



Aastaaruanne 01.01.2023 – 31.12.2023

Ärinimi	EFTEN United Property Fund
ISIN kood	EE3500001609
Aadress	A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, Eesti
Telefon	+372 655 9515
Faks	+372 618 1818
E-post	info@eften.ee
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
Audiitor	AS PricewaterhouseCoopers

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Fondivalitseja juhatuse allkirjad EFTEN United Property Fund 2023. a majandusaasta aruandele.....	8
Raamatupidamise aastaaruanne.....	9
Koondkasumiaruanne	9
Finantsseisundi aruanne.....	10
Osakuomanikele kuuluv 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	21
Lisa 4 Finantsvarade õiglase väärtus	26
Lisa 5 Fondi puhasväärtus	30
Lisa 6 Kasum osaku kohta	30
Lisa 7 Segmendiaruandlus	31
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	32
Fondi investeringute aruanne	33
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	39

Tegevusaruanne

Kinnisvarasektor on üldjuhul majanduses üks suuremaid finantsvõimenduse kasutajaid. Seetõttu avaldab intresside muutus suurt mõju kinnisvaraeetevõtete finantskulule ning lisaks on intressimäärade tase peamisi sisendeid, mille alusel kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnatakse. 2023. aastal tõtsid suuremad keskpangad teist aastat järjest intresse rohkem kui turud prognoosisid. Sellega seoses hinnati alla enamike Euroopa kinnisvaraeetevõtete ja -fondide varade väärtused ning paljud neist olid sunnitud vähendama või sootuks peatama dividendimaksud. Kõrgeima finantsvõimenduse tasemega Skandinaavias esines kinnisvarasektoris isegi ebasoodsatel tingimustel sündmüüke 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 alusfondidele ning tütarettevõtetele kuuluvate hoonete kõrge täituvuse ja fondi suhteliselt suure investeerimata kapitali osakaalu tõttu jäi see väiksemaks kui enamikel teistel 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 lõpu.

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 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 puhaskasumiseks võetakse aluseks EFTEN Real Estate Fund aktsia puhaskasumit, oleks EFTEN United Property Fund teeninud 12 kuu jooksul puhaskasumit kogusummas 276 tuhat eurot. Fondi kulud olid selle aasta 12 kuu jooksul kokku 239 tuhat eurot (2022: 229 tuhat eurot).

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

Peamised finantsnäitajad	31.12.2023	31.12.2022
€ 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 tütarettevõttele 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.

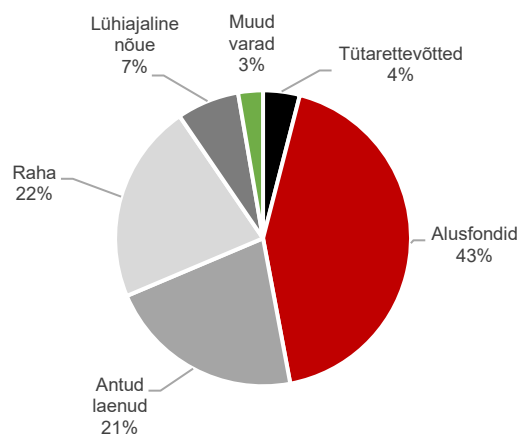
EFTEN United Property Fund suurendas 2023. aasta juunis seoses Riias ja Vilniuses asuvate üürikorterite arendusprojektidega investeeringut usaldusfondis EFTEN Residential Fund 240 tuhande euro võrra.

Fondi puhasväärtus

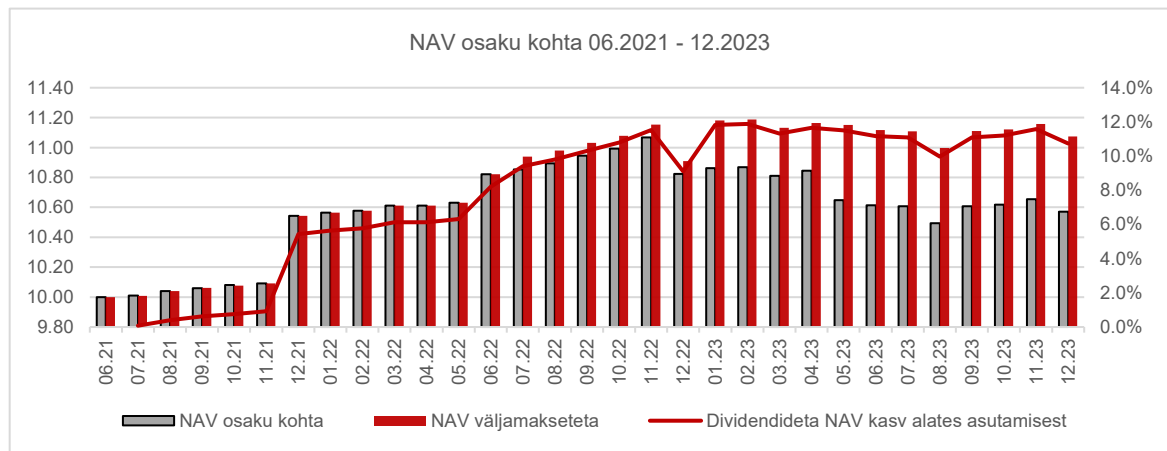
EFTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 31.12.2023 oli 10,57 eurot (31.12.2022: 10,82 eurot). Selle aasta jooksul on fondi puhasväärtus vähenenud 2,3%. Ilma investorile tehtud väljamakseteta oleks puhasväärtus kasvanud 1,7% võrra. Lisaks väljamaksetele on puhasväärtuse vähenemine olulises osas seotud EFTEN Real Estate Fund AS aktsia börsihinna langusega, mille tulemusel on investeeringu 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).

Fondi varad seisuga 31.12.2023



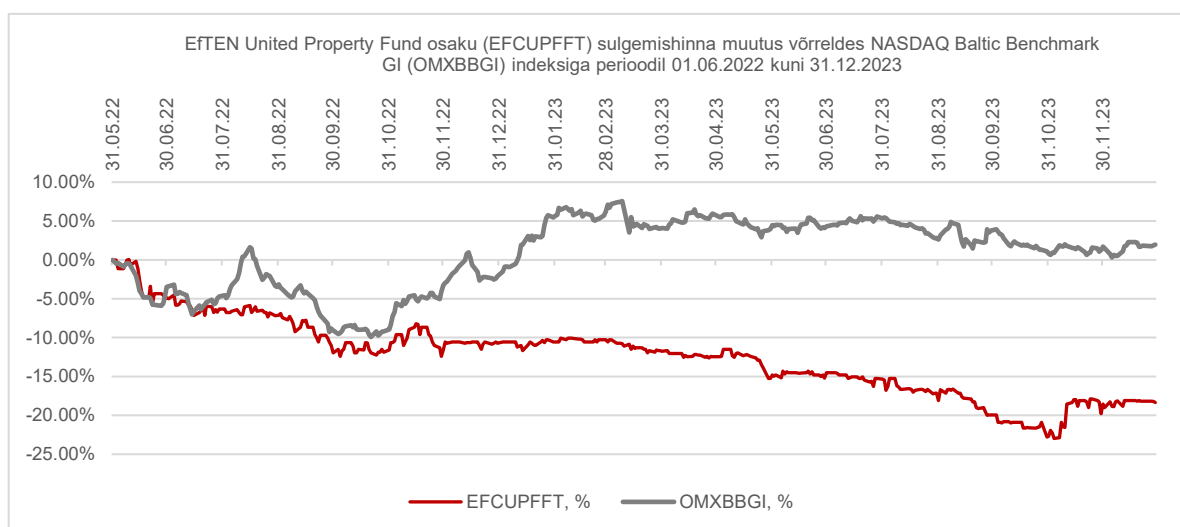
Seisuga 31.12.2023 on EFTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot, millest 2023.a 12 kuu seisuga on investeerimata 7,5 miljonit eurot. Kõik olemasolevad investeeringud toimivad hästi ja hetkel ei ole näha, et need vajaksid tavapärasest kõrgemaid kapitalisüste.



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

EFCUPFFT statistika	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

Alates börsil noteerimisest on EFTEN United Property Fund osaku kauplemise statistika toodud allolevas tabelis.



Sõjategevusega seotud risk

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

EFTEN United Property Fund tingimuste muudatusest

Finantsinspeksioon kooskõlastas 23.01.2023, EFTEN United Property Fund tingimuste muudatused.

Fondi tingimuste muutmine tulenes eelkõige vajadusest välja jätta sätted, mis ei ole enam asjakohased pärast fondi osakute noteerimist Nasdaq Tallinna väärtpaberiturul 31.05.2022. Olulise muudatusena on muudetud fondi osakute väljalaskmise sagedust. Väärtpaberiturul noteerimise järgselt on investoritel võimalus EFTEN United Property Fund osakutega kaubelda igapäevaselt, mistõttu pole regulaarse investeerimisvõimaluse pakkumiseks enam vajalik osakute igakuine emiteerimine.

Fondivalitseja taotles ka EFTEN United Property Fund'i osakute tagasiostuprogrammi võimaluse lisamist fondi tingimustesse. Finantsinspeksiooni hinnangul ei saa tagasiostuprogrammi rakendada börsil noteeritud lepingulistele fondidele ja nende osakutele. Seetõttu tagasiostuprogrammi sätteid tingimustesse ei lisatud.

Fondi juhtimine

EFTEN United Property Fund on lepinguline alternatiivne investeerimisfond. EFTEN United Property Fund ei ole juriidiline isik, mistõttu ei kohaldu fondile äriühingutele rakendatav ühingu juhtimise kord. Fondil ei ole osakuomanike üldkoosolekut, auditikomiteed ega tasustamiskomiteed.

Vastavalt fondi tingimustele ja investeerimisfondide seadusele valitseb fondi fondivalitseja - EFTEN Capital AS. Fondivalitseja vastutab fondi igapäevase juhtimise, sealhulgas investeerimistegevuse ja riskide juhtimise eest. Fondivalitseja tegevus on täpsemalt kirjeldatud fondi prospektis.

Fondivalitseja nõukogu liikmetele, juhatajale ja fondivalitseja töötajatele EFTEN United Property Fund tasusid ega hüvitisi ei maksa. Fond maksab fondivalitsejale valitsemistasu.

Fondivalitseja teavitab EFTEN United Property Fund'i osakuomanikke olulistest asjaoludest vastavalt fondi tingimustes ja börsi reglemendis sätestatud põhimõtetele. Täiendavalt poolaasta, kvartali ja aastaaruannetele avaldab fondivalitseja osakuomanikele igakuiselt ka fondi osaku puhasväärtuse börsi infosüsteemi kaudu, mis on seejärel samuti kättesaadav fondivalitseja ja fondi veebilehtedel.

Auditi tasud

2023. aastal ei osutanud Fondi lepinguline audiitor AS PricewaterhouseCoopers lisaks majandusaasta aruande auditeerimisele muid teenuseid. 2023. aastal Fondi lepingulise audiitori poolt osutatud auditeerimise teenuste eest

makstud või tasumisele kuuluvate tasude kogusumma on 14 tuhat eurot. Lisaks on PwC võrgustiku ettevõtted 2023. aastal osutanud majandusaasta auditeerimise teenuseid ja muid teenuseid kokkulepitud protseduuride teostamiseks kokku summas 6 tuhat.

Kristjan Tamla

EFTEN Capital AS

Jaeärisuuna juht

Fondivalitseja juhatuse allkirjad EFTEN United Property Fund

2023. a majandusaasta aruandele

Fondivalitseja EFTEN Capital AS juhatus on koostanud EFTEN United Property Fund 2023. a majandusaasta aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2023 kuni 31.12.2023, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, investeringute aruandest ning sõltumatu vandeaudiitori aruandest.

Viljar Arakas

Maie Talts

Kristjan Tamla

Juhatuses liige

Juhatuses liige

Juhatuses liige

Tallinn, 04.03.2024

Raamatupidamise aastaaruanne

Koondkasumiaruanne

	Lisad	2023	2022
€ tuhandetes			
Tulud			
Intressitulud	7	536	308
Dividenditulud	7	352	212
Neto kasum / -kahjum õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt	4,7	-828	1 148
Investeeringutelt tütarettevõtetesse		-98	-199
Investeeringutelt alusfondidesse		-730	1 346
Tulud kokku		60	1 668
Kulud			
Tegevuskulud			
Valitsemistasud	8	-115	-96
Fondi administreerimise kulud		-34	-90
Muud tegevuskulud		-90	-44
Tegevuskulud kokku		-239	-229
Äri kasum / -kahjum		-179	1 439
Kasum / -kahjum enne tulumaksu		-179	1 439
Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum		-179	1 439
Aruandeperioodi koondkasum / -kahjum kokku	6	-179	1 439
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse kasv / langus	6	-179	1 439
Tava- ja lahustatud kasum / -kahjum osaku kohta (eurodes)	6	-0,07	0,66

Lisad lehekülgedel 13-38 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Finantsseisundi aruanne

	Lisad	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	3	5 731	8 769
Lühiajalised hoiused	3,7	1 795	0
Muud nõuded ja viitlaekumised	3	711	385
Käibevarad kokku		8 237	9 154
Põhivarad			
Finantsvarad õiglases 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
Põhivarad kokku		18 022	18 318
VARAD KOKKU		26 259	27 472
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused	3	3	586
Kohustused kokku, v.a osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus		3	586
FONDI VARA PUHASVÄÄRTUS			
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus	5	26 256	26 886
Kohustused ja osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus kokku		26 259	27 472

Lisad lehekülgedel 13-38 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

	Lisad	2023	2022
€ tuhandetes			
Fondi puhasväärtus perioodi alguses		26 886	16 379
Osakute märkimine		0	9 863
Väljamaksud osakuomanikele		-452	-795
Tehingud osakuomanikega kokku	5	-452	9 068
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtuse kasv / -vähenemine		-179	1 439
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtus 31.12 seisuga	5	26 256	26 886
Ringluses olevate osakute arv aruandeperioodi lõpus, tk		2 483 860	2 483 860
Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpus	5	10,57	10,82

Lisad lehekülgedel 13-38 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

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

Lisad lehekülgedel 13-38 on raamatupidamise aastaaruande 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.

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 aruanne on fondivalitseja poolt heaks kiidetud 04.03.2024.

Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

2.1 Aruande koostamise alused

EFTEN United Property Fund raamatupidamise aruanne on koostatud vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EU). Investeerimisfondide finantsaruandluse põhimõtted on sätestatud investeerimisfondide seaduses, raamatupidamiseseaduses ning Rahandusministri määruses nr 8 "Nõuded avalikustamisele kuuluvate fondi aruannetele" 18. jaanuarist 2017. Aruande koostamisel on arvesse võetud investeerimisfondide seaduse § 54 lõike 11 alusel kehtestatud fondi vara puhasväärtuse määratud korda ning eelpool mainitud määruses toodud muid erisusi.

1.2.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Fondile muutusid alates 1. jaanuarist 2023 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused:

IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused: „Arvestuspõhimõtete avalikustamine”

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtetelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist

arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 "Olulisuse otsuste tegemine", et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Fond on võtnud uued nõuded arvesse käesoleva aastaruande koostamisel.

IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste”

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtted peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Fondi finantsaruannetele.

„Varade ja kohustustega seotud edasilükkunud tulumaks, mis tuleneb ühest tehingust” - IAS 12 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 12 muudatused täpsustavad, kuidas kajastada edasilükkunud tulumaksu tehingutelt nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused. Teatud tingimustel on ettevõtted varade või kohustuste esmakordsel kajastamisel vabastatud edasilükkunud tulumaksu kajastamisest. Varasemalt ei olnud selge, kas vabastus rakendub selliste tehingute suhtes nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused - tehingud, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustus. Muudatused selgitavad, et vabastust ei rakendata ning ettevõtetel on kohustus kajastada vastavatelt tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtetelt edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Fondi finantsaruannetele.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid ning veel vastuvõtmata standardid

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2023. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimismõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina.

Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

„Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral“ – IFRS 16 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Muudatused puudutavad müügi-tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast.

Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimise nõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentiks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina.

Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

Muudatused standardis IAS 7 Rahavoogude aruanne ja IFRS 7 Finantsinstrumendid: Avalikustatav teave: Tarnija finantskokkulepped

(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Vastuseks finantsaruannete kasutajate murele rahastamiskokkulepete ebapiisava või eksitava avalikustamise pärast andis IASB 2023. aasta mais välja IAS 7 ja IFRS 7 muudatused, et nõuda avalikustamist ettevõtte tarnijate finantskokkulepete (supplier finance arrangement) kohta. Need muudatused nõuavad ettevõtete tarnijate finantskokkulepete avalikustamist, mis võimaldaks finantsaruannete kasutajatel hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustustele ja rahavoogudele ning ettevõtte likviidsusrisikile. Täiendavate avalikustamise nõuete eesmärk on suurendada tarnijate finantskokkulepete

läbipaistvust. Muudatused ei mõjuta kajastamise ega mõõtmise põhimõtteid, vaid ainult avalikustamisnõudeid. Uued avalikustamisnõuded jõustuvad 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatel aruandeperioodidel.

Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

“Investori ja tema sidus- või ühissettevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine” – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused (rakendamise kuupäev määratakse IASB poolt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühissettevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarettevõtte omad.

Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

2.2 Juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud

Aruannete koostamine kooskõlas IFRS'ga eeldab fondivalitseja juhtkonnalt otsuste, eelduste ja hinnangute tegemist, mis mõjutavad arvestuspõhimõtete rakendamist ning varade, kohustuste, tulude ja kulude kajastamist. Kuigi hinnangute aluseks on nii juhtkonna parim teadmine kui faktid, võivad tegelikud tulemused hinnangutest erineda. Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse üle järjepidevalt ning hinnangute muudatusi kajastatakse muudatuste tegemise perioodil ning kõikidel järgmistel perioodidel, mida hinnangu muudatus mõjutab.

Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

a) Investeeringuettevõtte

Fondi tingimused ja investoritega sõlmitud kokkulepped eeldavad, et fond pakub investoritele eelkõige tootlust (s.h kapitali kasvu ja dividende) kinnisvaraga seonduvatelt investeeringutelt. Fondi tootluse kõige selgema arusaamise tagamiseks mõeldakse Fond tütarettevõtete tegevuse tulemust ja nende omakapitali väärtust õiglaselt väärtuses. Fondi näol on tegemist lepingulise avaliku kinnise investeeringufondiga, mille eesmärk on pakkuda fondi osakute omanikele võimalust saada osa Balti riikide kinnisvaraturu ja kinnisvaraga seotud infrastruktuuri ja tehnoloogiaettevõtete arengutest läbi aktiivselt juhitud investeeringuportfelli. Fondi tingimused võimaldavad investoritelt kapitali kaasata igakuiselt ning teha väljamakseid väiksemate piirangutega kui seda on võimalik teha teiste äriühingu liikide korral (näiteks aktsiaseltsifondide puhul).

Eeltoodust tulenevalt vastab Fond investeeringuettevõtte definitsioonile (IFRS 10 p.31). Vastavalt IFRS 10 p. 31 nõuetele ei konsolideeri investeeringuettevõtte talle kuuluvaid tütarettevõtteid, vaid kajastab neid õiglaselt väärtuses läbi muutusega kasumiaruandes vastavalt IFRS 9-le.

b) Investeeringud tütarettevõtetesse: õiglase väärtuse määramine

Fondi investeeringuid tütarettevõtetesse hinnatakse igal bilansipäeval õiglaselt väärtusesse. Kuna Fondi tütarettevõtte ei ole börsil noteeritud, siis lähtub Fond tütarettevõtte õiglase väärtuse kujunemisel tütarettevõtte varadest ja kohustustest bilansipäeval, mis suures ulatuses on hinnatud õiglaselt väärtuses. Tütarettevõtte olulisemad varad on raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ning varudena kajastatud kinnisvara. Peamisteks kohustusteks võivad tarnijatele, laenukohustused ning muud väiksemad kohustused. Tütarettevõttele kuuluvaid kinnisvaraobjekte hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglaselt väärtuses.

Fondi tütarettevõttele kuuluvaid kinnisvaraobjekte hindab sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ. Kinnisvara hinnatakse diskonteeritud rahavoogude meetodil, arvestades kinnisvaraarendusteks tehtavaid investeeringuid ning kinnisvara müügist eeldatavasti saadavaid tulusid. Õiglase väärtuse leidmiseks kasutatavad diskontomäärad ning väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast ning riskitasemest.

c) Investeeringud alusfondidesse: õiglase väärtuse määramine

Fondi investeeringuid alusfondidesse hinnatakse igal bilansipäeval õiglasesse väärtusesse. Juhul kui alusfond ei ole börsil noteeritud, lähtub Fond alusfondi õiglase väärtuse kujunemisel alusfondi varadest ja kohustustest bilansipäeval, mis suures ulatuses on hinnatud õiglasest väärtuses. Alusfondidele kuuluvaid kinnisvaraobjekte hindab sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ alusfondis endas ning kuivõrd alusfondi muude varade ja kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest, siis võetakse alusfondi õiglase väärtuse kajastamisel aluseks alusfondi puhasväärtus aruande koostamise päeva seisuga.

Juhul kui alusfond on börsil noteeritud, võetakse alusfondi õiglase väärtuse määramisel aluseks aruandeperioodi viimase börsipäeva sulgemishind.

Varade hindamistes kasutatud eelduste ja tundlikkuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 4.

Segmendiaruanne

Fond allokeerib kaasatud kapitali ning vabu vahendeid investeeringutele vastavalt fondi investeerimispoliitikale, analüüsides mõistlikku riskide jaotust kinnisvara alamsektorite lõikes.

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse fondi sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispõhimõtetest. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud kinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest oodatava tulu ning riskitaseme poolest. Ärisegmentid omavad eeldatavasti erinevaid tulumäärasid (investeeringu tootlus, intressimäärad) ning erinevaid ärisegmente mõjutavad sageli erinevad riskid.

Fondi ärisegmentid on toodud alljärgnevas tabelis:

Ärisegment	Investeeringute loetelu
Ärikinnisvara	Osalus - EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond
	EFTEN Real Estate Fund AS aktsiad
	EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiad
	EFTEN M7 UAB
	Laen ettevõttele EFTEN M7 UAB
Elukondlik kinnisvara	Osalus - EFTEN Residential Fund
Kinnisvaraarendus	Osalus - Uus-Järveküla OÜ
	Laen ettevõttele Uus-Järveküla OÜ

Peamised näitajad, mida juhtkond kasutab äriotsuste tegemisel, on segmenti tulud ja tuleml. Samuti on oluline jälgida investeeringute mahtu segmentide kaupa. Fond analüüsib kõiki näitajaid igakuiselt.

2.3 Finantsvarade- ja kohustuste klassifikatsioon

Fond klassifitseerib finantsvarad ja finantskohustused järgnevasse kategooriatesse:

- finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – tütarettevõtete aktsiad, investeerimisfondide aktsiad ja osakud;
- finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses - raha ja raha ekvivalendid, tähtajalised hoiused, intressi- ja dividendinõuded, laenuõuded;
- finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses - tehingupäevaga kajastatud tehingutelt maksta olevad summad, kohustused fondivalitseja ja depoopanga ees.

Omakapitaliinstrumendid

Fond hindab järjepidevalt kõiki omakapitaliinvesteeringuid õiglasest väärtuses.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

2.4 Õiglase väärtuse hindamine

Õiglase väärtuse all mõeldakse väärtust, millega Fondi vara on võimalik müüa tehingust huvitatud ja Fondist sõltumatule osapoolle hindamispäeva seisuga. Väärtpaberibörsil kaubeldavate finantsvarade ja -kohustuste (näiteks aktsiad, fondid, võlakirjad, tuletisinstrumendid) puhul põhineb õiglane väärtus börsipäeva sulgemishinnal (*close price*). Fond kajastab kõiki investeeringuid väärtpaberitesse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, välja arvatud need investeeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik leida. IFRS 13 „Õiglase väärtuse mõõtmine“ kohaselt börsil kaubeldavate finantsvarade ja -kohustuste õiglase väärtusena kasutatakse börsi sulgemishinda.

Fondi varade väärtuse määramise aluseks on EFTEN Capital AS juhatuse poolt kinnitatud „Lepingulise fondi vara puhasväärtuse arvutamise reeglid“, millega määratakse reguleeritud turgudel kaubeldavate, reguleeritud turul mittekaubeldavate ja muude Fondi finantsvarade ja -kohustuste määramise põhimõtted.

Börsil kaubeldava investeerimisfondi aktsia või osaku väärtus määratakse samamoodi nagu börsil kaubeldava aktsia väärtus. Börsil mittekaubeldava lepingulise fondi osaku väärtus määratakse viimase teadaoleva tagasivõtmishinna alusel või kui hind ei ole kättesaadav, siis fondi puhasväärtuse põhjal. Börsil kaubeldava võlaväärtpaberi väärtus määratakse vastavalt reguleeritud turu viimasele teadaolevale ostunoteeringule (*last bid-price*). Kui instrumentide õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, võidakse neid kajastada soetusmaksumuses või määrab õiglase väärtuse fondivalitseja juhatus kasutades hindamismeetodeid. Fondivalitseja kasutab omapoolse õiglase väärtuse määramisel erinevaid hindamismeetodeid, mis hõlmavad sõltumatute osapoolte vahel hiljuti toimunud turutehinguid, viiteid teistele, ligikaudselt samasugustele instrumentidele, diskonteeritud rahavoo analüüsi ja optioonide hindamise mudeleid ja muid hindamismeetodeid tuginedes võimalikult palju turuinfole ja võimalikult vähe ettevõttepõhistele sisenditele.

Varade hindamisega seotud risk

Fond investeerib valdavalt reguleeritud turul mitte kaubeldavatesse varadesse. Seetõttu võib teatud ajahetkedel (nt majanduskeskkonna kiirel muutumisel ja kinnisvaratehingute arvu olulisel vähenemisel) olla keeruline määrata Fondi kõigi investeeringute õiglast hinda. Fondi kinnisvara otseinvesteeringuid (sh SPVsid) hindab sõltumatu, hea maine ja pikaajalise kogemusega kinnisvarahindaja, vastavalt Fondivalitseja veebilehel avaldatud kinnisvara hindamise sise-eeskirjale. Kinnisvara hinnatakse regulaarselt kaks korda aastas: majandusaasta lõppemise seisuga ja 30.06 seisuga. Vastavalt vajadusele võib Fond tellida lisaks erakorralisi kinnisvara hindamisi. Varade hindamisega seotud riski realiseerumine võib kaasa tuua Fondi tootluse suurema volatiilsuse kui antud liiki fondide puhul võiks eeldada.

2.5 Dividendtulud

Dividendid võetakse börsil kaubeldavate aktsiate puhul arvele esimesel päeval, mil aktsia kaupleb ilma dividendita (*Ex-dividends date*), arvestades välja kuulutatud dividendimäära, Fondi poolt omatavate aktsiate arvu aktsionäride nimekirja fikseerimise päeval ning rakendatavat maksumäära. Dividendinõue eemaldatakse varadest vastava rahasumma laekumisel Fondi.

Börsil mittekaubeldavate aktsiate ja osaluste korral kajastatakse dividendinõue selle tekkimise hetkel.

2.6 Fondi puhasväärtuse määramine

Fondi vara puhasväärtus määratakse kindlaks lähtudes investeerimisfondide seadusest, Rahandusministri kehtestatud Investeerimisfondide vara puhasväärtuse määramise korrast, EFTEN Capital AS (fondivalitseja) sisemistest protseduurireeglitest ja Fondi tingimustest. Fondi vara puhasväärtuse (NAV) määramiseks arvutatakse välja Fondi koguvarade turuväärtus ning lahutatakse sellest Fondi kohustused. Osaku puhasväärtus saadakse kogupuhasväärtuse jagamisel ringluses olevate osakute arvuga.

2.7 Valitsemistasu

Fondivalitsejale makstakse Fondi arvelt Fondi valitsemise eest valitsemistasu 1,5% aastas. Valitsemistasu arvestatakse Fondi varade puhasväärtusest, välja arvatud investeeringud EFTEN Capital AS poolt valitsetavatesse teistesse investeerimisfondidesse ning krediidiasutuste hoiused. Valitsemistasu arvestatakse igakuiselt (baasil 1/12 aastas). Fondil puudub edukustasu.

2.8 Osakute märkimine

Väärtpaberiturul noteerimise järgselt on investoritel võimalus EFTEN United Property Fund osakutega kaubelda igapäevaselt. Kuni fondi osakute börsil noteerimiseni 2022. aasta mais pakkus EFTEN United Property Fund oma osakuid igakuiselt alates kuu esimesest kalendripäevast kuni kuu viimase tööpäevani. Fondi osaku hinnaks oli osaku eelmise kalendrikuu puhasväärtus.

Vastavalt fondi tingimustele ei võta fond osakuomanikelt nende nõudmisel osakuid tagasi ega vaheta neid fondivalitseja teiste fondide osakute ega aktsiate vastu, s.t fondi osakutel puudub võla komponent.

2.9 Konsolideerimise erand

EFTEN United Property Fund omab 31.12.2023 seisuga 80%-list osalust ettevõttes Uus-Järveküla OÜ, kellel omakorda on 100%-line osalus ettevõttes Järveküla Majad OÜ ning 100%-list osalust ettevõttes EFTEN M7 UAB.

EFTEN United Property Fund on investeerimisettevõtte vastavalt IFRS 10 tingimustele, mistõttu Fond ei konsolideeri oma tütarettevõtteid ega rakenda IFRS 3 põhimõtteid, vaid kajastab tütarettevõttesse tehtud investeeringut õiglasest väärtuses kooskõlas IFRS 9-ga.

Investeering tütarettevõtetesse

Fondi finantsaruannetes on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Algselt võetakse tütarettevõtte arvele tema soetusmaksumuses ning kajastatakse edaspidi õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Tütarettevõtete poolt välja kuulutatud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Fondil tekib õigus neile dividendidele.

2.10 Tulumaks

Fond on lepinguline investeerimisfond, mistõttu kuulub Fondi teenitud tulu maksustamisele vaid piiratud juhtudel.

Fondi Eestist teenitud tulu maksustatakse järgmistel juhtudel:

- Eesti asuva kinnisasja ning kinnisvaraga seotud õiguste ja nõuete võõrandamisel;
- Eesti tütarettevõtte võõrandamisel kui Fondile kuulus tütarettevõttes vähemalt 10%line osalus;
- Kinnisvarafondis osaluse võõrandamisel (sh usaldusühingu tüüpi fondist kinnisvara realiseerimisest tekkinud kapitalitulu väljamaksmisel/osaluse tagastamisel), mille varast võõrandamise hetkel või sellele eelneva kahe aasta jooksul moodustasid otse või kaudselt Eestis asuvad kinnisasjad (sh kinnisvarafondi tütar- ja sidusettevõtete kuuluvad kinnisasjad) üle 50% ning milles kinnisvarafond omas vähemalt 10%list osalust;
- Intressitulu kinnisvarafondist, mille varast intressi saamise hetkel või sellele eelneva kahe aasta jooksul moodustasid otse või kaudselt Eestis asuvad kinnisasjad (sh kinnisvarafondi tütar- ja sidusettevõtete kuuluvad kinnisasjad) üle 50% ning milles kinnisvarafond omas vähemalt 10%list osalust.

Fondi ülal loetletud tulud maksustatakse 20/80 maksumääraga.

Fondi välisriigist teenitud tulu maksustatakse vastavas riigis kehtivatest õigusaktidest tulenevalt.

Kui EFTEN United Property Fund teeb osakuomanikele enda arvel rahalise väljamakse, on tegemist intressi maksimisega. Väljamaksetelt Eesti residentidest füüsilistele isikutele, kes ei fondi teavitanud investeerimiskonto või pensioni investeerimiskonto olemasolust, peetakse väljamakselt kinni tulumaks.

Tulumaksu ei peeta kinni fondi likvideerimisel sellelt likvideerimisjaotise osalt, mis ei ületa fondi tehtud sissemaksid.

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

¹Fond 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.

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

Valuutarisk

Fond ei pea valuutariski oluliseks riskiks, kuivõrd kõik tehingud toimuvad arvestusvaluutas, milleks on euro ning 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 monitoorib 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'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. Likviidsusrisi 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 likviidsusrisi realiseerumine Fondi esimestel tegevusaastatel tõenäoline. Samuti on fondil võimekus sõlmida lühiajalisi laenulepinguid likviidsusrisi 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 monitorib fondijuht likviidsusrisi 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 suutmatust tasuda intressi- või põhiosa makseid);
- 2) nõuete Fondile (või SPVle) kuuluva kinnisvara üürnike vastu (nt vastaspoole suutmatust teha üürimakseid);
- 3) krediidasutuste hoiustel paikneva Fondi vara (nt krediidasutuse maksejõuetus). Sageli on seda laadi riskid seotud muudatustega Balti riikide makromajanduse keskkonnas – üldise majandussurutise taustal halveneb vastaspoole finantsseisund ning nad pole suutelised Fondi ees oma kohustusi katma. Samas võivad sellised riskid olla nn vastaspoole spetsiifilised – üksikuid ettevõtteid muutub maksujõuetuks ka soodsates makromajanduse tingimustes. Fondi esimestel tegevusaastatel võivad Fondi investeeringute madalama hajutatuse tõttu tehingu vastaspoole riskid olla suuremad kui antud liiki fondide puhul võiks eeldada, mistõttu võib riski realiseerumine avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju. Fondivalitseja tegevus tehingu vastaspoolest tulenevate rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks

ja sellise riski minimeerimiseks 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 ¹	5 731	8 769
Lühiajalised hoiused (lisa 7)	1 795	0
Antud laenud (lisa 7)	5 668	5 376
Muud nõuded	711	385
Maksimaalse krediidirisk kokku	13 905	14 530

¹Fondil 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 laenu seisuga 31.12.2023 sisaldavad tütarettevõtetele antud laenu kogusummas 5 668 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 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 tulenevalt uute osakute emiteerimisest. Seisuga 31.12.2023 on EFTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot (lisa 5).

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale monitoorib fondijuht fondi kapitali fondi puhasväärtuse kaudu.

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

Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus

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

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

- Reguleeritud turul kaubeldava väärtpaperi väärtuseks on selle viimane avaldatud reguleeritud turu sulgemishind bilansipäeval.
- tütarettevõtte varadest ja kohustustest bilansipäeval, kus olulise osa varadest moodustavad õiglaselt väärtuses hinnatud kinnisvaraobjektid. Juhul kui tütarettevõtte ei hinda tema varade hulgas olevaid kinnisvaraobjekte õiglaselt väärtuses (peamiselt seetõttu, et kinnisvaraobjekte arendatakse müügiks ning kajastatakse seetõttu varudes), hindab Fond tütarettevõtte kinnisvaraobjekte eraldiseisvalt, kaasates sõltumatu hindaja. Tütarettevõtte muud varad on raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ning muud väiksemad varad ning kohustusteks võlad tarnijatele, laenukohustused ning muud väiksemad kohustused, mille bilansilised väärtused ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest, mistõttu tütarettevõtte kui terviku õiglase väärtuse kujunemisel omavad kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatavad sisendid olulisimat tähtsust.
- alusfondide konsolideeritud varadest ja kohustustest bilansipäeval, kus olulise osa varadest moodustavad sõltumatu hindaja poolt õiglaselt 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 õiglane väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Arendusprojekti rahavoogude peamised sisendid on kinnistute müügist laekuvad summad, müügiga seotud kulud ning ehituskulud. Projekti rahavoogusid on diskonteeritud 10%-lise diskontomääraga.

Tütarettevõtte õiglasel 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
Uus-Järveküla OÜ						
<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
Käibevara kokku	19 084	719	19 803	5 400	603	6 003
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	0	0	3	0	3
Põhivara kokku	0	0	0	3	0	3
VARAD KOKKU	19 084	719	19 803	5 403	603	6 006
Lühiajalised laenukohustused	12	0	12	12	0	12
Muud lühiajalised kohustused	3 806	0	3 806	2 110	0	2 110
Lühiajalised kohustused kokku	3 818	0	3 818	2 122	0	2 122
Pikaajalised laenukohustused	15 063	0	15 063	3 208	0	3 208
Muud pikaajalised võlad	667	0	667	346	0	346
Pikaajalised kohustused kokku	15 730	0	15 730	3 554	0	3 554
KOHUSTUSED KOKKU	19 548	0	19 548	5 676	0	5 676
NETOVARA	-464	719	255	-273	603	330

	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
Puhaskasum/ -kahjum	-191	719	528	-199	603	404

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

Arendusprojekti ehitushinna, kinnistute müügihinna ning diskontomäära muutuse mõju tütarettevõtte bilansilisele väärtusele seisuga 31.12.2023:

Väärtuse tundlikkuse analüüs	Ehitushinna muutuse mõju		Müügihinna muutuse mõju		Diskontomäära muutuse mõju	
<i>€ tuhandetes</i>	+1%	-1%	+1%	-1%	0,5pp	-0,5pp
Mõju arendusprojekti õiglasele väärtusele	-120	130	340	-330	-490	520
Mõju tütarettevõtte õiglasele väärtusele Fondi bilansis	-96	104	272	-264	-392	416

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

Alusfond või tütarettevõte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglase väärtus	Konsolideeritud üüritulu aastast	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%
Tütarettevõte EFTEN M7 UAB	100,00%	850	480	9,7%	8,0%
Kokku		12 150	55 156		

Eeldused 31.12.2022 seisuga:

Alusfond või tütarettevõte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglase väärtus	Üüritulu aastast	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus
<i>€ tuhandetes</i>					
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%
Tütarettevõte EFTEN M7 UAB	100,00%	889	466	8,8%	7,8%
Kokku		12 679	38 941		

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%
Alusfond või tütarettevõte							
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	5 125	-197	201	-540	616	1 014	-1 032
EFTEN Real Estate Fund AS ¹	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
Tütarettevõte EFTEN M7 UAB	850	-110	120	-230	260	640	-630
Kokku	12 150	-512	532	-1 050	1 431	2 823	-2 815

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%
Alusfond või tütarettevõte							
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
Tütarettevõte EFTEN M7 UAB	889	-120	120	-250	280	660	-660
Kokku	12 679	-527	539	-1 324	1 541	2 835	-2 837

Tütarettevõtete ja alusfondide õiglase väärtuse muutusest sai Fond 2023. aastal kasumit kokku 828 tuhat eurot (2022: 1 148 tuhat eurot).

Nimetus	Soetusmaksumus 31.12.2023	Õiglase väärtus 31.12.2023	Kasum/ -kahjum õiglase väärtuse muutusest 12 kuud 2023	Soetusmaksumus 31.12.2022	Õiglase väärtus 31.12.2022	Kasum/ -kahjum õiglase väärtuse muutusest 12 kuud 2022
€ tuhandetes						
Tütarettevõtted						
Uus-Järveküla OÜ	2	204	-59	2	263	-365
EFTEN M7 UAB	723	850	-39	723	889	166
Kokku tütar-ettevõtted	725	1 054	-98	725	1 152	-199
Alusfondid						
EFTEN Real Estate Fund AS ¹	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
Kokku alusfondid	10 584	11 300	-730	10 345	11 790	1 346
Väärtpaberid kokku	11 309	12 354	-828	11 070	12 942	1 148

¹ EFTEN Kinnisvarafond AS ühines EFTEN Real Estate Fund AS¹ga. Ühinemine jõustus 28.02.2023.

Lisainformatsioon 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.

Muus osas ei ole Fond aruandeperioodil müünud ega pantinud ühtegi oma vara.

Õiglase väärtus

Fond analüüsib talle kuuluvaid õiglasid 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 õiglasid väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik ülejäänud Fondi investeringud tütar-ettevõtjatesse ning alusfondidesse on kajastatud õiglasid väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

Täpsem informatsioon oluliste juhtkonnapoolsete otsuste ja hinnangute kohta on toodud lisa 2.2.

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Tase 1	4 146	0
Tase 3	8 208	12 942
Kokku	12 354	12 942

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
Kokku		2 483 860		25 466

Lisainformatsioon on toodud lisas 3.

Fond sai 2023. aasta kevadel tütrelt ja alusfondidelt dividende kogusummas 352 tuhat eurot ning intresse kokku 163 tuhat eurot. Saadud tuludest maksti investoritele edasi 2023. aasta juunis kokku 452 tuhat eurot. 2022. aasta detsembris tagastas EFTEN Real Estate Fund 5 investoritele kapitali kogusummas 583 tuhat eurot. Saadud raha maksti EFTEN United Property Fund investoritele välja 2023. aasta jaanuaris.

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

Lisa 6 Kasum osaku kohta

	2023	2022
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv/vähene mine, € tuhandetes	-179	1 439
Kaalutud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 483 860	2 166 204
Kasum/ -kahjum osaku kohta, eurodes	-0,07	0,66

Lisa 7 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

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

12 kuud 2022	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Neto kasum / -kahjum õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt	1 467	45	-365	0	1 148
Dividenditulud	212	0	0	0	212
Intressitulud	99	0	200	9	308
Tulud kokku	1 778	45	-165	9	1 668
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv	1 778	45	-165	-220	1 439

SEGMENTI VARAD

Seisuga 31.12.2023	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Finantsvarad õiglasel väärtuses (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 hoised (lisa 3)	0	0	1 795	0	1 795
Investeeringud kokku	13 383	1 030	5 896	219	20 528
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)					5 728
Muud lühiajalised varad					0
Vara puhasväärtus					26 256

Seisuga 31.12.2022	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Finantsvarad õiglasel väärtuses (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
Investeeringud kokku	14 861	794	3 040	4 037	18 695
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)					8 183
Muud lühiajalised varad					8
Vara puhasväärtus					26 886

Aruandeperioodil ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Fondi peamine tulu saadi 2023. aasta 12 kuul tütarettevõtetele ja alusfondidele kuuluva ärikinnisvara majandustulemusest ning õiglase väärtuse kasvust.

Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN United Property Fund loeb seotud osapoolteks:

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

Fond ostis aruandeperioodil EFTEN Capital AS-lt valitsemisteenust summas 115 tuhat eurot (31.12.2022: 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 (2022: 5 376 tuhat eurot) ning sai antud laenudelt intressitulu summas 381 tuhat eurot (2022: 299 tuhat eurot). Laenu alusvaluutaks on euro.

Fondi juhtkonnale ja fondi juhtkonna kontrolli all olevatele ettevõtetele kuulus 31.12.2023 seisuga 39 796 (31.12.2022: 39 789) EFTEN United Property Fund osakut. 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

Tütaretevõtted

Seisuga 31.12.2023

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

Seisuga 31.12.2022

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

Fondid

Seisuga 31.12.2023

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 31.12.2023	Soetus- maksumus	Keskmine soetus- maksumus ühikule	Õiglane väärtus kokku	Õiglane väärtus ühikule	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>									
Alusfondid									
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	36,47%	4 157	4 157	5 125	5 125	19,5%
EFTEN Real Estate Fund AS	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%
Kokku alusfondid						10 584	11 300		43,0%
Väärtpaberid kokku						11 309	12 354		47,1%

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 puhasväärtusest
<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 31.12.2023

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 31.12.2023	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
EFTEN M7 UAB	Leedu	28.02.2027	4%	2 876	2 149	8,2%
Uus-Järveküla OÜ	Eesti	18.08.2025	8% kuni 18.12.2024 15% alates 19.12.2024	3 519	3 519	13,4%
Laenud kokku				6 395	5 668	21,6%

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 31.12.2023

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

Seisuga 31.12.2022

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

Hoiused

Seisuga 31.12.2023

Krediidasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediidasutuse 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%
Hoiused kokku						7 526	28,7%
VARAD KOKKU						26 259	100,01%

Seisuga 31.12.2022

Krediidasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediidasutuse 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 31.12.2023

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

Seisuga 31.12.2022

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



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN United Property Fund osakuomanikele

Aruanne eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Eften Capital AS-i (Fondivalitseja) poolt valitsetava EFTEN United Property Fund (Fond) eraldiseisvat finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta eraldiseisvat finantstulemust ja eraldiseisvaid rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas Fondivalitseja juhatusele 4. märtsil 2024 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Fondi eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- eraldiseisvat koondkasumiaruannet 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta kohta;
- eraldiseisvat finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2023;
- eraldiseisvat osakuomanikele kuuluvat fondi puhasväärtuse muutumise aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- eraldiseisvat rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Fondist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Fondile ja selle tütarettevõtjatele osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigi kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59¹ poolt.

Meie poolt perioodi 1. jaanuar 2023 - 31. detsember 2023 jooksul Fondile ja selle tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on avalikustatud tegevusaruandes.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte

Olulisus Fondi auditi olulisus on 262 tuhat eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% Fondi osakuomanikele kuuluvast fondi vara puhasväärtusest.

Peamised auditi teemad

- Finantsvarade õiglase väärtuse hindamine

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus Fondivalitseja juhatus on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Fondi struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tegevusvaldkonda, milles Fond tegutseb.

Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste mõju eraldiseisvale raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

Auditi olulisus 262 tuhat eurot

Kuidas me selle määrasime Ligikaudu 1% Fondi osakuomanikele kuuluvast fondi vara puhasväärtusest

Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus Arvutasime olulisuse lähtudes osakuomanikele kuuluvast fondi vara puhasväärtusest, kuna see on põhiliseks mõõdikuks, millest sõltub Fondi väärtus ning mida jälgivad Fondivalitseja juhatus ja Fondi osakuomanikud.

Peamised auditi teemad

Peamised auditi teemad on valdkonnad, mis olid meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad. Neid valdkondi käsitleti eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda nende valdkondade kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi teema	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
<p><i>Finantsvarade õiglase väärtuse hindamine</i> <i>Täiendav info on toodud lisas 2 "Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest" ja lisas 4 "Finantsvarade õiglase väärtus".</i></p> <p>Seisuga 31. detsember 2023 oli Fondil finantsvarasid õiglaselt väärtustatud muutusega läbi kasumiaruande summas 12 354 tuhat eurot, sh:</p> <ul style="list-style-type: none">- investeeringud tütarettevõtetesse summas 1 054 tuhat eurot; ning- investeeringud alusfondidesse summas 11 300 tuhat eurot; ning <p>nendega seotud neto kasum / -kahjum õiglaselt väärtustatud muutusega läbi kasumiaruande kajastatud finantsvaradelt 2023. aasta koonddokumendi aruandes summas -828 tuhat eurot, sh:</p> <ul style="list-style-type: none">- kahjum investeeringutelt tütarettevõtetesse summas 98 tuhat eurot; ning- kahjum investeeringutelt alusfondidesse summas 730 tuhat eurot. <p><i>Investeeringud tütarettevõtjatesse</i></p> <p>Fondi tütarettevõtjad ei ole börsil noteeritud, mistõttu lähtub Fond tütarettevõtjate õiglase väärtuse kujunemisel tütarettevõtja varadest ja kohustustest, mille raamatupidamislik väärtus finantsseisundi aruande kuupäeval vastab olulises osas õiglasele väärtusele. Tütarettevõtjate varades sisalduvad hinnangulise komponendina kinnisvaraobjekte, mida hinnatakse iga finantsseisundi kuupäeva seisuga õiglaselt väärtustades.</p> <p>Fondivalitseja juhatus kasutab kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse hindamisel sõltumatuid kutselisi hindajaid, tellides igale varaobjektile välise hindamise vähemalt kaks korda aastas.</p>	<p>Tulenevalt kinnisvara väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajaminevast turutundmisest ja ekspertiisist, kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid.</p> <p>Lugesime läbi eksperthinnangud ja info sisendite kohta kõigi kinnisvaraobjektide osas ning hindasime, kas iga objekti väärtuse hindamisel kasutatud meetod on kooskõlas IFRS-i õiglase väärtuse hindamise printsiipidega.</p> <p>Hindasime väliste hindajate kvalifikatsiooni ja asjatundlikkust ning leidsime, et hindajad on teostanud oma töö vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele ning neil on märkimisväärne kogemus turgudel, kus Fond tegutseb.</p> <p>Võrdlesime peamisi hindajate poolt kasutatud eeldusi nagu kinnisvaraarenduse ehitus- ning müügihind, rendi-, diskonto-, kapitalisatsiooni- ja vakantsuse määrad meie endi poolt väljatöötatud eeldatavate vahemikega, mis tuginesid võimalusel jälgitavatel turuandmetel. Kui kasutatud eeldused olid väljaspool eeldatavat vahemikku või muul moel ebaharilikud või hindamistulemused ei ühtinud turutrendidega, siis viisime läbi täiendava uurimise ning küsisime hindajatelt ja Fondi juhtkonnalt lisainformatsiooni ja selgitusi kasutatud sisendite ja eelduste kohta.</p> <p>Juhtkonna ja hindajatega tehtud järelepärimiste ning eksperthinnangute analüüsi tulemusel järeldasime, et iga kinnisvaraobjekti hindamisel on arvesse võetud selle spetsiifilisi omadusi nagu üldine kvaliteet, geograafiline asukoht ning rahavoogude potentsiaal tervikuna. Lisaks leidsime, et iga objekti hindamisel kasutatud eeldused võtsid asjakohaselt arvesse hiljutiste oluliste turutehingute mõjusid. Saime tunnistust, et Fondivalitseja juhatus ja hindajad on arvesse võtnud ja kaalunud alternatiivseid eeldusi enne lõpliku hindamistulemuseni jõudmist.</p>

Investeeringud alusfondidesse

Fond lähtub alusfondi õiglase väärtuse kujunemisel alusfondi puhasväärtusest finantsseisundi aruande kuupäeva seisuga ning alusfondidele kuuluvaid kinnisvarainvesteeringuid hindab kutseline hindaja alusfondis. Juhul kui alusfond on börsil noteeritud, võetakse alusfondi õiglase väärtuse määramisel aluseks aruandeperioodi viimase börsipäeva sulgemishind.

Fondivalitseja juhatus kasutab tütarettevõtjatele ning alusfondidele kuuluvate kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit, milles:

- kasutatud üürihinna sisendi määramisel on välja renditud objektide puhul lähtutud kehtivatest üürilepingutest; või
- arvestatakse kinnisvaraarendusteks tehtavaid investeeringuid ning kinnisvara müügist eeldatavasti saadavaid tulusid;
- tootluse ja hinnangulise turu rahavoo määramisel kasutatakse eeldusi, mis tuginevad turu tootlusel ja võrreldavate tehingute infol.

Fondi tütarettevõtjatele ning alusfondidele kuuluvate kinnisvara väärtuse hindamine on oma olemuselt subjektiivne, kuna väärtused sõltuvad muude faktorite hulgas iga kinnisvaraobjekti olemusest, asukohast ja oodatavast tuleviku rahavoost.

Hindamisega kaasnev oluline ebakindlus ning asjaolu, et protsentuaalselt väike muutus iga kinnisvaraobjekti väärtuses võib koosmõjus põhjustada olulist mõju finantsaruannetele, on põhjuseks, miks oleme keskendunud auditis antud valdkonnale.

Järeldasime, et kättesaadava ning võrreldava turuinformatsiooni valguses on hinnangutes kasutatud eeldused põhjendatud.

Lisaks hindasime, kas lisas 4 avalikustatud informatsioon vastab IFRS-i nõuetele

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Fondivalitseja juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja Fondi investeeringute aruannet (kuid ei hõlma eraldiseisvat raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi eraldiseisva raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Fondist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes ja muus informatsioonis, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Fondivalitseja juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on Fondi valitsemine, kohustused seoses eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandega

Fondivalitseja juhatus vastutab eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu Fondivalitseja juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on Fondivalitseja juhatus kohustatud hindama Fondi jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui Fondivalitseja juhatus kavatses Fondi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Fondi finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Fondi sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning Fondivalitseja juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas Fondivalitseja juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Fondi jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Fondi tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Fondi valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanoõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel ohtude kõrvaldamiseks rakendatud meetmete või kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Aruanne eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuetele

Fondivalitseja juhatuse on rakendanud Fondi eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandele esitusviisi, et vastata artikli 3 nõudele, mis on KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSES (EL) 2018/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus). Need nõuded määravad Fondi kohustuseks koostada eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne XHTML formaadis. Kinnitame, et ühtne elektrooniline aruandlusvorming 31. detsembril 2023 lõppenud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamisel täidab selles osas ESEF-i määruse nõudeid.



Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Seoses EFTEN United Property Fund osakute noteerimisega Nasdaq Tallinna börsil alates 31. maist 2022, on see meie teine aasta EFTEN United Property Fund-i kui avaliku huvi üksuse audiitorina. Meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood EFTEN Real Estate Fund III AS-ile kui avaliku huvi üksusele saab olla kokku kuni 20 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi EFTEN United Property Fund-i audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2041 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Lauri Past
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 567

/allkirjastatud digitaalselt/

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

4. märts 2024
Tallinn, Eesti