



## Vahearuanne 01.01.2023 – 31.03.2023

Ärinimi	EFTEN United Property Fund
ISIN kood	EE3500001609
Address	A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, Eesti
Telefon	+372 655 9515
Faks	+372 618 1818
E-post	<a href="mailto:info@eften.ee">info@eften.ee</a>
Põhitegevusala	Fondide valitsemine
Majandusaasta	1. jaanuar – 31. detsember
Fondivalitseja	EFTEN Capital AS
Fondivalitseja juhatus	Viljar Arakas Maie Talts
Fondi liik	Lepinguline alternatiivne investeerimisfond
Osakud	Noteeritud Nasdaq Tallinna börsil

## Sisukord

Tegevusaruanne.....	4
Fondivalitseja juhatuse allkirjad EFTEN United Property Fund 2023. a I kvartali aruandele .....	7
Raamatupidamise aruanne.....	8
Koondkasumiaruanne .....	8
Finantsseisundi aruanne .....	9
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne .....	10
Rahavoogude aruanne.....	11
Raamatupidamise aruande lisad.....	12
Lisa 1 Üldine informatsioon .....	12
Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest .....	12
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine .....	13
Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus .....	18
Lisa 5 Fondi puhasväärtus .....	21
Lisa 6 Kasum osaku kohta .....	21
Lisa 7 Segmendiaruandlus .....	22
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	23
Fondi investeringute aruanne seisuga 31.03.2023 .....	23

## Tegevusaruanne

Üleilmne intressimäärade tõus tõi paljudes riikides juba eelmise aasta keskpaigas kaasa ärikinnisvara hinnalanguse. Rahvusvahelises mõõtnes väga väikesel Baltikumi ärikinnisvara turul viis see aga sisuliselt tehinguaktiivsuse seiskumisele, kuna potentsiaalsete ostjate ja müüjate hinnaootustesse tekkisid suured käärid. 2023. aasta I kvartalis oleme aga täheldanud esimesi muutuste märke Balti riikides. Esimesed müüjad on oma hinnaootusi allapoole korrigeerimas ning turule on tulnud madalama hinnatasemega pakkumist. Hetkel piirdub see peamiselt Vilniuse n.n B klassi büroode segmendiga, kus EFTEN United Property Fund omab juba arvestatavas mahus investeeringuid. Seetõttu fond aasta I kvartalis uusi investeeringuid ei teinud ning ootame Baltikumi ärikinnisvaras hinnalanguse kandumist ka teistesse segmentidesse.

Fondi olemasolevate investeeringute osas toimusid suurimad arengud Uus-Järveküla elurajooni arenduses. Veebruaris väljastas Rae vald selle arenduse esimese etapi hoonetele ehitusload ning koheselt algasid seal ka vastavad ehitustööd. 2023. aasta aprillis sõlmis Uus-Järveküla OÜ Coop Pank AS-ga ehituse finantseerimiseks laenulepingu. Fondi ärikinnisvara investeeringutes leidis esimeses kvartalis aset Vilniuses Menulio 7 asuva büroohoone mitmete üürilepingute aastane indekseerimine. Selle tulemusena on objekti üüritulu alates märtsist 8% võrra kõrgem. Danske endises bürooos on Vilniuses, kus fond omab osalust usaldusfondi EFTEN Real Estate Fund 5, sõlmiti kvartali jooksul uued üürilepingud, mille tulemusena on hoone täielikult välja üüritud. Läbi üürnike vahetuse on hoone üüritulu aastaga kasvanud 16% võrra.

2023. aasta I kvartalis tegi EFTEN United Property Fund investoritele väljamakse summas 584 tuhat eurot ehk 23,495 senti ühe osaku kohta. Väljamakse aluseks on usaldusfondi EFTEN Real Estate Fund 5 poolt EFTEN United Property Fund'le makstud kapitali tagastus seoses Vilniuse endise Danske büroohoone laenu refinantseerimisega.

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 väärtipaberiturul 31.05.2022. Olulise muudatusena on muudetud fondi osakute väljalaskmise sagedust. Väärtipaberiturul 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. EFTEN United Property Fund muudetud tingimused hakkasid kehtima 25.02.2023.

### **Finantsülevaade**

2023. aasta I kvartalis teenis EFTEN United Property Fund (edaspidi Fond) 34 tuhat eurot puhaskahjumit (2022 I kvartal: 121 tuhat eurot puhaskasumit), s.h saadi 28 tuhat eurot kasumit tütarettevõtte väärtuse kasvult (2022 I kvartal: 21 tuhat eurot kahjumit) ning 101 tuhat eurot kahjumit alusfondide väärtuse kasvult (2022 I kvartal: 115 tuhat eurot kasumit). Fondi kulud olid I kvartalis kokku 90 tuhat eurot (2022 I kvartal: 35 tuhat eurot).

Kahjum alusfondide väärtusest on seotud muudatusega finantsinvesteeringute kajastamise põhimõtetes, mis tuleneb fondi portfellis olnud EFTEN Kinnisvarafondi ühinemisest börsil noteeritud fondiga EFTEN Real Estate Fund III AS, mille tulemusel kajastatakse ühendfondi EFTEN Real Estate Fund aktsiate väärtus börsihinna sulgemishinna järgi (varasemalt kajastati väärtus aktsia bilansilise puhasväärtuse järgi). EFTEN Real Estate Fund väärtuse kajastamisel aktsia puhasväärtuse alusel

oleks EFTEN United Property Fund teeninud 2023. aasta I kvartalis üle 230 tuhande euro kasumit finantsinvesteeringute väärtuse muutusest.

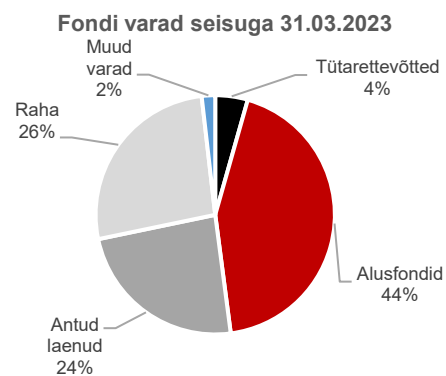
EFTEN United Property Fund varade maht on 26 855 tuhat eurot (31.12.2022: 27 472 tuhat eurot), millest märtsi lõpu seisuga 72% moodustavad pikaajalised investeeringud (31.12.2022: 67%).

Peamised finantsnäitajad	31.03.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Fondi osakute märkimisel laekunud raha aruandeperioodil	0	9 863
Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	26 853	26 886
Fondi vara väärtus osaku kohta, eurodes (vara puhasväärtus perioodi lõpus : osakute arv perioodi lõpus)	10,81	10,82
Fondi osaku puhasväärtuse kasv aruandeperioodil	2,5%	2,7%
Kasum/ - kahjum osaku kohta (aruandeperioodi koondkasum : keskmine osakute arv perioodis)	-0,01	0,66
Fondi tuleml	-34	1 439
Investeeringud tütarettevõtetesse	1 180	1 152
Investeeringud alusfondidesse	11 690	11 790
Antud laenud	6 395	5 376

### Investeeringud

Fond andis I kvartali jooksul tütarettevõtetele seoses Uus-Järveküla arenduse infrastruktuuri rajamisega laenu juurde summas 1 019 tuhat eurot. Tütarettevõtetele antud laenude laenu jääk oli 31.03.2023 seisuga kokku 6 395 tuhat eurot (31.12.2022: 5 376 tuhat eurot).

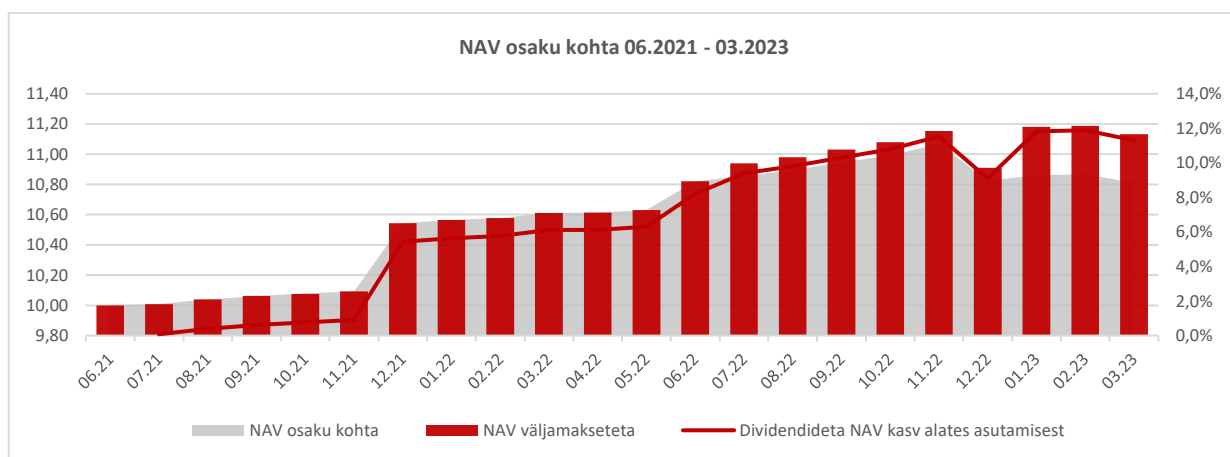
Fond sõlmis 20.02.2023 Uus-Järveküla infrastruktuuri rajamise tagatiseks kaks garantiilepingut kokku summas 1 795 tuhat eurot tähtajaga 28.05.2025, mida tagab tähtajalise hoiuse leping intressiga 2,5% aastas. Kinnisvaraarenduse puhul on panga tagatise seadmine infrastruktuuri valmimisele tavapärase protseduur.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



### Fondi puhasväärtus

EFTEN United Property Fund osaku väärtus seisuga 31.03.2023 oli 10,81 eurot (31.03.2022: 10,61 eurot). Alates Fondi asutamisest on osaku puhasväärtus kasvanud 8,1%. Fondi varade puhasväärtus oli 31.03.2023 seisuga 26,853 miljonit eurot (31.12.2022: 26,886 miljonit eurot).

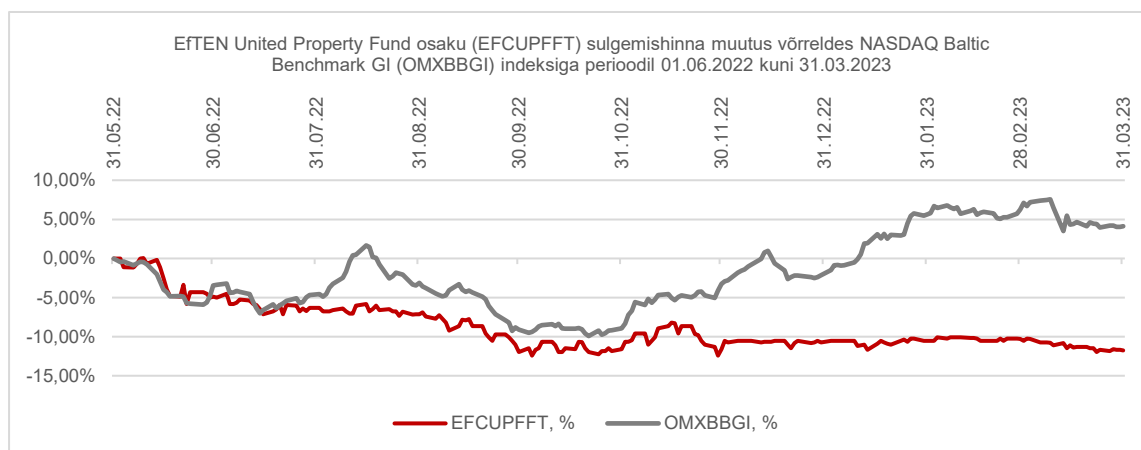
Seisuga 31.03.2023 on EFTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot, millest 2023.a I kvartali seisuga on investeerimata üle 7 miljoni euro. Kõik olemasolevad investeeringud toimivad hästi ja hetkel ei ole näha, et need vajaksid tavapärasest kõrgemaid kapitalisüste.



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

EFCUPFFT statistika	I kvartal
	2023
Avamishind	9,5
Sulgemishind	9,4
Osaku hind, madalaim	9,4
Osaku hind, kõrgeim	9,6
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	71
Käive, EUR miljonites	0,672
Turukapitalisatsioon seisuga 31.03, EUR miljonites	23,348
P/B (osaku sulgemishind / omakapital osaku kohta)	0,87

Fondi osaku väärtus on alates noteerimisest langenud 11,8% ja balti turu põhiindeks Baltic Benchmark GI on sama aja jooksul tõusnud 4,1%.



Kristjan Tamla

EFTEN Capital AS

Jaeärisuuna juht

# Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund 2023. a I kvartali aruandele

Fondivalitseja EfTEN Capital AS juhatus on koostanud EfTEN United Property Fund 2023. a I kvartali aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2023 kuni 31.03.2023 ning mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aruandest ning investeringute aruandest.

Viljar Arakas

Juhatuses liige

Maie Talts

Juhatuses liige

Tallinn, 03.05.2023

# Raamatupidamise aruanne

## Koondkasumiaruanne

	Lisad	I kvartal	
		2023	2022
€ tuhandetes			
<b>Tulud</b>			
Ingressitulud	7	106	61
Dividenditulud	7	23	0
<b>Neto kasum / kahjum õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt</b>	<b>4,7</b>	<b>-73</b>	<b>95</b>
Investeeringutelt tütarettevõtjatesse		28	-21
Alusfondidelt		-101	115
<b>Tulud kokku</b>		<b>56</b>	<b>156</b>
<b>Kulud</b>			
Tegevuskulud			
Valitsemistasud	8	-27	-17
Fondi administreerimise kulud		-63	-8
Muud tegevuskulud		0	-11
<b>Tegevuskulud kokku</b>		<b>-90</b>	<b>-35</b>
<b>Äri kasum</b>		<b>-34</b>	<b>121</b>
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>-34</b>	<b>121</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>-34</b>	<b>121</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>6</b>	<b>-34</b>	<b>121</b>
Tava- ja lahustatud kasum / -kahjum osaku kohta (eurodes)	6	-0,01	0,07

Lisad lehekülgedel 11-22 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad.

## Finantsseisundi aruanne

	Lisad	31.03.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevarad</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	3	5 306	8 769
Muud nõuded ja viitlaekumised	3	489	385
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>5 795</b>	<b>9 154</b>
<b>Põhivarad</b>			
Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumi aruande	3,7	12 870	12 942
Investeeringud tütarettevõtjatesse		1 180	1 152
Alusfondidesse		11 690	11 790
Antud laenud	3,7	6 395	5 376
Pikaajaline nõue	3,7	1 795	0
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>21 060</b>	<b>18 318</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>26 855</b>	<b>27 472</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
Lühiajalised kohustused	3	2	586
<b>Kohustused kokku, v.a osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus</b>		<b>2</b>	<b>586</b>
<b>FONDI VARA PUHASVÄÄRTUS</b>			
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus	5	26 853	26 886
<b>Kohustused ja osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus kokku</b>		<b>26 855</b>	<b>27 472</b>

Lisad lehekülgedel 11-22 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.



## Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

	Lisad	3 kuu kohta	
		2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Fondi puhasväärtus perioodi alguses</b>		<b>26 886</b>	<b>16 379</b>
Osakute märkimine		0	2 837
<b>Tehingud osakuomanikega kokku</b>		<b>0</b>	<b>2 837</b>
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtuse kasv		-34	121
<b>Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtus 31.03 seisuga</b>	<b>5</b>	<b>26 853</b>	<b>19 337</b>
Ringluses olevate osakute arv aruandeperioodi lõpus, tk		2 483 860	1 822 216
<b>Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpus</b>	<b>5</b>	<b>10,81</b>	<b>10,61</b>

Lisad lehekülgedel 11-22 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

	Lisad	I kvartal	
		2023	2022
€ tuhandetes			
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Tütarettevõtete soetus	4	0	-723
Antud laenud	8	-1 019	-2 876
Saadud intressid		22	0
Makstud tegevuskulud		-88	-35
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>-1 085</b>	<b>-3 634</b>
Muude investeeringute soetus	3	-1 795	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-1 795</b>	<b>0</b>
Laekumised väljastatud osakute eest	5	0	4 947
Makstud dividendid		-583	0
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-583</b>	<b>4 947</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>-3 463</b>	<b>1 313</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>8 769</b>	<b>2 743</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 463	1 313
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>3</b>	<b>5 306</b>	<b>4 056</b>

Lisad lehekülgedel 11-22 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

## Raamatupidamise aruande lisad

### Lisa 1 Üldine informatsioon

---

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

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 31.03.2023.

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

Käesolev raamatupidamise aruanne on fondivalitseja poolt heaks kiidetud 03.05.2023.

### Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

---

#### **2.1 Aruande koostamise alused**

EFTEN United Property Fund raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuande koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2022 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos fondi viimase avalikustatud 2022. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN United Property Fund 2023. aasta I kvartali vahearuanne õigesti ja õiglaselt fondi majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult fondi aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arvnäitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

## Lisa 3 Finantsriskide juhtimine

---

### Fondi investeerimispoliitika

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fondil on 31.03.2023 ja 31.12.2022 seisuga järgmised finantsvarad ja -kohustused:

	Lisad	31.03.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		5 306	8 769
Pikaajaline nõue	7	1 795	0
Antud laenud	7	6 395	5 376
Intressinõuded	7	460	377
Muud nõuded ja viitlaekumised		29	8
<b>Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>13 985</b>	<b>14 530</b>
<b>Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi tulude ja kulude aruande</b>			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	1 180	1 152
Investeeringud alusfondidesse	4	11 690	11 790
<b>Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi tulude ja kulude aruande kokku</b>	<b>7</b>	<b>12 870</b>	<b>12 942</b>
<b>FINANTSVARAD KOKKU</b>		<b>26 855</b>	<b>27 472</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Muud lühiajalised võlad		2	586
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>2</b>	<b>586</b>
<b>FINANTSKOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>2</b>	<b>586</b>

Ülaltoodud tabelis on esitatud selliste finantsvarade ja finantskohustuste õiglane väärtus, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Fondi investeerimispoliitikast tulenevalt of Fond avatud peamiselt järgmistele riskidele:

1. Tururisk
2. Kongsentratsioonirisk
3. Likviidsusrisk
4. Krediidirisk
5. Kapitalirisk

### 3.1 Tururisk

#### Kinnisvarahindade kõikumisega seotud risk

Fond investeerib Balti riikide kinnisvaraturule, mistõttu hindab Fondivalitseja tavapärasest kõrgemaks selle piirkonna kinnisvarahindade kõikumisega seotud riski. Kinnisvarasektorile on omane tsüklilisus, mille suurimaks mõjuteguriks on üldjuhul muutused riigi makromajanduse keskkonnas. Kõik Balti riigid (Eesti, Läti ja Leedu) on väikese avatud majandusega (kaupade ja teenuste eksport moodustavad majandusest väga olulise osa), kelle areng sõltub paljuski muutustest samade peamiste kaubanduspartnerite makromajanduse keskkonnas. Väikeste avatud majanduste tsükliline kõikumine võib olla märksa suurema amplituudiga kui maailma majandusel keskmiselt. Kokkuvõttes tähendab see, et Balti riikide kinnisvarahindade kõikumine võib olla keskmisest ulatuslikum ning nende kolme riigi kinnisvarahindade liikumine võib olla omavahel kõrge korrelatsiooniga, st kinnisvarahinnad liiguvad Eestis, Lätis ja Leedus keskmisest suurema tõenäosusega ühes suunas. Nii näiteks kukkusid Eurostati andmetel ([https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC\\_HPI\\_A\\_custom\\_920794/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC_HPI_A_custom_920794/default/table?lang=en)) Balti riikides elukondliku kinnisvara hinnad 2008-2010 aasta üleilmse majanduskriisis ligikaudu 40% võrra, samal ajal kui Euroopa Liidus keskmiselt oli elukondliku kinnisvara hinnalangus vastaval perioodil ligikaudu 5%. Tururiski realiseerumine (Balti

riikide kinnisvarahindade üheaegne kukumine) võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

### **Valuutarisk**

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

### **Refinantseerimise risk ja intressirisk**

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

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

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

31.03.2023 seisuga on 6 kuu EURIBOR 3,6% (31.12.22: 2,7%) ja 1 kuu EURIBOR 3,0% (31.12.22: 1,9%). Kuigi EfTEN United Property Fund'il ei ole endal laenukohustusi, siis mõjutab EURIBORi kasv alusfondide ning laenukapitali kaasanud tütarettevõtete tulemust ja rahavoogusid, mille tagajärjel langevad tõenäoliselt mõningal määral ka alusfondidest ja tütarettevõtetest makstavad perioodilised kasumi väljamaksed.

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

### **3.2 Kontsentratsioonirisk**

Fondi esimeste tegevusaastate jooksul võib mõni investeering ja/või nt mõnelt üürikuult saadav rahavoog moodustada suure osa Fondi portfelist ja/või saadavast rahavoost. Seetõttu võivad ootamatud negatiivsed arengud sellise investeeringu või üürikuult avaldada Fondi esimestel tegevusaastatel finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

### **3.3 Likviidsusrisk**

Likviidsusrisk on risk, et fondil ei pruugi olla piisavalt rahalisi vahendeid oma kohustuste täielikuks tähtaegseks täitmiseks või saab fond oma kohustusi täita ainult oluliselt ebasoodsamatel tingimustel.

### **Investeeringute soetuse ja võõrandamise risk**

Fond investeerib üldjuhul madala likviidsusega reguleeritud turul mitte kaubeldavatesse varadesse. Lisaks tegutseb Balti riikide kinnisvaraturul suhteliselt vähe professionaalseid ja suure finantsvõimekusega investoreid. Seetõttu, kui Fond soovib investeeringuid realiseerida, ei pruugi Fondi investeeringutele leiduda soovitud ajal ja soovitud hinnaga ostjat. Likviidsusriski realiseerumine võib negatiivselt mõjutada Fondi majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi. Esimestel tegevusaastatel keskendub Fondivalitseja eelkõige Fondi investeeringute portfelli üles ehitamisele,

mistõttu ei ole likviidsusriski realiseerumine Fondi esimestel tegevusaastatel tõenäoline. Samuti on fondil võimekus sõlmida lühiajalisi laenulepinguid likviidsusriski katmiseks investeringute soetamise ja võõrandamise ajal. Aruandeaastal ei ole fond selliseid laenulepinguid sõlminud.

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

<b>Seisuga 31.03.2023</b>	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	<b>Kokku</b>
€ tuhandetes					
Varad kokku	5 306	0	11 690	9 859	<b>26 855</b>

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

Seisuga 31.03.2023 moodustasid fondi kohustused kokku 2 tuhat eurot (31.12.2022: 586 tuhat eurot).

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale jälgin fondijuht likviidsusriski igapäevaselt.

### 3.4 Krediidirisk

Krediidirisk on võimalik kahju, mille võib põhjustada finantsinstrumendi vastaspoole võimetus oma kohustusi täita.

#### Tehingu vastaspoole risk

Tuleneb Fondi varaga tehtava tehingu vastaspoole suutmatusest täita tehingu sõlmimisega võetud kohustusi. Fond on antud liiki riskidele avatud eelkõige läbi:

- 1) laenukapitali vormis tehtavate otseinvesteringute (nt vastaspoole suutmatus tasuda intressi- või põhiosa makseid);
- 2) nõuete Fondile (või SPVle) kuuluva kinnisvara üürnike vastu (nt vastaspoole suutmatus teha üürimakseid);
- 3) krediidasutuste hoiustel paikneva Fondi vara (nt krediidasutuse maksejõuetus). Sageli on seda laadi riskid seotud muudatustega Balti riikide makromajanduse keskkonnas – üldise majandussurutise taustal halveneb vastaspoole finantsseisund ning nad pole suutelised Fondi ees oma kohustusi katma. Samas võivad sellised riskid olla nn vastaspoole spetsiifilised – üksikuid ettevõtteid muutub maksujõuetuks ka soodsates makromajanduse tingimustes. Fondi esimestel tegevusaastatel võivad Fondi investeringute madalama hajutatuse tõttu tehingu vastaspoole riskid olla suuremad kui antud liiki fondide puhul võiks eeldada, mistõttu võib riski realiseerumine avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju. Fondivalitseja tegevus tehingu vastaspoolest tulenevate rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimiseerimiseks seisneb järjepidevas klientide, koostööpartnerite (makse)käitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist.

Fondi maksimaalne krediirisk on toodud allolevas tabelis:

	31.03.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	5 306	8 769
Pikaajaline nõue (lisa 7)	1 795	0
Antud laenud (lisa 7)	6 395	5 376
Muud nõuded	489	385
<b>Maksimaalse krediirisk kokku</b>	<b>13 985</b>	<b>14 530</b>

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

Pikaajaliste nõuetena seisuga 31.03.2023 on kajastatud kaks tütarettevõtte arendusprojekti pangalaenu tagatiseks seatud garantiilepingut kogusummas 1 795 tuhat eurot tähtajaga 28.05.2025, mida tagab tähtajalise hoiuse leping intressiga 2,5% aastas.

Antud laenud seisuga 31.03.2023 sisaldavad tütarettevõtetele antud laene kogusummas 6 395 tuhat eurot (31.12.2022: 5 376 tuhat eurot). Ühe laenu summas 2 876 tuhat eurot lõpptähtaeg on 28.02.2027 ning laen kannab intressi 4% aastas. Teise laenu summas 3 519 tuhat eurot tähtaeg on 18.08.2025 ning kuni 18.12.2024 kannab see laen intressi 8% aastas. Alates 19.12.2024 on laenu intressimäär 15% aastas.

Fond mõõdab krediidiriski ja oodatavat krediidikahju, kasutades maksejõuetuse tõenäosust, maksejõuetuse riskipositsiooni ja maksejõuetuse korral tekkinud kahju. Oodatava krediidikahju kindlaksmääramisel võtab juhtkond arvesse nii ajaloolist informatsiooni kui ka tulevikku suunatud teavet. Rakendades IFRS 9 nõudeid, on oodatav krediidikahju fondi jaoks ebaoluline ja seetõttu ei ole finantsaruannetes oodatavat krediidikahju kajastatud.

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale monitoorib fondijuht krediidiriski igapäevaselt.

### 3.5 Kapitalirisk

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

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

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

Fondi kapital koosneb tema vara puhasväärtusest, s.t osakute emiteerimisel saadud rahast ja Fondi tulemist. Fondi kapital muutub perioodiliselt tulenevalt uute osakute emiteerimisest. Seisuga 31.03.2023 on EFTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot

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



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

### 3.6 Sõjategevusega seotud risk

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

## Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus

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

Fondi investeringuid tütarettevõtetesse ja alusfondidesse hinnatakse õiglases väärtuses. Kuna ükski Fondi tütarettevõtte ega alusfond ei ole 31.03.2023 ega 31.12.2022 börsil noteeritud, siis lähtub Fond investeringu õiglase väärtuse arvutamisel järgmisest:

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

Fondi tütarettevõttele kuulub Uus-Järveküla arendusprojekt, mille 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 õiglases väärtuses varad, kohustused ning netovara on toodud allolevas tabelis:

Uus-Järveküla OÜ	Õiglase väärtus seisuga 31.03.2023	Õiglase väärtus seisuga 31.12.2022
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	2	120
Varud	7 108	5 850
Muu käibevara	103	33
<b>Käibevara kokku</b>	<b>7 213</b>	<b>6 003</b>
Pikaajalised finantsinvesteeringud		3
<b>Põhivara kokku</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>7 213</b>	<b>6 006</b>
Lühiajalised laenukohustused	12	12
Muud lühiajalised kohustused	2 254	2 110
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>2 266</b>	<b>2 122</b>
Pikaajalised laenukohustused	4 228	3 208
Muud pikaajalised võlad	419	346
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>4 647</b>	<b>3 554</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>6 913</b>	<b>5 676</b>
<b>NETOVARA</b>	<b>300</b>	<b>330</b>
	<b>I kvartal 2023</b>	<b>I kvartal 2022</b>
Müügitulu	0	0
<b>3 kuu kahjum</b>	<b>-29</b>	<b>-37</b>

	31.03.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Fondi osalus Uus-Järveküla OÜ-s	80%	80%
Fondi investeeringu soetusmaksumus	2	2
Fondi investeeringu õiglase väärtus	240	263
Kasum /- kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodis	-23	-365

Tütarettevõtete ja alusfondide õiglase väärtuse muutusest sai Fond 2023. aasta I kvartalis kahjumit kokku 73 tuhat eurot.

Nimetus	Soetusmaksumus 31.03.2023	Õiglane väärtus 31.03.2023	Kasum õiglase väärtuse muutusest 3 kuud 2023	Soetus- maksumus 31.12.2022	Õiglane väärtus 31.12.2022	Kasum õiglase väärtuse muutusest 2022
<i>€ tuhandetes</i>						
<b>Tütarettevõtted</b>						
Uus-Järveküla OÜ	2	240	-23	2	263	-365
EFTEN M7 UAB	723	940	51	723	889	166
<b>Kokku tütaretevõtted</b>	<b>725</b>	<b>1 180</b>	<b>28</b>	<b>725</b>	<b>1 152</b>	<b>-199</b>
<b>Alusfondid</b>						
EFTEN Real Estate Fund AS	4 497	4 616	-150	4 497	4 766	255
EFTEN Kinnisvarafond II AS	963	1 028	-7	963	1 034	31
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	4 158	5 255	59	4 158	5 196	1 015
EFTEN Residential Fund usaldusfond	727	791	-3	727	794	45
<b>Kokku alusfondid</b>	<b>10 345</b>	<b>11 690</b>	<b>-101</b>	<b>10 345</b>	<b>11 790</b>	<b>1 346</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>	<b>11 070</b>	<b>12 870</b>	<b>-73</b>	<b>11 070</b>	<b>12 942</b>	<b>1 148</b>

Lisainformatsioon on toodud lisas 3.

Aruandeperioodil ei ole Fond müünud ega pantinud ühtegi oma vara.

### Õiglane väärtus

Alljärgnevalt analüüsitakse õiglases väärtuses varasid hindamismeetodite kaupa. Hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Fond ei oma seisuga 31.03.2023 ega 31.12.2022 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Fondi investeringud tütaretevõtjatesse ning alusfondidesse on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Täpsem informatsioon oluliste juhtkonnapoolsete otsuste ja hinnangute kohta on toodud lisas 2.2.

## Lisa 5 Fondi puhasväärtus

Fondi osakud on Nasdaq Tallinn börsil vabalt kaubeldavad alates 31.05.2022. Seisuga 31.03.2023 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 Nastaq Tallinna Väärtpeberiturul, ei plaani EFTEN United Property Fund lähiajal uusi osakuid emiteerida.

Alates asutamisest on Fond osakuid emiteerinud alljärgnevalt:

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

Fondi osaku puhasväärtus seisuga 31.03.2023 oli 10,81 eurot (2022 3 kuud: 10,61 eurot). Fondi varade puhasväärtus oli 3 kuu seisuga 26 853 tuhat eurot (2022 3 kuud: 19 337 tuhat eurot).

## Lisa 6 Kasum osaku kohta

	I kvartal	
	2023	2022
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv, € tuhandetes	-34	121
Kaalutud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 483 860	1 643 470
Kasum osaku kohta, eurodes	-0,01	0,07

## Lisa 7 Segmendiaruandlus

## SEGMENTI TULEM

3 kuud 2023	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Neto kasum / kahjum õiglasest väärtuse muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt	-47	-3	-23	0	-73
Dividenditulud	23	0	0	0	23
Intressitulud	29	0	54	23	106
<b>Tulud kokku</b>	<b>5</b>	<b>-3</b>	<b>31</b>	<b>23</b>	<b>56</b>
<b>Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv</b>	<b>5</b>	<b>-3</b>	<b>31</b>	<b>-67</b>	<b>-34</b>

## SEGMENTI VARAD

Seisuga 31.03.2023	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>				
Finantsvarad õiglasest väärtuses (lisa 3)	11 839	791	240	12 870
Antud laenud (lisa 3)	2 876	0	3 519	6 395
Intressinõuded (lisa 3)	128	0	332	460
Pikaajaline nõue (lisa 3)	0	0	1 795	1 795
<b>Investeeringud kokku</b>	<b>14 843</b>	<b>791</b>	<b>5 886</b>	<b>21 520</b>
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)				5 304
Muud lühiajalised varad				29
<b>Vara puhasväärtus</b>				<b>26 853</b>

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

Aruandeperioodidel ei teinud ärisegmentid omavahelisi tehinguid. Fondi peamine tulu saadi 2023. aasta 3 kuul tütarettevõtetele ja alusfondidele kuuluva ärikinnisvara majandustulemusest ning kinnisvarainvesteeringute õiglasest 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 27 tuhat eurot (2022 3 kuud: 17 tuhat eurot). Fond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele aruandeperioodil muid kaupu ega teenuseid.

Fond andis tütarettevõtetele aruandeperioodil laenu kokku 6 395 tuhat eurot (31.12.2022: 5 376 tuhat eurot) ning sai antud laenudelt 3 kuul intressitulu summas 83 tuhat eurot (2022 3 kuud: 61 tuhat eurot). Laenu alusvaluutaks on euro.

Fondi juhtkonnale ja fondi juhtkonna kontrolli all olevatele ettevõtetele kuulus 31.03.2023 seisuga 39 789 (31.12.2022: sama) 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 seisuga 31.03.2023

### Tütaretevõtted

Seisuga 31.03.2023

Nimetus	Asukoht	Osalus investeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Tütaretevõtted</b>					
Uus-Järveküla OÜ	Tallinn	80,0%	2	240	0,9%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	940	3,5%
<b>Kokku tütaretevõtted</b>			<b>725</b>	<b>1 180</b>	<b>4,4%</b>

Seisuga 31.12.2022

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

## Fondid

Seisuga 31.03.2023

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 31.03.2023	Soetus- maksumus	Keskmine soetus- maksumus ühikule	Õiglane väärtus kokku	Õiglane väärtus ühikule	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>									
<b>Alusfondid</b>									
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	36,5%	4 158	4 158	5 255	5 255	19,6%
EFTEN Real Estate Fund AS <sup>1</sup>	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	2,02%	4 497	0,0206	4 616	0,0211	17,2%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	963	0,0148	1 028	0,0158	3,8%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	3,14%	727	727	791	791	2,9%
<b>Kokku alusfondid</b>					<b>10 345</b>		<b>11 690</b>		<b>43,5%</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>					<b>11 070</b>		<b>12 870</b>		<b>47,9%</b>

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

Seisuga 31.12.2022

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 31.12.2022	Soetus- maksumus	Keskmine soetus- maksumus ühikule	Õiglane väärtus kokku	Õiglane väärtus ühikule	Osakaal fondi puhas- väärtusest
<i>€ tuhandetes</i>									
<b>Alusfondid</b>									
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	36,5%	4 158	4 158	5 196	5 196	19,3%
EFTEN Kinnisvarafond AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	3,81%	4 497	0,0030	4 766	0,0031	17,7%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	963	0,0148	1 034	0,0159	3,8%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	3,14%	727	727	794	794	3,0%
<b>Kokku alusfondid</b>					<b>10 345</b>		<b>11 790</b>		<b>43,9%</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>					<b>11 070</b>		<b>12 942</b>		<b>48,1%</b>

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



**Antud laenud**

Seisuga 31.03.2023

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 31.03.2023	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	3 519	3 519	13,1%
<b>Laenud kokku</b>				<b>6 395</b>	<b>6 395</b>	<b>23,8%</b>

Seisuga 31.12.2022

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

**Muud varad**

Seisuga 31.03.2023

Nimetus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressinõuded	460	1,7%
Muud lühiajalised nõuded	29	0,1%
<b>Muud varad kokku</b>	<b>489</b>	<b>1,8%</b>

Seisuga 31.12.2022

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

**Hoiused**

Seisuga 31.03.2023

Krediidiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediidiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Swedbank Eesti	Nõudmiseni hoius	Eesti	Moody's Aa2	Nõudmiseni	-	5 306	19,8%
Swedbank Eesti	Tähtajaline hoius	Eesti	Moody's Aa2	28.05.2025	2,5%	1 795	6,7%
<b>Hoiused kokku</b>						<b>7 101</b>	<b>26,4%</b>
<b>VARAD KOKKU</b>						<b>26 855</b>	<b>100,01%</b>

Seisuga 31.12.2022

Krediidiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediidiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Swedbank Eesti	Nõudmiseni hoius	Eesti	Moody's Aa2	Nõudmiseni	-	8 769	32,6%
<b>VARAD KOKKU</b>						<b>27 472</b>	<b>102,18%</b>

Seisuga 31.03.2023

Fondi kohustused	-2	-0,01%
<b>FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS</b>	<b>26 853</b>	<b>100,00%</b>

Seisuga 31.12.2022

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