25 466

2023. aasta I poolaastal laekus Fondile dividendituludest kokku 352 tuhat eurot ja intresse kokku 143 tuhat eurot. Saadud tuludest maksti 452 tuhat eurot Fondi investoritele välja 2023. aasta juunis.

Fondi osaku puhasväärtus seisuga 30.06.2023 oli 10,61 eurot (31.12.2022 seisuga: 10,82 eurot). Fondi varade puhasväärtus oli 30.05.2023 seisuga 26 364 tuhat eurot (31.12.2022 seisuga: 26 887 tuhat eurot).

Lisa 6 Kasum osaku kohta

	II kvartal		6 kuud	
	2023	2022	2023	2022
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv, € tuhandetes	-37	726	-71	847
Kaalutud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 483 860	2 040 900	2 483 860	2 001 410
Kasum osaku kohta, eurodes	-0,01	0,36	-0,03	0,42

Lisa 7 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

6 kuud 2023	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Neto kasum / kahjum õiglasest väärtuse muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt	-264	-2	-263	0	-529
Dividenditulud	341	11	0	0	352
Intressitulud	58	0	140	43	241
Tulud kokku	135	9	-123	43	64
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv	135	9	-123	-92	-71

SEGMENTI VARAD

Seisuga 30.06.2023	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>				
Finantsvarad õiglasest väärtuses (lisa 3)	11 623	1 031	0	12 654
Antud laenud (lisa 3)	2 876	0	3 519	6 395
Intressinõuded (lisa 3)	58	0	417	475
Pikaajalised nõuded (lisa 3)	0	0	1 795	1 795
Investeeringud kokku	14 557	1 031	5 731	21 319
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)				5 041
Muud lühiajalised varad				4
Vara puhasväärtus				26 364

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

Aruandeperioodidel ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Fondi peamine tulu saadi 2023. aasta I poolaastal 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 54 tuhat eurot (2022 6 kuud: 43 tuhat eurot). Fond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele aruandeperioodil muid kaupu ega teenuseid.

Fond andis tütarettevõtetele aruandeperioodil laenu kokku 6 395 tuhat eurot (31.12.2022: 5 376 tuhat eurot) ning sai antud laenudelt 6 kuul intressitulu summas 183 tuhat eurot (2022 6 kuud: 140 tuhat eurot). Laenu alusvaluutaks on euro.

Fondi juhtkonnale ja fondi juhtkonna kontrolli all olevatele ettevõtetele kuulus 30.06.2023 seisuga 39 789 EFTEN United Property Fund osakut (31.12.2022: sama). 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 30.06.2023

Tütarettevõtted

Seisuga 30.06.2023

Nimetus	Asukoht	Osalus investeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>					
Tütarettevõtted					
Uus-Järveküla OÜ	Tallinn	80,0%	2	0	0,0%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	1 076	4,1%
Kokku tütarvõtted			725	1 076	4,1%

Seisuga 31.12.2022

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

Fondid

Seisuga 30.06.2023

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 30.06.2023	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%	4 158	4 159	5 153	5 153	19,5%
EFTEN Real Estate Fund AS ¹	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	2,02%	4 497	0,0206	4 364	0,0199	16,6%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	963	0,0148	1 030	0,0158	3,9%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	3,58%	967	966	1 031	1031	3,9%
Kokku alusfondid					10 585		11 578		43,9%
Väärtpaberid kokku					11 310		12 654		48,0%

¹ 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	Soetus- maksumus	Keskmine soetus- maksumus ühikule	Õiglane väärtus kokku	Õiglane väärtus ühikule	Osakaal fondi puhas- väärtusest
<i>€ tuhandetes</i>									
Alusfondid									
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%
Kokku alusfondid					10 345		11 790		43,9%
Väärtpaberid kokku					11 070		12 942		48,1%

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

Antud laenud**Seisuga 30.06.2023**

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 30.06.2023	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
EFTEN M7 UAB	Leedu	28.02.2027	4%	2 876	2 876	10,9%
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	6 395	24,3%

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%
Laenud kokku				5 376	5 376	20,0%

Muud varad**Seisuga 30.06.2023**

Nimetus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressinõuded	475	1,8%
Muud lühiajalised nõuded	4	0,0%
Muud varad kokku	479	1,8%

Seisuga 31.12.2022

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

Hoiused

Seisuga 30.06.2023

Krediidiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediidiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Swedbank Eesti	Nõudmiseni hoius	Eesti	Moody's Aa3	Nõudmiseni	-	5 068	19,2%
Swedbank Eesti	Tähtajaline hoius	Eesti	Moody's Aa3	28.05.2025	2,5%	1 795	6,8%
Hoiused kokku						6 863	26,0%
VARAD KOKKU						26 391	100,10%

Seisuga 31.12.2022

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

Seisuga 30.06.2023

Fondi kohustused	-27	-0,10%
FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS	26 364	100,00%

Seisuga 31.12.2022

Fondi kohustused	-586	-2,18%
FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS	26 886	100,00%