



## Vahearuanne 01.01.2023 – 30.09.2023

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.....	3
Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund 2023. a III kvartali ja 9 kuu aruandele .....	6
Raamatupidamise aruanne.....	7
Koondkasumiaruanne .....	7
Finantsseisundi aruanne .....	8
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne .....	9
Rahavoogude aruanne.....	10
Raamatupidamise aruande lisad.....	11
Lisa 1 Üldine informatsioon .....	11
Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest .....	11
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine .....	12
Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus .....	17
Lisa 5 Fondi puhasväärtus .....	19
Lisa 6 Kasum osaku kohta .....	20
Lisa 7 Segmendiaruandlus .....	20
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	21
Fondi investeringute aruanne seisuga 30.09.2023 .....	24

# Tegevusaruanne

## Fondijuhi kommentaar

Intressimäärade tõus, mis on viimase aasta jooksul olnud kinnisvarasektori peamiseks mõjutajaks, näitas 2023.a III kvartalis esimesi peatumise märke. Kolme kuuga tõusis Euroalal ja Balti riikides laenuintresside baasmäärana kasutatav EURIBOR sõltuvalt tähtjast 0,2-0,4 protsendipunkti võrra. See on aeglaseim tõus alates 2022.a I kvartalist. Finantsturgudel hinnatakse, et Euroalal hakkavad baasintressid langema juba järgmise aasta esimesel poolel. Kuigi selline ootus võib osutuda liiga ennatlikuks, viitab globaalne inflatsioonisurve (sh energiahindade) taandumine ning Euroala majandusaktiivsuse pidurdumine sellele, et intressimäärad on oma tipu saavutanud.

Madala finantsvõimenduse taseme ja suhteliselt suure investeerimata kapitali tõttu on intressimäärade tõus avaldanud EFTEN United Property Fund'ile väiksemat negatiivset mõju võrreldes paljude teiste Euroopa ja Balti riikide kinnisvarafondidega. Euroala nõrga majandusaktiivsuse püsimisel pole lähikvartalites tõenäoliselt oodata Balti riikide majanduskasvu taastumist. Sellises olukorras muutub ärikinnisvara sektoris järjest olulisemaks objektide täituvus ja üüritulu hoidmine. Uute rentnike leidmine ja olemasolevate säilitamine on üha aeganõudvam ja kulukam (nõudes sageli objektide ümberehitusi jms). Suurima surve all on erinevad büroopinnad, kus süvenev n.ö kodust töötamine hoiab nõudlust viimaste aastate madalaimana. EFTEN United Property Fund'i portfelli on n.n *look-through* põhimõttel hajutatud 45 ärikinnisvara hoone vahel (lisaks on fond investeerinud Uus-Järveküla elurajooni arendusse ja läbi usaldusfondi EFTEN Residential Fund kolme üürimajasse), mille vakantsus oli III kvartali lõpus alla 5%.

Kolmanda kvartali lõpus lisandus mõningaid märke Baltikumi ärikinnisvaraturu aktiveerumisest. Turule on hakanud tulema pakkumisi, kus müüjate poolt küsitav hinnatase on uut (kõrgemat) intressikeskkonda juba teataval määral arvestav. Kui kevadel võis selliseid pakkumisi kohata valdavalt B klassi büroohonete turul, siis nüüd on tulnud esimesi pakkumisi ka kinnisvara teistesse alamsektoritesse. Balti riikide lõikes on pakkumiste arv kasvanud peamiselt Leedus, samas kui Eestis püsib see endiselt sisuliselt olematuna.

Fondi tütarettevõtetele kuuluvas Uus-Järveküla elurajooni arenduses jätkus III kvartalis klientide suur huvi mais ja juunis müüki tulnud paarismajade suhtes. Septembri lõpu seisuga olid kliendid broneerinud 11 müügis olnud 16st paarismajast. Arenduse esimese etapi 86 ridamaja valmimine on planeeritud IV kvartali lõpu ja I kvartali algusesse.

## Finantsülevaade

2023. aasta III kvartalis EFTEN United Property Fund uusi investeeringuid ei teinud ning jätkas olemasoleva investeeringute portfelli juhtimist. Seoses fondi investimisportfelli oleva börsiettevõtte, EFTEN Real Estate Fund aktsia börsihinna langusega teenis EFTEN United Property Fund 2023. aasta III kvartalis puhaskahjumit 16 tuhat eurot. Olukorras, kus Fondi puhaskahju määramiseks võetak aluseks EFTEN Real Estate Fund aktsia puhaskahju, oleks EFTEN United Property Fund teeninud III kvartalis puhaskasumit kogusummas 330 tuhat eurot. Fondi kulud olid 2023. aasta III kvartalis kokku 54 tuhat eurot (2022 III kvartal: 53 tuhat eurot).

2023. aasta 9 kuu jooksul teenis Fond kokku 87 tuhat eurot puhaskahjumit (2022 9 kuud: 1 155 tuhat eurot puhaskasumit), mis sisaldas 642 tuhat eurot kahjumit EFTEN Real Estate Fund aktsia väärtuse muutusest. Fondi kulud olid selle aasta 9 kuu jooksul kokku 189 tuhat eurot (2022: 186 tuhat eurot).

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

2023. aasta kevadel laekus Fondile dividende kokku 352 tuhat eurot ning intresse kokku 163 tuhat eurot. Laekunud tuludest kokku 452 tuhat eurot maksti Fondi investoritele välja 2023. aasta juunis. Lisaks maksis fond 2023. aasta jaanuaris investoritele välja EFTEN Real Estate Fund 5 kapitali tagastuse summas 583 tuhat eurot.

EFTEN United Property Fund varade maht on 30.09.2023 seisuga 26 355 tuhat eurot (31.12.2022: 27 472 tuhat eurot), millest septembri lõpu seisuga moodustavad 79% pikaajalised investeeringud (31.12.2022: 67%).

Peamised finantsnäitajad	30.09.2023 seisuga või 9 kuud 2023	31.12.2022 seisuga
€ tuhandetes		
Fondi osakute märkimisel laekunud raha aruandeperioodil	0	9 863
Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	26 348	26 886
Fondi vara väärtus osaku kohta, eurodes (vara puhasväärtus perioodi lõpus : osakute arv perioodi lõpus)	10,61	10,82
Fondi osaku puhasväärtuse kasv/ vähenemine aruandeperioodil	-2,0%	2,7%
Kasum/ -kahjum osaku kohta (aruandeperioodi koondkasum : keskmine osakute arv perioodis)	-0,04	0,66
Fondi tulem	-87	1 439
Investeeringud tütarettevõtetesse	1 122	1 152
Investeeringud alusfondidesse	11 426	11 790
Pikaajalised hoiused	1 795	0
Antud laenud	6 395	5 376

### Investeeringud

Fond andis tütarettevõttele seoses Uus-Järveküla arenduse infrastruktuuri rajamisega 2023. aasta jaanuaris ja märtsis laenu juurde kogusummas 1 019 tuhat eurot. Tütarettevõtetele antud laenude jääk oli 30.09.2023 seisuga kokku 6 395 tuhat eurot (31.12.2022: 5 376 tuhat eurot).

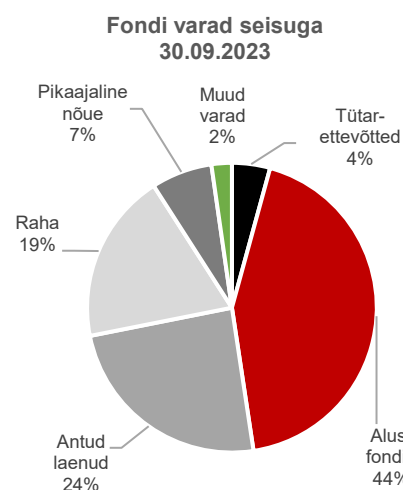
Fond sõlmis 20.02.2023 Uus-Järveküla infrastruktuuri rajamise tagatiseks kaks garantiilepingut kokku summas 1 795 tuhat eurot tähtajaga 28.05.2025, mida tagab tähtajalise hoiuse leping intressiga 2,5% aastas. Kinnisvaraarenduse puhul on panga tagatise seadmine infrastruktuuri valmimisele tavapärase protseduur. Esimene osa tagatisega infrastruktuuri töödest valmis 2023.a septembris ning on kasutusloa ootel. Kasutusloa saamisel on planeeritud tösta tagatised ümber arenduse teise etapi infrastruktuuri töödele.

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

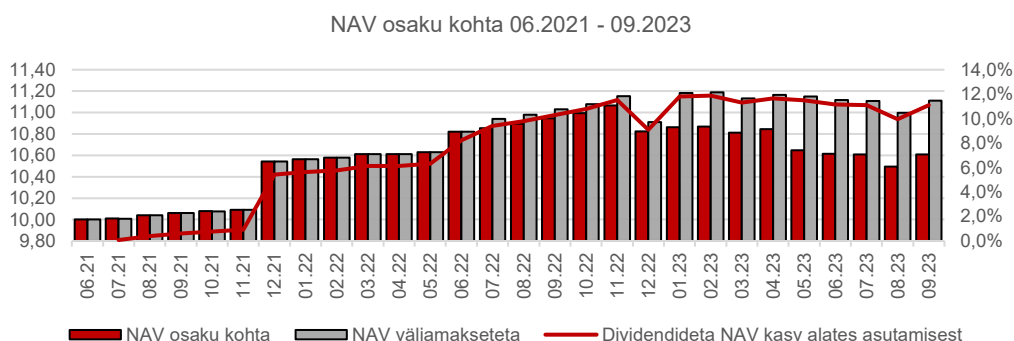
### Fondi puhasväärtus

EFTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 30.09.2023 oli 10,61 eurot (31.12.2022: 10,82 eurot). Selle aasta jooksul on fondi puhasväärtus vähenenud 2,0%. Puhasväärtuse vähenemine on olulises osas seotud EFTEN Real Estate Fund AS aktsia börsihinna vähenemisega, mille tulemusel on investeeringu väärtus bilansis vähenenud 642 tuhande euro võrra. Lisaks on fondi puhasväärtus 2023. aastal vähenenud fondist investoritele tehtud väljamaksete tõttu pea 4% võrra. Juhul kui fondi vara hindamise reeglid lubaksid kaubeldavate aktsiate puhul väärtust kajastada fondi puhasväärtuse järgi, oleks EFTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 30.09.2023 10,78 eurot ning see oleks 31.12.2022 seisuga võrreldes vähenenud kokku 0,5%.

Alates Fondi asutamisest on osaku puhasväärtus kasvanud 6,1%. Fondi varade puhasväärtus oli 30.09.2023 seisuga 26,348 miljonit eurot (31.12.2022: 26,886 miljonit eurot).



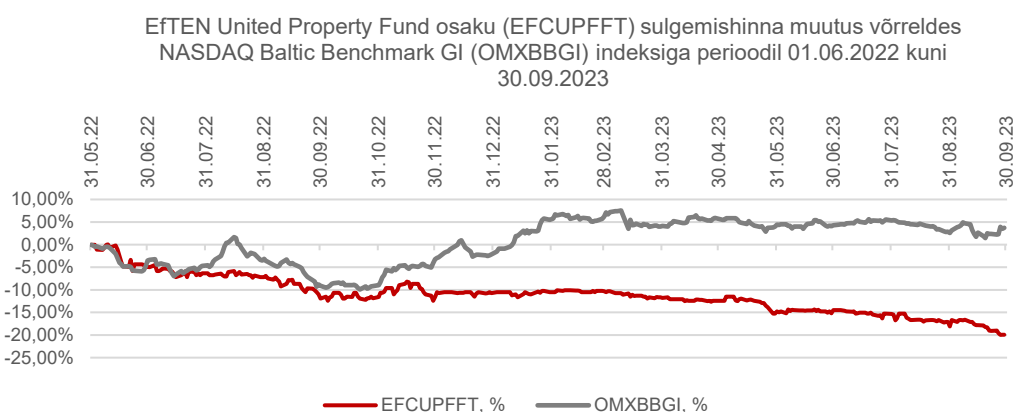
Seisuga 30.09.2023 on EFTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot, millest 2023.a 9 kuu seisuga on investeerimata 6,8 miljonit eurot. Kõik olemasolevad investeeringud toimivad hästi ja hetkel ei ole näha, et need vajaksid tavapärasest kõrgemaid kapitalisüste.



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

EFCUPFFT statistika	9 kuud	
	2023	31.05.2022-30.09.2022
Avamishind	9,5	10,6
Sulgemishind	8,5	9,4
Osa hind, madalaim	8,5	9,3
Osa hind, kõrgeim	9,6	10,8
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	234	174
Käive, EUR miljonites	2,140	1,772
Turukapitalisatsioon seisuga 30.09, EUR miljonites	21,113	23,348
P/B (osa sulgemishind / omakapitali osa kohta)	0,80	0,87

Fondi osaku väärtus on alates noteerimisest langenud 20,0% ja Balti turu põhiindeks Baltic Benchmark GI on sama aja jooksul tõusnud 3,8%.



Kristjan Tamla  
EFTEN Capital AS  
Tegevjuht

# Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund 2023. a III kvartali ja 9 kuu aruandele

Fondivalitseja EfTEN Capital AS juhatus on koostanud EfTEN United Property Fund 2023. a III kvartali ja 9 kuu aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2023 kuni 30.09.2023 ning mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aruandest ning investeringute aruandest.

Viljar Arakas

Maie Talts

Kristjan Tamla

Juhatuseliige

Juhatuseliige

Juhatuseliige

Tallinn, 01.11.2023

# Raamatupidamise aruanne

## Koondkasumiaruanne

	Lisad	III kvartal		9 kuud	
		2023	2022	2023	2022
€ tuhandetes					
<b>Tulud</b>					
Intressitulud	7	143	80	384	220
Dividenditulud	7	0	0	352	212
<b>Neto kasum / -kahjum õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt</b>	<b>4,7</b>	<b>-105</b>	<b>281</b>	<b>-634</b>	<b>909</b>
Investeeringutelt tütarettevõtetesse		46	23	-30	182
Investeeringutelt alusfondidesse		-151	258	-604	726
<b>Tulud kokku</b>		<b>38</b>	<b>361</b>	<b>102</b>	<b>1 341</b>
<b>Kulud</b>					
Tegevuskulud					
Valitsemistasud	8	-31	-25	-85	-68
Fondi administreerimise kulud		-23	-22	-104	-88
Muud tegevuskulud		0	-6	0	-31
<b>Tegevuskulud kokku</b>		<b>-54</b>	<b>-53</b>	<b>-189</b>	<b>-186</b>
<b>Ärikasum/ -kahjum</b>		<b>-16</b>	<b>308</b>	<b>-87</b>	<b>1 155</b>
<b>Kasum/ -kahjum enne tulumaksu</b>		<b>-16</b>	<b>308</b>	<b>-87</b>	<b>1 155</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum</b>		<b>-16</b>	<b>308</b>	<b>-87</b>	<b>1 155</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum / -kahjum kokku</b>	<b>6</b>	<b>-16</b>	<b>308</b>	<b>-87</b>	<b>1 155</b>
Tava- ja lahustatud kasum / -kahjum osaku kohta (eurodes)	6	-0,01	0,12	-0,04	0,56

Lisad lehekülgedel 11-21 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad.

## Finantsseisundi aruanne

	Lisad	30.09.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevarad</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	3	5 018	8 769
Muud nõuded ja viitlaekumised	3	599	385
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>5 617</b>	<b>9 154</b>
<b>Põhivarad</b>			
Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumi aruande	3,7	12 548	12 942
Investeeringud tütarettevõtetesse		1 122	1 152
Investeeringud alusfondidesse		11 426	11 790
Antud laenud	3,7	6 395	5 376
Pikaajaline nõue	3,7	1 795	0
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>20 738</b>	<b>18 318</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>26 355</b>	<b>27 472</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
Lühiajalised kohustused	3	7	586
<b>Kohustused kokku, v.a osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus</b>		<b>7</b>	<b>586</b>
<b>FONDI VARA PUHASVÄÄRTUS</b>			
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus	5	26 348	26 886
<b>Kohustused ja osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus kokku</b>		<b>26 355</b>	<b>27 472</b>

Lisad lehekülgedel 11-21 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.



## Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

	Lisad	9 kuu kohta	
		2023	2022
€ tuhandetes			
<b>Fondi puhasväärtus perioodi alguses</b>		<b>26 886</b>	<b>16 379</b>
Osakute märkimine		0	9 864
Väljamaksud osakuomanikele		-452	-212
<b>Tehingud osakuomanikega kokku</b>	<b>5</b>	<b>-452</b>	<b>9 652</b>
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtuse kasv/väheneimine		-87	1 155
<b>Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtus 30.09 seisuga</b>	<b>5</b>	<b>26 348</b>	<b>27 186</b>
Ringluses olevate osakute arv aruandeperioodi lõpus, tk		2 483 860	2 483 860
<b>Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpus</b>	<b>5</b>	<b>10,61</b>	<b>10,95</b>

Lisad lehekülgedel 11-21 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

	Lisad	III kvartal		9 kuud	
		2023	2022	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Rahavood äritegevusest</b>					
Tütarettevõtete soetus		0	0	0	-723
Sidusettevõtete müük		0	0	0	921
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate soetus	4	0	-366	-240	-3 654
Antud laenud	8	0	0	-1 019	-2 876
Saadud dividendid		0	0	352	212
Saadud intressid		20	0	163	0
Makstud tegevuskulud		-70	-74	-177	-186
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>-50</b>	<b>-440</b>	<b>-921</b>	<b>-6 306</b>
Muude finantsinvesteeringute soetus	3	0	0	-1 795	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 795</b>	<b>0</b>
Laekumised väljastatud osakute eest		0	0	0	13 002
Makstud dividendid		0	-212	-1 035	-212
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>0</b>	<b>-212</b>	<b>-1 035</b>	<b>12 790</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>-50</b>	<b>-652</b>	<b>-3 751</b>	<b>6 484</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>5 068</b>	<b>9 879</b>	<b>8 769</b>	<b>2 743</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-50	-652	-3 751	6 484
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>3</b>	<b>5 018</b>	<b>9 227</b>	<b>5 018</b>	<b>9 227</b>

Lisad lehekülgedel 11-21 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad.

## Raamatupidamise aruande lisad

### Lisa 1 Üldine informatsioon

---

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

Fond noteeris oma osakud Nasdaq Tallinna väärtpapieriturul 31.05.2022.

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

Koostatud raamatupidamise aruanne kajastab Fondi majandustegevust perioodil 01.01.2023 kuni 30.09.2023.

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

Käesolev raamatupidamise vahearuanne on fondivalitseja poolt heaks kiidetud 01.11.2023.

### 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. Vahearuanne 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 III kvartali ja 9 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt fondi majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult fondi aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arvnäitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

## Lisa 3 Finantsriskide juhtimine

---

### Fondi investeerimispoliitika

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fondil on 30.09.2023 ja 31.12.2022 seisuga järgmised finantsvarad ja -kohustused:

	Lisad	30.09.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		5 018	8 769
Pikaajaline nõue <sup>1</sup>	7	1 795	0
Antud laenud	7	6 395	5 376
Intressinõuded	7	597	377
Muud nõuded ja viitlaekumised		2	8
<b>Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>13 807</b>	<b>14 530</b>
<b>Finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi tulude ja kulude aruande</b>			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	1 122	1 152
Investeeringud alusfondidesse	4	11 426	11 790
<b>Finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi tulude ja kulude aruande kokku</b>	<b>7</b>	<b>12 548</b>	<b>12 942</b>
<b>FINANTSVARAD KOKKU</b>		<b>26 355</b>	<b>27 472</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Muud lühiajalised võlad		7	586
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>7</b>	<b>586</b>
<b>FINANTSKOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>7</b>	<b>586</b>

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

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

Fondi investeerimispoliitikast tulenevalt of Fond avatud peamiselt järgmistele riskidele:

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

### 3.1 Tururisk

#### Kinnisvarahindade kõikumisega seotud risk

Fond investeerib Balti riikide kinnisvaraturule, mistõttu hindab Fondivalitseja tavapärasest kõrgemaks selle piirkonna kinnisvarahindade kõikumisega seotud riski. Kinnisvarasektorile on omane tsüklilisus, mille suurimaks mõjuteguriks on üldjuhul muutused riigi makromajanduse keskkonnas. Kõik Balti riigid (Eesti, Läti ja Leedu) on väikese avatud majandusega (kaupade ja teenuste eksport moodustavad majandusest väga olulise osa), kelle areng sõltub paljuski muutustest samade peamiste kaubanduspartnerite makromajanduse keskkonnas. Väikeste avatud majanduste tsükliline kõikumine võib olla märksa suurema amplituudiga kui maailma majandusel keskmiselt. Kokkuvõttes tähendab see, et Balti riikide kinnisvarahindade kõikumine võib olla keskmisest ulatuslikum ning nende kolme riigi kinnisvarahindade liikumine võib olla omavahel kõrge korrelatsiooniga, st kinnisvarahinnad liiguvad Eestis, Lätis ja Leedus keskmisest

suurema tõenäosusega ühes suunas. Nii näiteks kukkusid [Eurostati](#) andmetel Balti riikides elukondliku kinnisvara hinnad 2008-2010 aasta üleilmse majanduskriisis ligikaudu 40% võrra, samal ajal kui Euroopa Liidus keskmiselt oli elukondliku kinnisvara hinnalangus vastaval perioodil ligikaudu 5%. Tururiski realiseerumine (Balti riikide kinnisvarahindade üheaegne kukkumine) võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

### **Valuutarisk**

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

### **Refinantseerimise risk ja intressirisk**

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

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

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

30.09.2023 seisuga on 6 kuu EURIBORi määr 4,1% (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. Likviidsusriski realiseerumine võib negatiivselt mõjutada Fondi majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi. Esimestel tegevusaastatel keskendub Fondivalitseja eelkõige Fondi investeeringute portfelli üles ehitamisele, mistõttu ei ole likviidsusriski realiseerumine Fondi esimestel tegevusaastatel tõenäoline. Samuti on fondil võimekus sõlmida lühiajalisi laenulepinguid likviidsusriski katmiseks investeeringute soetamise ja võõrandamise ajal. Aruandeaastal ei ole fond selliseid laenulepinguid sõlminud.

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

Seisuga 30.09.2023	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
€ tuhandetes					
Varad kokku	118	0	16 328	9 909	26 355

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

Seisuga 30.09.2023 moodustasid fondi kohustused kokku 7 tuhat eurot (31.12.2022: 586 tuhat eurot).

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale jälgib fondijuht likviidsusriski igapäevaselt.

### 3.4 Krediidirisk

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

#### Tehingu vastaspoole risk

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

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

Fondi maksimaalne krediidirisk on toodud allolevas tabelis:

	30.09.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid <sup>1</sup>	5 018	8 769
Pikaajaline nõue (lisa 7)	1 795	0
Antud laenud (lisa 7)	6 395	5 376
Muud nõuded	599	385
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>13 807</b>	<b>14 530</b>

<sup>1</sup>Fondil on 30.09.2023 seisuga raha ekvivalentide hulgas kajastatud alla 3 kuulise tähtajaga hoiuseid kogusummas 4 900 tuhat eurot. Hoius kannab intressi 3,13% aastas. Nii raha kui raha ekvivalendid asuvad Aa3 reitinguga (*Moody's long-term* järgi) pangas.

Pikaajaliste nõuete koosseisus on seisuga 30.09.2023 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.

Antud laenud seisuga 30.09.2023 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 mittekaubeldavatesse instrumentidesse. See tähendab, et Fondil võib minna oodatust kauem emissioonist laekuvate vahendite investeerimisega või Fond ei pruugi leida tulusaid investeerimisvõimalusi. Sellisel juhul paiknevad emissioonist laekuvad vahendid krediidasutuse hoiustel, kus nende pikaajaline tootlus on tõenäoliselt madalam võrreldes sellega, kui need vahendid oleks investeeritud tulu toovasse kinnisvarasse. Seetõttu, kui Fond ei suuda peale uute osakute emiteerimist pikema aja jooksul leida atraktiivseid investeerimisvõimalusi, võib sellega osakuomanikele kaasneda madalam tootlus. Riski realiseerumise tõenäosus sõltub eelkõige kahest asjaolust:

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

Fondi kapital koosneb tema vara puhasväärtusest, s.t osakute emiteerimisel saadud rahast ja Fondi tulemist. Fondi kapital muutub perioodiliselt tulenevalt uute osakute emiteerimisest. Seisuga 30.09.2023 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 õiglase väärtus**

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

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

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

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

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

	Tütarettevõtte bilanss 30.09.2023	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglane väärtus seisuga 30.09.2023	Tütarettevõtte bilanss 31.12.2022	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglane väärtus seisuga 31.12.2022
<b>Uus-Järveküla OÜ</b>						
<i>€ tuhandetes</i>						
Raha ja raha ekvivalendid	761	0	761	120	0	120
Varud	16 516	-1 506	15 010	5 247	603	5 850
Muu käibevara	374	0	374	33	0	33
<b>Käibevara kokku</b>	<b>17 651</b>	<b>-1 506</b>	<b>16 145</b>	<b>5 400</b>	<b>603</b>	<b>6 003</b>
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	0	0	3	0	3
<b>Põhivara kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>17 651</b>	<b>-1 506</b>	<b>16 145</b>	<b>5 403</b>	<b>603</b>	<b>6 006</b>
Lühiajalised laenukohustused	12	0	12	12	0	12
Muud lühiajalised kohustused	4 307	0	4 307	2 110	0	2 110
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>4 319</b>	<b>0</b>	<b>4 319</b>	<b>2 122</b>	<b>0</b>	<b>2 122</b>
Pikaajalised laenukohustused	13 137	0	13 137	3 208	0	3 208
Muud pikaajalised võlad	584	0	584	346	0	346
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>13 721</b>	<b>0</b>	<b>13 721</b>	<b>3 554</b>	<b>0</b>	<b>3 554</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>18 040</b>	<b>0</b>	<b>18 040</b>	<b>5 676</b>	<b>0</b>	<b>5 676</b>
<b>NETOVARA</b>	<b>-389</b>	<b>-1 506</b>	<b>-1 895</b>	<b>-273</b>	<b>603</b>	<b>330</b>

	30.09.2023	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglane väärtus seisuga 30.09.2023	31.12.2022	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglane väärtus seisuga 31.12.2022
Müügitulu	9	0	9	0	0	0
<b>Puhaskasum/ -kahjum</b>	<b>-115</b>	<b>-1 506</b>	<b>-1 621</b>	<b>-199</b>	<b>603</b>	<b>404</b>

	30.09.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Fondi osalus Uus-Järveküla Oü-s	80%	80%
Fondi investeringu soetusmaksumus	2	2
Fondi investeringu õiglase väärtus	0	263
Kasum / -kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodis	-263	-365

Tütarettevõtete ja alusfondide õiglase väärtuse muutusest sai Fond 2023. aasta 9 kuu jooksul kahjumit kokku 634 tuhat eurot (2022: kasum 909 tuhat eurot).

Nimetus	Soetusmaksumus 30.09.2023	Õiglane väärtus 30.09.2023	Kasum/ -kahjum õiglase väärtuse muutusest 9 kuud 2023	Soetusmaksumus 30.09.2022	Õiglane väärtus 30.09.2022	Kasum/ -kahjum õiglase väärtuse muutusest 9 kuud 2022
<i>€ tuhandetes</i>						
<b>Tütarettevõtted</b>						
Uus-Järveküla OÜ	2	0	-263	2	483	-145
EFTEN M7 UAB	723	1 122	233	723	1 050	327
<b>Kokku tütarvõtted</b>	<b>725</b>	<b>1 122</b>	<b>-30</b>	<b>725</b>	<b>1 533</b>	<b>182</b>
<b>Alusfondid</b>						
EFTEN Real Estate Fund AS	4 497	4 124	-642	3 500	3 618	104
EFTEN Kinnisvarafond II AS	963	1 052	17	963	1 049	46
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	4 157	5 217	22	4 741	5 325	561
EFTEN Residential Fund usaldusfond	967	1 033	-1	728	765	15
<b>Kokku alusfondid</b>	<b>10 584</b>	<b>11 426</b>	<b>-604</b>	<b>9 932</b>	<b>10 757</b>	<b>726</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>	<b>11 309</b>	<b>12 548</b>	<b>-634</b>	<b>10 657</b>	<b>12 290</b>	<b>909</b>

Lisainformatsioon investeringute kohta on toodud lisas 3.

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

Aruandeperioodil ei ole Fond müünud ega pantinud talle kuuluvaid väärtpaberinvesteeringuid.

## Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Fond omab 30.09.2023 seisuga ühte vara, mis kuulub Tase 1 gruppi (osalus börsiettevõttes EFTEN Real Estate Fund). Seisuga 31.12.2022 ei omanud fond õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik ülejäänud Fondi investeringud tütarettevõtjatesse ning alusfondidesse on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

	30.09.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Tase 1	4 124	0
Tase 3	8 425	12 942
<b>Kokku</b>	<b>12 549</b>	<b>12 942</b>

## Lisa 5 Fondi puhasväärtus

Fondi osakud on Nasdaq Tallinn börsil vabalt kaubeldavad alates 31.05.2022. Seisuga 30.09.2023 on EFTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot (31.12.2022: sama). Seoses fondi suhteliselt suure investeerimata kapitali osakaaluga ning osakute noteerimisega Nasdaq Tallinna Väärtpaberiturul, ei plaani EFTEN United Property Fund lähiajal uusi osakuid emiteerida.

Alates asutamisest on Fond osakuid emiteerinud alljärgnevalt:

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

2023. aasta 9 kuu jooksul laekus Fondile dividenditulused kokku 352 tuhat eurot ja intresse kokku 163 tuhat eurot. Saadud tuludest maksti 452 tuhat eurot Fondi investoritele välja 2023. aasta juunis.

Fondi osaku puhasväärtus seisuga 30.09.2023 oli 10,61 eurot (31.12.2022 seisuga: 10,82 eurot). Fondi varade puhasväärtus oli 30.09.2023 seisuga 26 348 tuhat eurot (31.12.2022 seisuga: 26 886 tuhat eurot).

## Lisa 6 Kasum osaku kohta

	III kvartal		9 kuud	
	2023	2022	2023	2022
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv, € tuhandetes	-16	308	-87	1 155
Kaalutud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 483 860	2 483 860	2 483 860	2 059 155
Kasum/ -kahjum osaku kohta, eurodes	-0,01	0,12	-0,04	0,56

## Lisa 7 Segmendiaruandlus

### SEGMENTI TULEM

9 kuud 2023	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Neto kasum / -kahjum õiglasest väärtuse muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt	-370	-1	-263	0	-634
Dividenditulud	341	11	0	0	352
Intressitulud	87	0	222	75	384
<b>Tulud kokku</b>	<b>58</b>	<b>10</b>	<b>-41</b>	<b>75</b>	<b>102</b>
<b>Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv</b>	<b>58</b>	<b>10</b>	<b>-41</b>	<b>-114</b>	<b>-87</b>

### SEGMENTI VARAD

Seisuga 30.09.2023	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
€ tuhandetes					
Finantsvarad õiglasest väärtuses (lisa 3)	11 515	1 033	0	0	12 548
Antud laenud (lisa 3)	2 876	0	3 519	0	6 395
Intressinõuded (lisa 3)	87	0	499	11	597
Pikaajalised nõuded (lisa 3)	0	0	1 795	0	1 795
<b>Investeeringud kokku</b>	<b>14 478</b>	<b>1 033</b>	<b>5 813</b>	<b>11</b>	<b>21 335</b>
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)					5 011
Muud lühiajalised varad					2
<b>Vara puhasväärtus</b>					<b>26 348</b>

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

Aruandeperioodidel ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Fondi peamine tulu saadi 2023. aasta 9 kuul tütarettevõtetest ja alusfondidest saadud dividendidest ja intressidest.

## Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN United Property Fund loeb seotud osapoolteks:

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

Fond ostis aruandeperioodil EFTEN Capital AS-ilt valitsemisteenust summas 85 tuhat eurot (2022 9 kuud: 68 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 9 kuul intressitulu summas 283 tuhat eurot (2022 9 kuud: 220 tuhat eurot). Laenu alusvaluutaks on euro.

Fondi juhtkonnale ja fondi juhtkonna kontrolli all olevatele ettevõtetele kuulus 30.09.2023 seisuga 39 792 EFTEN United Property Fund osakut (31.12.2022: 39 789). Fondi juhtkonda kuuluvad fondivalitseja EFTEN Capital AS juhatuse liikmed, jaeärisuuna juht ning investeeringute juht.

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

## Fondi investeringute aruanne seisuga 30.09.2023

### Tütarettevõtted

#### Seisuga 30.09.2023

Nimetus	Asukoht	Osalus investeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>					
Uus-Järveküla OÜ	Tallinn	80,0%	2	0	0,0%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	1 122	4,3%
<b>Kokku tütarettevõtted</b>			<b>725</b>	<b>1 122</b>	<b>4,3%</b>

#### Seisuga 31.12.2022

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

### Fondid

#### Seisuga 30.09.2023

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 30.09.2023	Soetusmaksumus	Keskmine soetusmaksumus ühikule	Õiglane väärtus kokku	Õiglane väärtus ühikule	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>									
<b>Alusfondid</b>									
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	36,47%	4 157	4 157	5 217	5 217	19,8%
EFTEN Real Estate Fund AS <sup>1</sup>	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	2,02%	4 497	0,0206	4 124	0,0189	15,7%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	963	0,0148	1 052	0,0162	4,0%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	3,58%	967	967	1 033	1 033	3,9%
<b>Kokku alusfondid</b>					<b>10 584</b>		<b>11 426</b>		<b>43,4%</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>					<b>11 309</b>		<b>12 548</b>		<b>47,6%</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	36,47%	4 158	4 158	5 196	5 196	19,3%
EFTEN Kinnisvarafond AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	3,81%	4 497	0,0030	4 766	0,0031	17,7%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	963	0,0148	1 034	0,0159	3,8%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	3,14%	727	727	794	794	3,0%
<b>Kokku alusfondid</b>						<b>10 345</b>	<b>11 790</b>		<b>43,9%</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>						<b>11 070</b>	<b>12 942</b>		<b>48,1%</b>

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

**Antud laenud****Seisuga 30.09.2023**

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 30.09.2023	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
EFTEN M7 UAB	Leedu	28.02.2027	4%	2 876	2 876	10,9%
Uus-Järveküla OÜ	Eesti	18.08.2025	8% kuni 18.12.2024 15% alates 19.12.2024	3 519	3 519	13,4%
<b>Laenud kokku</b>				<b>6 395</b>	<b>6 395</b>	<b>24,3%</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 30.09.2023**

Nimetus	Õiglaneväärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressinõuded	597	2,3%
Muud lühiajalised nõuded	2	0,0%
<b>Muud varad kokku</b>	<b>599</b>	<b>2,3%</b>

**Seisuga 31.12.2022**

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

**Hoiused****Seisuga 30.09.2023**

Krediidiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediidiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Swedbank Eesti	Nõudmiseni hoius	Eesti	Moody's Aa3	Nõudmiseni	-	118	0,4%
Swedbank Eesti	Tähtajaline hoius	Eesti	Moody's Aa3	04.12.2023	3,1%	4 900	18,6%
Swedbank Eesti	Tähtajaline hoius	Eesti	Moody's Aa3	28.05.2025	2,5%	1 795	6,8%
<b>Hoiused kokku</b>						<b>6 813</b>	<b>25,9%</b>
<b>VARAD KOKKU</b>						<b>26 355</b>	<b>100,03%</b>



**Seisuga 31.12.2022**

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

**Seisuga 30.09.2023**

Fondi kohustused	-7	-0,03%
<b>FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS</b>	<b>26 348</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>