



## Aastaaruanne 01.01.2024 – 31.12.2024

Äriniimi	EfTEN United Property Fund
ISIN kood	EE3500001609
Aadress	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 Kristjan Tamla
Fondi liik	Lepinguline alternatiivne investeerimisfond
Osakud	Noteeritud Nasdaq Tallinna börsil
Audiitor	AS PricewaterhouseCoopers

## Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Fondivalitseja juhatuse allkirjad EFTEN United Property Fund 2024. a majandusaasta aruandele.....	8
Raamatupidamise aastaaruanne.....	9
Koondkasumiaruanne .....	9
Finantsseisundi aruanne.....	10
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse muutumise aruanne .....	11
Rahavoogude aruanne.....	12
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	13
Lisa 1 Üldine informatsioon .....	13
Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest .....	13
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine .....	21
Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus .....	26
Lisa 5 Fondi puhasväärtus .....	30
Lisa 6 Kasum osaku kohta .....	30
Lisa 7 Segmendiaruandlus .....	31
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	32
Fondi investeringute aruanne .....	33
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne .....	38

## Tegevusaruanne

Skandinaavias ja Balti riikides saavutas kinnisvaraturg oma põhja 2023. aasta lõpus ning 2024. aastal ilmneseid esimesed taastumise märgid. Aasta teisel poolel hoogu saanud intressimäärade alanemine parandab kinnisvaraettevõtete ja -fondide dividendide maksmise võimekust ning muudab kinnisvarainvesteeringute väljavaadet oluliselt positiivsemaks viimasel paaril aastal tõusulainel seilanud võlakirjadega võrreldes. Lisaks mõjutavad alanevad intressimäärad positiivselt diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatavate kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust.

Baltikumi kinnisvaraturul on laenukapitali kättesaadavus viimaste aastate parim ning pankade intressimarginaalid on isegi langenud. Samas on aga puudus omakapitalist. Välisinvestorid on endiselt müügipoleel ning kohalikud institutsionaalsed investorid ei soovi oma positsioone kinnisvaras suurendada. Seetõttu on suuremahulisi kinnisvaratehinguid väga vähe ning need tehakse sagedasti bilansilisest väärtusest oluliselt madalamal hinnatasemel.

Esimesi elavnemise märke näitav ärikinnisvaraturg andis EFTEN United Property Fund'le 2024. aastal head võimalused vabade vahendite investeerimiseks. Augustis lisandus fondi portfelli UNA kaubanduspark Vilniuses. Detsembris investeeris fond müüja bilansilisest väärtusest oluliselt odavamalt läbi EFTEN Real Estate Fund 5-e Kristiine kaubanduskeskusesse Tallinnas. Sellega said fondi vabad vahendid 2024. aasta lõpuks investeeritud ning eelolev aasta on esimene, kus fondi finantstulemused baseeruvad täies ulatuses kinnisvarasse investeeritud portfellil.

Fondi arendusinvesteering Uus-Järvekülas näitas 2024.aastal tugevaid müügitulemusi. Klientide poolt osteti või broneeriti aasta jooksul ligikaudu 40 rida- ja paarismaja boksi. Kevadel valmis arenduse esimeses etapis 86 ridamaja boksi, millest tänaseks on ostetud või broneeritud 80. Teises ehitusetapis valmib 2025. aasta kevadel 16 paarismaja ja 14 ridamaja boksi, millest tänaseks on kõik ostetud või broneeritud. Kolmandas etapis on 2025. aasta suveks valmimas 17 ridamaja boksi ning arenduse viimase etapi raames on planeeritud aasta lõpuks või 2026. aasta alguses valmima 32 ridamaja boksi. EFTEN United Property Fund finantseerib Uus-Järveküla arendust laenukapitali kaudu. Laenulepingu sõlmimisel 2021. aasta suvel lepiti kokku, et kuni 2024 aasta detsembri keskpaigani oli fondi poolt antud laenu intressiks 8% ning seal edasi 15%.

Fondi üürivoo investeeringud näitasid 2024. aastal positiivset rahavoogu ning intressikulude alanemise tuules on see jätkumas ka eeloleval aastal. Fondivalitseja plaanib EFTEN United Property Fund'ist jaotada käesoleval aastal tulu kolm korda: hiliskevadel, kui laekuvad alusfondidest saadavad dividendid ning kaks korda aasta teisel poolel kui laekuvad laenukapitali vormis tehtud investeeringutelt intressid.

### Finantsülevaade

2024. aasta 12 kuu jooksul teenis Fond kokku 1 623 tuhat eurot puhaskasumit (2023 12 kuud: 179 tuhat eurot puhaskahjumit). Fondi kulud olid selle aasta 12 kuu jooksul kokku 198 tuhat eurot (2023: 239 tuhat eurot).

EFTEN United Property Fund varade maht 31.12.2024 seisuga on 27 890 tuhat eurot (31.12.2023: 26 259 tuhat eurot), millest detsembri lõpu seisuga 83,2% moodustavad pikaajalised investeeringud (31.12.2023: 68,6%).

Peamised finantsnäitajad	31.12.2024 seisuga või 12 kuud 2024	31.12.2023 seisuga või 12 kuud 2023
€ tuhandetes		
Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	27 478	26 256
Fondi vara väärtus osaku kohta, eurodes (vara puhasväärtus perioodi lõpus : osakute arv perioodi lõpus)	11,06	10,57
Fondi osaku puhasväärtuse kasv / vähenemine aruandeperioodil	4,7%	-2,3%
Kasum/ -kahjum osaku kohta (aruandeperioodi koondkasum : keskmine osakute arv perioodis)	0,65	-0,07
Fondi tulem	1 623	-179
Investeeringud tütarettevõtetesse	1 154	1 054
Investeeringud alusfondidesse	19 909	11 300
Lühiajalised hoiused	120	1 795
Antud laenud	5 668	5 668

### Investeeringud

EFTEN United Property Fund tegi 2024. aasta jaanuaris ja mais seoses Vilniuses asuva üürikorterite arendusprojektiga sissemaksid usaldusfondi EFTEN Residential Fund kokku 505 tuhat eurot. Vilniuse üürimaja valmis 2024. aasta juulis.

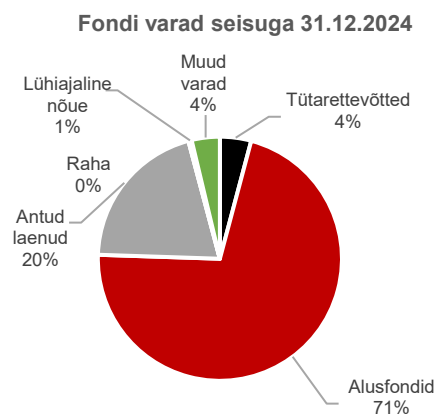
Juunis ja detsembris tegi fond sissemaksid EFTEN Capital AS poolt valitsetavasse uude ärikinnisvarafondi EFTEN Special Opportunities Fund kokku summas 94 tuhat eurot. Kokku investeerib EFTEN United Property Fund usaldusfondi EFTEN Special Opportunities Fund 300 tuhat eurot.

Augustis ja detsembris tegi fond sissemaksid usaldusfondi EFTEN Real Estate Fund 5 kokku 7 258 tuhat eurot. Augustis tasutud sissemaks summas 4 778 tuhat eurot oli seotud Vilniuses asuva UNA kaubanduskeskusega ja detsembris tasutud sissemaks summas 2 480 tuhat eurot oli seotud Tallinnas asuva Kristiine keskusega. Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 5 omab EFTEN Kristiine OÜ-s (Kristiine keskuse omanikettevõtte) 11,236% suurust osalust.

2024. aasta detsembris muutis Fond Uus-Järveküla infrastruktuuri tööde tagatisvara. Eelnevalt oli infrastruktuuri tööde tagatiseks tähtajalised hoiused Swedbankis. Detsembris kasutas Fond lõppenud tähtajalisi deposiite investeeringuks Kristiine keskusesse läbi usaldusfondi EFTEN Real Estate Fund 5. Uus-Järveküla infrastruktuuri tööde tagatiseks on 41 040 EFTEN Real Estate Fund AS aktsiat. Infrastruktuuri tööd on plaanis lõpetada 2025.a suvel, misjärel vabanevad ka seotud tagatised.

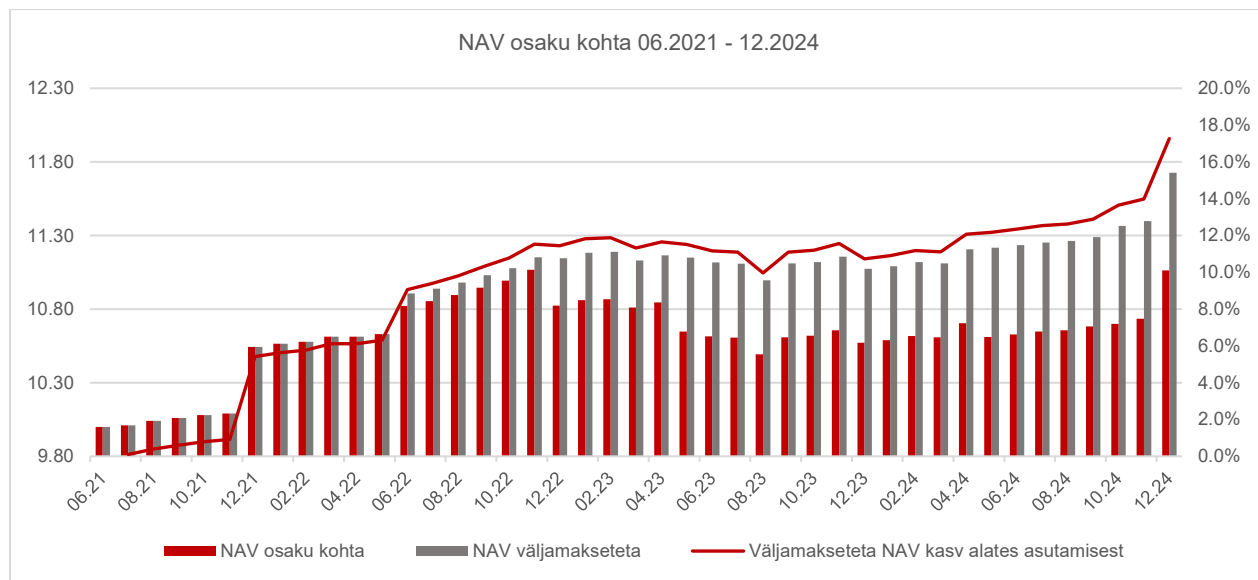
### Fondi puhasväärtus

EFTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 31.12.2024 oli 11,06 eurot (31.12.2023: 10,57 eurot). Selle aasta jooksul on fondi puhasväärtus kasvanud 4,7%. Ilma investorile tehtud väljamakseteta oleks puhasväärtus kasvanud 6% võrra. EFTEN United Property Fund investeeringute portfelist moodustab pea 19,6% osalus Tallinna börsil noteeritud EFTEN Real Estate Fund AS. Juhul kui fondi vara hindamise reeglid lubaksid kaubeldavate aktsiate puhul väärtust kajastada fondi puhasväärtuse järgi, oleks EFTEN United Property Fund osaku puhasväärtus seisuga 31.12.2024 11,2 eurot ning see oleks aastaga kasvanud 4,8%.



Alates Fondi asutamisest on osaku puhasväärtus kasvanud 10,6% ning ilma investoritele tehtud väljamakseteta on Fondi tootlus alates asutamisest 17,3%. Fondi varade puhasväärtus oli 31.12.2024 seisuga 27,478 miljonit eurot (31.12.2023: 26,256 miljonit eurot).

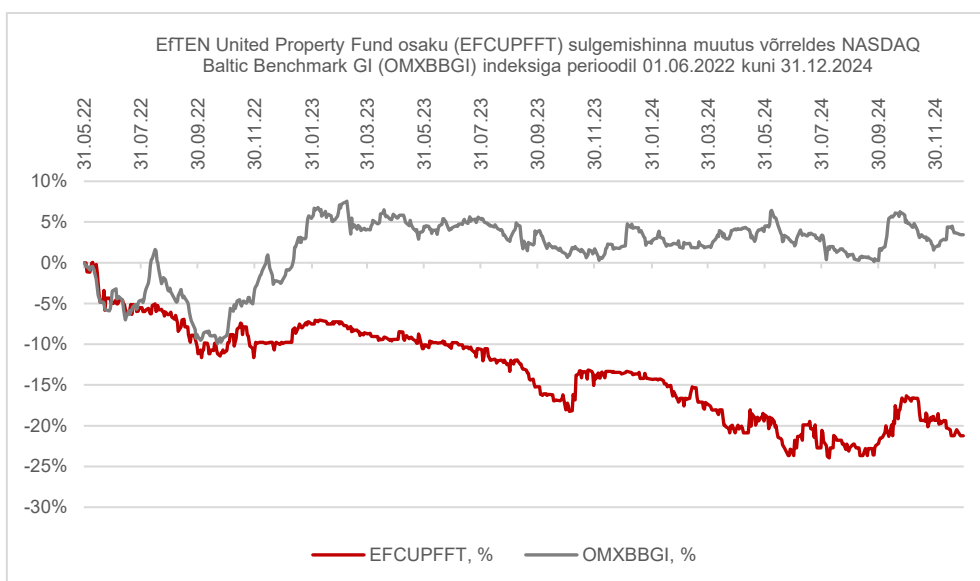
Seisuga 31.12.2024 on EFTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot, millest 2024.a 12 kuu seisuga on kogu kaasatud kapital investeeritud. 2025. aasta on esimene, kus fondi finantstulemused baseeruvad täies ulatuses kinnisvarasse investeeritud portfellil.



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

EFCUPFFT statistika	12 kuud	
	2024	2023
Avamishind	8,7	9,5
Sulgemishind	7,7	8,7
Osa hind, madalaim	7,3	8,1
Osa hind, kõrgeim	8,7	9,6
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	290	285
Käive, EUR miljonites	2,289	2,576
Turukapitalisatsioon seisuga 31.12, EUR miljonites	19,126	21,610
P/B (osa sulgemishind / omakapital osa kohta)	0,70	0,82

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



### Sõjategevusega seotud risk

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

### Fondi juhtimine

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

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

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

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

**Auditi tasud**

2024. aastal ei osutanud Fondi lepinguline audiitor AS PricewaterhouseCoopers lisaks majandusaasta aruande auditeerimisele muid teenuseid. 2024. aastal Fondi lepingulise audiitori poolt osutatud auditeerimise teenuste eest makstud või tasumisele kuuluvate tasude kogusumma on 15 tuhat eurot. Lisaks on PwC võrgustiku ettevõtte 2024. aastal osutanud majandusaasta auditeerimise teenuseid ja muid teenuseid kokkulepitud protseduuride teostamiseks kokku summas 7 tuhat.

Kristjan Tamla

EFTEN Capital AS

Tegevjuht

# Fondivalitseja juhatuse allkirjad EFTEN United Property Fund

## 2024. a majandusaasta aruandele

Fondivalitseja EFTEN Capital AS juhatus on koostanud EFTEN United Property Fund 2024. a majandusaasta aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2024 kuni 31.12.2024, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, investeringute aruandest ning sõltumatu vandeaudiitori aruandest.

Viljar Arakas

Maie Talts

Kristjan Tamla

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Tallinn, 27. veebruar.2025



# Raamatupidamise aastaaruanne

## Koondkasumiaruanne

	Lisad	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Tulud</b>			
Intressitulud	7	565	536
Dividenditulud	7	402	352
Intressikulu		-2	0
Muud finantstulud		5	0
<b>Neto kasum / -kahjum õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt</b>	<b>4,7</b>	<b>851</b>	<b>-828</b>
Investeeringutelt tütarettevõtetesse		100	-98
Investeeringutelt alusfondidesse		751	-730
<b>Tulud kokku</b>		<b>1 821</b>	<b>60</b>
<b>Kulud</b>			
Tegevuskulud			
Valitsemistasud	8	-112	-115
Fondi administreerimise kulud		-31	-34
Muud tegevuskulud		-55	-90
<b>Tegevuskulud kokku</b>		<b>-198</b>	<b>-239</b>
<b>Ärikasum / -kahjum</b>		<b>1 623</b>	<b>-179</b>
<b>Kasum / -kahjum enne tulumaksu</b>		<b>1 623</b>	<b>-179</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum</b>		<b>1 623</b>	<b>-179</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum / -kahjum kokku</b>	<b>6</b>	<b>1 623</b>	<b>-179</b>
<b>Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse kasv/ langus</b>	<b>6</b>	<b>1 623</b>	<b>-179</b>
Tava- ja lahustatud kasum / -kahjum osaku kohta (eurodes)	6	0,65	-0,07

Lisad lehekülgedel 13-32 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Finantsseisundi aruanne

	Lisad	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes			
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevarad</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	3	0	5 731
Lühiajalised hoised	3,7	120	1 795
Antud laenud	3,7	3 519	0
Muud nõuded ja viitlaekumised	3	1 039	711
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>4 678</b>	<b>8 237</b>
<b>Põhivarad</b>			
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande	3,7	21 063	12 354
Investeeringud tütarettevõtetesse		1 154	1 054
Investeeringud alusfondidesse		19 909	11 300
Antud laenud	3,7	2 149	5 668
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>23 213</b>	<b>18 022</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>27 890</b>	<b>26 259</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
Arvelduskrediit	3	400	0
Lühiajalised kohustused	3	12	3
<b>Kohustused kokku, v.a osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus</b>		<b>412</b>	<b>3</b>
<b>FONDI VARA PUHASVÄÄRTUS</b>			
<b>Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus</b>	5	<b>27 478</b>	<b>26 256</b>
<b>Kohustused ja osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus kokku</b>		<b>27 890</b>	<b>26 259</b>

Lisad lehekülgedel 13-32 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

	Lisad	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Fondi puhasväärtus perioodi alguses</b>		26 256	26 886
Väljamaksud osakuomanikele		-402	-452
<b>Tehingud osakuomanikega kokku</b>	<b>5</b>	<b>-402</b>	<b>-452</b>
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtuse kasv / -vähenemine		1 623	-179
<b>Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtus 31.12 seisuga</b>	<b>5</b>	<b>27 478</b>	<b>26 256</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>11,06</b>	<b>10,57</b>

Lisad lehekülgedel 13-32 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

	Lisad	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Kinnisvarafondide osakute soetus	4	-7 857	-240
Antud laenud	8	0	-1 019
Antud laenude tagasimaksud		0	727
Saadud dividendid		402	352
Saadud intressid		237	202
Makstud tegevuskulud		-184	-230
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>-7 402</b>	<b>-208</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Muutus lühiajalistes hoiustes	3	1 675	-1 795
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>1 675</b>	<b>-1 795</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud panga arvelduskrediit		400	0
Makstud intressid		-2	0
Makstud dividendid		-402	-1 035
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-4</b>	<b>-1 035</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>-5 731</b>	<b>-3 038</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>3</b>	<b>5 731</b>	<b>8 769</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-5 731	-3 038
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>5 731</b>

Lisad lehekülgedel 13-32 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Raamatupidamise aastaaruande 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 01.01.2024 kuni 31.12.2024.

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

Käesolev raamatupidamise aruanne on fondivalitseja poolt heaks kiidetud 27.02.2025.

### Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

#### 2.1 Aruande koostamise alused

EFTEN United Property Fund raamatupidamise aruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega ja Rahvusvaheliste Finantsaruandlusstandardite Tõlgendamise Komitee tõlgendustega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud. Investeerimisfondide finantsaruandluse põhimõtted on sätestatud investeerimisfondide seaduses, raamatupidamiseseaduses ning Rahandusministri määruses nr 8 'Nõuded avalikustamisele kuuluvate fondi aruannetele' 18. jaanuarist 2017. Aruande koostamisel on arvesse võetud investeerimisfondide seaduse § 54 lõike 11 alusel kehtestatud fondi vara puhasväärtuse määratud korda ning eelpool mainitud määruses toodud muid erisusi.

#### 1.2.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Kontsernile muutusid alates 1. jaanuarist 2024 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused:

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

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

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Fondi finantsaruannetele.

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

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata

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

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Fondi finantsaruannetele.

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

Vastuseks finantsaruannete kasutajate murele rahastamiskokkulepete ebapiisava või eksitava avalikustamise pärast andis IASB 2023. aasta mais välja IAS 7 ja IFRS 7 muudatused, et nõuda avalikustamist ettevõtte tarnijate finantskokkulepete (*supplier finance arrangement*) kohta. Need muudatused nõuavad ettevõtete tarnijate finantskokkulepete avalikustamist, mis võimaldaks finantsaruannete kasutajatel hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustustele ja rahavoogudele ning ettevõtte likviidsusriskile. Täiendavate avalikustamishõuete eesmärk on suurendada tarnijate finantskokkulepete läbipaistvust. Muudatused ei mõjuta kajastamise ega mõõtmise põhimõtteid, vaid ainult avalikustamishõudeid. Uued avalikustamishõuded jõustuvad 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatel aruandeperioodidel.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Fondi finantsaruannetele.

### **Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid ning veel vastuvõtmata standardid**

(rakenduvad 1. jaanuaril 2025 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

### **Finantsinstrumentide klassifitseerimise ja mõõtmise muudatused - IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused**

30. mail 2024 andis IASB välja IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused, et:

- (a) täpsustada teatud finantsvarade ja -kohustiste kajastamise ja kajastamise lõpetamise kuupäeva, koos uue erandiga osade finantskohustiste puhul, mis arveldatakse elektroonilise rahaülekanandesüsteemi kaudu;
- (b) täpsustada ja lisada täiendavaid juhiseid hindamiseks, kas finantsvara vastab ainult põhiosa ja intresside tasumise (SPPI) kriteeriumile;
- (c) lisada uut avalikustatavat teavet teatavate instrumentide kohta, mille lepingulised tingimused võivad muuta rahavoogusid (näiteks mõned instrumendid, mille omadused on seotud keskkonna-, sotsiaal- ja ühingujuhtimise (ESG) eesmärkide saavutamisega); ja
- (d) ajakohastada avalikustatavat teavet omakapitaliinstrumentide kohta, mis on määratletud õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi (FVOCI).

Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

### **IFRS 18 Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes**

2024. aasta aprillis andis IASB välja uue standardi IFRS 18 finantsaruannetes esitamise ja avalikustamise kohta, keskendudes kasumiaruande uuendamisele. IFRS 18-s kasutusele võetud peamised uued mõisted on seotud:

- kasumiaruande struktuuriga;
- kohustusliku avalikustamisega finantsaruannetes teatud kasumi või kahjumi tulemuslikkuse näitajate kohta, mis on esitatud väljaspool ettevõtte finantsaruandeid (st juhtkonna määratletud tulemusnäitajad); ja
- täiustatud agregeerimise ja jaotamise põhimõtetega, mida kohaldatakse peamiste finantsaruannete ja lisade suhtes üldiselt.

IFRS 18 asendab IAS 1; paljud teised standardis IAS 1 olemasolevad põhimõtted jäetakse väheste muudatustega alles. IFRS 18 ei mõjuta finantsaruannete kirjete kajastamist ega mõõtmist, kuid see võib muuta seda, mida ettevõtte kajastab oma „ärikasumi või -kahjumina“. IFRS 18 rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ja seda kohaldatakse ka võrdlusandmetele.

Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

### **IFRS 19 Avaliku aruandekohustusega tütarettevõtted: Avalikustamine**

Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) on välja andnud uue IFRS raamatupidamisstandardi tütarettevõtetele. IFRS 19 lubab nõuetele vastavatel tütarettevõtetel kasutada IFRS-i raamatupidamisstandardeid vähendatud avalikustamisega. IFRS 19 rakendamine vähendab tütarettevõtete finantsaruannete koostamise kulusid, säilitades samal ajal teabe kasulikkuse nende finantsaruannete kasutajatele. Tütarettevõtted, kes kasutavad oma finantsaruannete koostamiseks IFRS-i raamatupidamisstandardeid, avaldavad teavet, mis võib olla ebaproportsionaalne nende kasutajate teabevajadustega. IFRS 19 lahendab need väljakutsed:

- võimaldades tütarettevõtetel pidada ainult ühte raamatupidamisdokumentide komplekti – et rahuldada nii emaettevõtte kui ka finantsaruannete kasutajate vajadusi;
- avalikustamisnõuete vähendamine – IFRS 19 lubab vähendada avalikustamist, mis sobib paremini nende finantsaruannete kasutajate vajadustega.

Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

### **“Investori ja tema sidus- või ühissettevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine” – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused**

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

Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

### **2.2 Juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud**

Aruannete koostamine kooskõlas IFRS'ga eeldab fondivalitseja juhtkonnalt otsuste, eelduste ja hinnangute tegemist, mis mõjutavad arvestuspõhimõtete rakendamist ning varade, kohustuste, tulude ja kulude kajastamist. Kuigi hinnangute aluseks on nii juhtkonna parim teadmine kui faktid, võivad tegelikud tulemused hinnangutest erineda. Hinnanguid ja nende

aluseks olevaid eeldusi vaadatakse üle järjepidevalt ning hinnangute muudatusi kajastatakse muudatuste tegemise perioodil ning kõikidel järgmistel perioodidel, mida hinnangu muudatus mõjutab.

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

#### a) Investeeringuettevõtte

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

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

#### b) Investeeringud tütarettevõtetesse: õiglase väärtuse määramine

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

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

#### c) Investeeringud alusfondidesse: õiglase väärtuse määramine

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

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

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



## Segmendiaruandlus

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

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

Fondi ärisegmentid on toodud alljärgnevas tabelis:

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

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

### 2.3 Finantsvarade- ja kohustuste klassifikatsioon

Fond klassifitseerib finantsvarad ja finantskohustused järgnevasse kategooriatesse:

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

### Omakapitaliinstrumendid

Fond hindab järjepidevalt kõiki omakapitaliinvesteeringuid õiglasest väärtusest.

### Finantskohustused

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

## 2.4 Õiglase väärtuse hindamine

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

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

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

### Varade hindamisega seotud risk

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

## 2.5 Dividendtulud

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

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

## 2.6 Fondi puhasväärtuse määramine

Fondi vara puhasväärtus määratakse kindlaks lähtudes investeerimisfondide seadusest, Rahandusministri kehtestatud Investeerimisfondide vara puhasväärtuse määramise korrast, EFTEN Capital AS (fondivalitseja) sisemistest protseduurireeglitest ja Fondi tingimustest. Fondi vara puhasväärtuse (NAV) määramiseks arvutatakse välja Fondi

koguvarede turuväärtus ning lahutatakse sellest Fondi kohustused. Osaku puhasväärtus saadakse kogupuhasväärtuse jagamisel ringluses olevate osakute arvuga.

## **2.7 Valitsemistasu**

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

## **2.8 Osakute märkimine**

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

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

## **2.9 Konsolideerimise erand**

EFTEN United Property Fund omab 31.12.2024 seisuga 80%-list osalust ettevõttes Uus-Järveküla OÜ ning 100%-list osalust ettevõttes EFTEN M7 UAB.

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

## **Investeering tütaretevõttesse**

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

## **2.10 Tulumaks**

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

Fondi Eestist teenitud tulu maksustatakse järgmistel juhtudel:

- Eesti asuva kinnisasja ning kinnisvaraga seotud õiguste ja nõuete võõrandamisel;
- Eesti tütaretevõtte võõrandamisel kui Fondile kuulus tüharetevõttes vähemalt 10%line osalus;
- Kinnisvarafondis osaluse võõrandamisel (sh usaldusühingu tüüpi fondist kinnisvara realiseerimisest tekkinud kapitalitulu väljamaksmisel/osaluse tagastamisel), mille varast võõrandamise hetkel või sellele eelneva kahe aasta jooksul

moodustasid otse või kaudselt Eestis asuvad kinnisasjad (sh kinnisvarafondi tütar- ja sidusettevõtete kuuluvad kinnisasjad) üle 50% ning milles kinnisvarafond omas vähemalt 10%list osalust;

- Intressitulu kinnisvarafondist, mille varast intressi saamise hetkel või sellele eelneva kahe aasta jooksul moodustasid otse või kaudselt Eestis asuvad kinnisasjad (sh kinnisvarafondi tütar- ja sidusettevõtete kuuluvad kinnisasjad) üle 50% ning milles kinnisvarafond omas vähemalt 10%list osalust.

Fondi ülal loetletud tulud maksustatakse alates 01.01.2025 maksumääraga 22/78.

Fondi välisriigist teenitud tulu maksustatakse vastavas riigis kehtivatest õigusaktidest tulenevalt.

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

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

## Lisa 3 Finantsriskide juhtimine

### Fondi investeerimispoliitika

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fondil on 31.12.2024 ja 31.12.2023 seisuga järgmised finantsvarad ja -kohustused:

	Lisad	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes			
<b>Finantsvarad - laenuid ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		0	5 731
Lühiajalised hoiused <sup>1</sup>	7	120	1 795
Antud laenuid	7	5 668	5 668
Intressinõuded	7	1 039	711
<b>Finantsvarad - laenuid ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>6 827</b>	<b>13 905</b>
<b>Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande</b>			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	1 154	1 054
Investeeringud alusfondidesse	4	19 909	11 300
<b>Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kokku</b>	<b>7</b>	<b>21 063</b>	<b>12 354</b>
<b>FINANTSVARAD KOKKU</b>		<b>27 890</b>	<b>26 259</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Arvelduskrediit <sup>2</sup>		400	0
Muud lühiajalised võlad		12	3
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>412</b>	<b>3</b>
<b>FINANTSKOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>412</b>	<b>3</b>

<sup>1</sup>Fondil on Swedbank AS'ga tähtajalise hoiuse leping summas 120 tuhat eurot, intressiga 2,5% aastas ja tähtajaga 28.02.2025. Uus-Järveküla infrastruktuuri tööde tagamiseks on 41 040 EFTEN Real Estate Fund AS aktsiat. Infrastruktuuri tööd on plaanis lõpetada 2025.a suvel, misjärel vabanevad ka seotud tagatised.

<sup>2</sup>Fond sõlmis 13.12.2024 Swedbank AS'ga arvelduskrediidilepingu kogulimiidiga 500 tuhat eurot ning tähtajaga 13.06.2025. Arvelduskrediidi intressimäär on 2,8% + 6 kuu EURIBOR (seisuga 31.12.2024 kokku 5,46%).

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 üleilmises majanduskriisis ligikaudu 40% võrra, samal ajal kui Euroopa Liidus keskmiselt oli elukondliku kinnisvara hinnalangus vastaval perioodil ligikaudu 5%. Tururiski realiseerumine (Balti riikide kinnisvarahindade üheaegne kukkumine) võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

### **Valuutarisk**

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

### **Refinantseerimise risk ja intressirisk**

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

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

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

31.12.2024 seisuga on 6 kuu EURIBORi määr 2,6% (31.12.23: 3,9%) ja 1 kuu EURIBORi määr 2,9% (31.12.23: 3,8%). EURIBORi kasv mõjutab peamiselt alusfondide ning laenukapitali kaasanud tütaretevõtete tulemust ja rahavoogusid, mille tagajärjel langevad tõenäoliselt mõningal määral ka alusfondidest ja tütaretevõtetest 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 üürikuuga avaldada Fondi esimestel tegevusaastatel finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

### 3.3 Likviidsusrisk

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

#### Investeeringute soetuse ja võõrandamise risk

Fond investeerib üldjuhul madala likviidsusega reguleeritud turul mitte kaubeldavatesse varadesse. Lisaks tegutseb Balti riikide kinnisvaraturul suhteliselt vähe professionaalseid ja suure finantsvõimekusega investoreid. Seetõttu, kui Fond soovib investeeringuid realiseerida, ei pruugi Fondi investeeringutele leiduda soovitud ajal ja soovitud hinnaga ostjat. Likviidsusrisi realiseerumine võib negatiivselt mõjutada Fondi majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi. Investeeringute soetusega seotud riski maandamiseks on fondil võimekus sõlmida lühiajalisi laenulepinguid likviidsusrisi katmiseks investeeringute soetamise ja võõrandamise ajal. 2024. aasta detsembris sõlmis Fond arvelduskrediidilepingu limiidiga 500 tuhat eurot.

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

Seisuga 31.12.2024	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
€ tuhandetes					
Varad kokku	0	0	24 386	3 504	27 890

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

Seisuga 31.12.2024 moodustasid fondi kohustused kokku 412 tuhat eurot (31.12.2023: 3 tuhat eurot).

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale monitoorib fondijuht likviidsusrisi igapäevaselt.

### 3.4 Krediidirisk

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

#### Tehingu vastaspoole risk

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

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



Fondi maksimaalne krediidirisk on toodud allolevas tabelis:

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	0	5 731
Lühiajalised hoiused (lisa 7)	120	1 795
Antud laenud (lisa 7)	5 668	5 668
Muud nõuded	1 039	711
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>6 827</b>	<b>13 905</b>

Moody's reitingute info on avalikustatud "Fondi investeringute aruandes"

Lühiajaliste nõuete koosseisus on seisuga 31.12.2024 kajastatud tütarettevõtte arendusprojekti pangalaenu tagatiseks seatud garantiileping summas 120 tuhat eurot tähtajaga 28.05.2025, mida tagab tähtajalise hoiuse leping intressiga 2,5% aastas tähtajaga 28.02.2025. Lühiajaliste hoiuste koosseisus on seisuga 31.12.2023 kajastatud kahte tütarettevõtte arendusprojekti pangalaenu tagatiseks seatud garantiilepingut kogusummas 1 795 tuhat eurot tähtajaga 28.05.2025, mida tagab tähtajalise hoiuse leping intressiga 2,5% aastas tähtajaga 29.02.2024.

Antud laenud seisuga 31.12.2024 sisaldavad tütarettevõtetele antud laene kogusummas 5 668 tuhat eurot (31.12.2023: sama). Ühe laenu summas 2 149 tuhat eurot lõpptähtaeg on 28.02.2027 ning laen kannab intressi 4% aastas. Teise laenu summas 3 519 tuhat eurot tähtaeg on 18.08.2025 ning kuni 18.12.2024 kannab see laen intressi 8% aastas. Alates 19.12.2024 on laenu intressimäär 15% aastas.

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

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale monitoorib fondijuht krediidiriski igapäevaselt.

### 3.5 Kapitalirisk

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

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

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

Fondi kapital koosneb tema vara puhasväärtusest, s.t osakute emiteerimisel saadud rahast ja Fondi tulemist. Fondi kapital muutub perioodiliselt tulenevalt uute osakute emiteerimisest. Seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 on EFTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot.

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

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

## Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus

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

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

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

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

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

	Tütarettevõtte bilanss 31.12.2024	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglane väärtus seisuga 31.12.2024	Tütarettevõtte bilanss 31.12.2023	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglane väärtus seisuga 31.12.2023
<b>Uus-Järveküla OÜ</b>						
<i>€ tuhandetes</i>						
Raha ja raha ekvivalendid	933	0	933	634	0	634
Varud	11 736	704	12 440	18 101	719	18 820
Muu käibevara	53	0	53	349	0	349
<b>Käibevara kokku</b>	<b>12 722</b>	<b>704</b>	<b>13 426</b>	<b>19 084</b>	<b>719</b>	<b>19 803</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>12 722</b>	<b>704</b>	<b>13 426</b>	<b>19 084</b>	<b>719</b>	<b>19 803</b>
Lühiajalised laenukohustused	32	0	32	12	0	12
Muud lühiajalised kohustused	2 757	0	2 757	3 806	0	3 806
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>2 789</b>	<b>0</b>	<b>2 789</b>	<b>3 818</b>	<b>0</b>	<b>3 818</b>
Pikaajalised laenukohustused	9 252	0	9 252	15 063	0	15 063
Muud pikaajalised võlad	1 010	0	1 010	667	0	667
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>10 262</b>	<b>0</b>	<b>10 262</b>	<b>15 730</b>	<b>0</b>	<b>15 730</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>13 051</b>	<b>0</b>	<b>13 051</b>	<b>19 548</b>	<b>0</b>	<b>19 548</b>
<b>NETOVARA</b>	<b>-329</b>	<b>704</b>	<b>375</b>	<b>-464</b>	<b>719</b>	<b>255</b>

	31.12.2024	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglane väärtus seisuga 31.12.2024	31.12.2023	Korrigeerimine õiglasele väärtusele	Õiglane väärtus seisuga 31.12.2023
Müügitulu	17 142	0	17 142	1 901	0	1 901
<b>Puhaskasum/ -kahjum</b>	<b>136</b>	<b>704</b>	<b>840</b>	<b>-191</b>	<b>719</b>	<b>528</b>

	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Fondi osalus Uus-Järveküla OÜ's	80%	80%
Fondi investeringu soetusmaksumus	2	2
Fondi investeringu õiglase väärtus	300	204
Kasum / -kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodis	96	-59

Arendusprojekti ehitushinna, kinnistute müügihinna ning diskontomäära muutuse mõju tütarettevõtte bilansilisele väärtusele seisuga 31.12.2024:

Väärtuse tundlikkuse analüüs	Ehitushinna muutuse mõju		Müügihinna muutuse mõju		Diskontomäära muutuse mõju	
<i>€ tuhandetes</i>	+1%	-1%	+1%	-1%	0,5pp	-0,5pp
Mõju arendusprojekti õiglasele väärtusele	Mõju ei ole		160	-160	-70	70
Mõju tütarettevõtte õiglasele väärtusele Fondi bilansis	Mõju ei ole		128	-128	-56	56

EFTEN United Property Fund'le kuuluvate alusfondide ja tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringuid hindab kõikides Balti riikides sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ. Alusfondidele ja tütarettevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud järgmiseid eelduseid 31.12.2024 seisuga:

Alusfond või tütarettevõte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglase väärtus	Konsolideeritud üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus
<i>€ tuhandetes</i>					
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	36,47%	13 167	4 101	9,15%	6,35%-7,1%
EFTEN Real Estate Fund AS	1,91%	4 124	31 259	7,5%-10,55%	6,5%-8,5%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	0,71%	1 034	21 327	8,2%-9,95%	7,0%-8,2%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	4,19%	1 490	2 712	6,5%-8,4%	5,25%-6,5%
Tütarettevõte EFTEN M7 UAB	100,00%	854	439	9,55%	8,0%
<b>Kokku</b>		<b>20 763</b>	<b>59 838</b>		

Eeldused 31.12.2023 seisuga:

Alusfond või tütarettevõte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglase väärtus	Konsolideeritud üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus
<i>€ tuhandetes</i>					
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	36,47%	5 125	1 866	9,3%	6,3%
EFTEN Kinnisvarafond AS	2,02%	4 146	30 904	8,1%-10,7%	6,5%-8,8%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	0,71%	999	20 187	8,5%-10,1%	7,0%-8,2%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	3,58%	1 030	1 719	6,5%-8,9%	5,5%-6,25%
Tütarettevõte EFTEN M7 UAB	100,00%	850	480	9,7%	8,0%
<b>Kokku</b>		<b>12 150</b>	<b>55 156</b>		

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

31.12.2024 seisuga:

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tundlikkuse analüüs	Õiglase väärtus Fondi bilansis	Diskontomäära muutuse mõju		Väljumistootlikkuse muutuse mõju		Müügitulu muutuse mõju	
		+0,5 pp	-0,5pp	+0,5 pp	-0,5pp	+10%	-10%
Alusfond või tütarettevõte							
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	13 167	-401	401	-1 094	1 204	2 152	-2 188
EFTEN Real Estate Fund AS	4 124	-139	141	-296	335	767	-769
EFTEN Kinnisvarafond II AS	1 034	-35	37	-79	90	205	-205
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 490	-43	44	-134	157	233	-241
Tütarettevõte EFTEN M7 UAB	854	-120	110	-240	260	620	-630
<b>Kokku</b>	<b>20 763</b>	<b>-739</b>	<b>732</b>	<b>-1 843</b>	<b>2 046</b>	<b>3 977</b>	<b>-4 033</b>

31.12.2023 seisuga:

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tundlikkuse analüüs	Õiglase väärtus Fondi bilansis	Diskontomäära muutuse mõju		Väljumistootlikkuse muutuse mõju		Müügitulu muutuse mõju	
		+0,5 pp	-0,5pp	+0,5 pp	-0,5pp	+10%	-10%
<b>Alusfond või tütarettevõte</b>							
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	5 125	-197	201	-540	616	1 014	-1 032
EFTEN Kinnisvarafond AS	4 146	-140	144	-294	354	797	-780
EFTEN Kinnisvarafond II AS	999	-35	36	-80	91	204	-204
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 030	-31	31	93	110	168	-169
Tütarettevõte EFTEN M7 UAB	850	-110	120	-230	260	640	-630
<b>Kokku</b>	<b>12 150</b>	<b>-512</b>	<b>532</b>	<b>-1 050</b>	<b>1 431</b>	<b>2 823</b>	<b>-2 815</b>

Tütarettevõtete ja alusfondide õiglase väärtuse muutusest sai Fond 2024. aastal kasumit kokku 851 tuhat eurot (2023: 828 tuhat eurot).

Nimetus	Soetusmaksumus 31.12.2024	Õiglase väärtus 31.12.2024	Kasum/ -kahjum õiglase väärtuse muutusest 12 kuud 2024	Soetusmaksumus 31.12.2023	Õiglase väärtus 31.12.2023	Kasum/ -kahjum õiglase väärtuse muutusest 12 kuud 2023
<i>€ tuhandetes</i>						
<b>Tütarettevõtted</b>						
Uus-Järveküla OÜ	2	300	96	2	204	-59
EFTEN M7 UAB	723	854	4	723	850	-39
<b>Kokku tütarettevõtted</b>	<b>725</b>	<b>1 154</b>	<b>100</b>	<b>725</b>	<b>1 054</b>	<b>-98</b>
<b>Alusfondid</b>						
EFTEN Real Estate Fund AS	4 497	4 124	-21	4 497	4 146	-620
EFTEN Kinnisvarafond II AS	963	1 034	35	963	999	-36
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	11 416	13 167	782	4 157	5 125	-70
EFTEN Residential Fund usaldusfond	1 472	1 489	-46	967	1 030	-4
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	94	95	1	0	0	0
<b>Kokku alusfondid</b>	<b>18 442</b>	<b>19 909</b>	<b>751</b>	<b>10 584</b>	<b>11 300</b>	<b>-730</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>	<b>19 167</b>	<b>21 063</b>	<b>851</b>	<b>11 309</b>	<b>12 354</b>	<b>-828</b>

Lisainformatsioon väärtpaberiinvesteeringute kohta on toodud aruande lisa 3.

EFTEN United Property Fund tegi 2024. aasta jaanuaris ja mais 505 tuhande euro väärtuses sissemaksid usaldusfondi EFTEN Residential Fund seoses üürimajade arendusprojektidega Vilniuses.

Augustis tegi fond seoses Vilniuses asuva UNA kaubanduspargi soetamisega summas 4 778 tuhat eurot ja detsembris seoses Tallinnas asuva Kristiine Keskuse soetamisega summas 2 480 tuhat eurot sissemaksid usaldusfondi EFTEN Real Estate Fund 5.

Juunis ja detsembris tegi fond sissemaksid ka EFTEN Capital AS poolt valitsetavasse uude ärikinnisvarafondi EFTEN Special Opportunities Fund kokku summas 94 tuhat eurot.

Aruandeperioodil ei ole Fond müünud ega pantinud talle kuuluvaid väärtpaberiinvesteeringuid.

## 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 31.12.2024 seisuga ühte vara, mis kuulub Tase 1 gruppi (osalus börsiettevõttes EFTEN Real Estate Fund). Kõik ülejäänud Fondi investeeringud tütarettevõtjatesse ning alusfondidesse on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

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

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Tase 1	4 124	4146
Tase 3	16 939	8 208
<b>Kokku</b>	<b>21 063</b>	<b>12 354</b>

## Lisa 5 Fondi puhasväärtus

Fondi osakud on Nasdaq Tallinn börsil vabalt kaubeldavad alates 31.05.2022. Seisuga 31.12.2024 on EFTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot (31.12.2023: sama).

2024. aasta 12 kuu jooksul laekus Fondile dividendituluseid kokku 402 tuhat eurot ja intresse kokku 237 tuhat eurot. Saadud tuludest maksti kokku 402 tuhat eurot Fondi investoritele välja 2024. aasta mais 260 tuhat eurot ja novembris 142 tuhat eurot.

Fondi osaku puhasväärtus seisuga 31.12.2024 oli 11,06 eurot (31.12.2023: 10,57 eurot). Fondi varade puhasväärtus oli 31.12.2024 seisuga 27 478 tuhat eurot (31.12.2023: 26 256 tuhat eurot).

## Lisa 6 Kasum osaku kohta

	2024	2023
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv/vähenedmine, € tuhandetes	1 623	-179
Kaalutud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 483 860	2 483 860
Kasum/ -kahjum osaku kohta, eurodes	0,65	-0,07

## Lisa 7 Segmendiaruandlus

## SEGMENTI TULEM

12 kuud 2024	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Neto kasum / -kahjum õiglasest väärtuse muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt	801	-46	96	0	851
Dividenditulud	383	19	0	0	402
Intressitulud	88	0	373	104	565
Intressikulu	0	0	0	-2	-2
Muud finantstulud	0	0	5	0	5
<b>Tulud kokku</b>	<b>1 272</b>	<b>-27</b>	<b>474</b>	<b>102</b>	<b>1 821</b>
<b>Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv</b>	<b>1 272</b>	<b>-27</b>	<b>474</b>	<b>-96</b>	<b>1 623</b>

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

## SEGMENTI VARAD

Seisuga 31.12.2024	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Finantsvarad õiglasest väärtuses (lisa 3)	19 274	1 489	300	0	21 063
Antud laenud (lisa 3)	2 149	0	3 519	0	5 668
Intressinõuded (lisa 3)	201	0	838	0	1 039
Lühiajalised hoiused (lisa 3)	0	0	120	0	120
<b>Investeeringud kokku</b>	<b>21 624</b>	<b>1 489</b>	<b>4 777</b>	<b>0</b>	<b>27 890</b>
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)					-412
<b>Vara puhasväärtus</b>					<b>27 478</b>

Seisuga 31.12.2023	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Finantsvarad õiglases väärtuses (lisa 3)	11 120	1 030	204	0	12 354
Antud laenud (lisa 3)	2 149	0	3 519	0	5 668
Intressinõuded (lisa 3)	114	0	582	15	711
Lühiajalised hoiused (lisa 3)	0	0	1 795	0	1 795
<b>Investeeringud kokku</b>	<b>13 383</b>	<b>1 030</b>	<b>6 100</b>	<b>15</b>	<b>20 528</b>
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)					5 728
<b>Vara puhasväärtus</b>					<b>26 256</b>

Aruandeperioodidel ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Fondi peamine tulu saadi 2024. aasta 12 kuul saadud dividendidest, intressidest ning alusfondidele kuuluva ärikinnisvara ja kinnisvaraarenduse majandustulemuse 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 112 tuhat eurot (31.12.2023: 115 tuhat eurot). Fond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele aruandeperioodil muid kaupu ega teenuseid.

Fond andis tütarettevõtetele aruandeperioodil laenu kokku 5 668 tuhat eurot (2023: sama) ning sai antud laenudelt intressitulu summas 379 tuhat eurot (2023: 381 tuhat eurot). Laenu alusvaluutaks on euro.

Fondi juhtkonnale ja fondi juhtkonna kontrolli all olevatele ettevõtetele kuulus 31.12.2024 seisuga 47 634 EFTEN United Property Fund osakut (31.12.2023: 39 796). Fondi juhtkonda kuuluvad fondivalitseja EFTEN Capital AS juhatuse liikmed, tegevjuht ning investeeringute juht.

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



## Fondi investeringute aruanne

### Tütarettevõtted

#### Seisuga 31.12.2024

Nimetus	Asukoht	Osalus investeringus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Tütarettevõtted</b>					
Uus-Järveküla OÜ	Tallinn	80,0%	2	300	1,1%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	854	3,1%
<b>Kokku tütarrevõtted</b>			<b>725</b>	<b>1 154</b>	<b>4,2%</b>

#### Seisuga 31.12.2023

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

## Fondid

## Seisuga 31.12.2024

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 31.12.2024	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	36,47%	11 416	11 416	13 167	13 167	47,9%
EFTEN Real Estate Fund AS ISIN EE3100127242	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	1,91%	4 497	0,0206	4 124	0,0189	15,0%
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	4,19%	1 472	1 472	1 489	1490	5,4%
EFTEN Special Opportunities Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,75%	94	94	95	95	0,3%
<b>Kokku alusfondid</b>						<b>18 442</b>	<b>19 909</b>		<b>72,5%</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>						<b>19 167</b>	<b>21 063</b>		<b>76,7%</b>

## Seisuga 31.12.2023

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 31.12.2023	Soetus-maksumus	Keskmine soetus-maksumus ühikule	Õiglane väärtus kokku	Õiglane väärtus ühikule	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>									
<b>Alusfondid</b>									
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	36,47%	4 157	4 157	5 125	5 125	19,5%
EFTEN Real Estate Fund AS <sup>1</sup> ISIN EE3100127242	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	2,02%	4 497	0,0206	4 146	0,0190	15,8%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	963	0,0148	999	0,0154	3,8%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	3,58%	967	967	1 030	1 030	3,9%
<b>Kokku alusfondid</b>						<b>10 584</b>	<b>11 300</b>		<b>43,0%</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>						<b>11 309</b>	<b>12 354</b>		<b>47,1%</b>

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

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

## Antud laenud

## Seisuga 31.12.2024

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 31.12.2024	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
EFTEN M7 UAB	Leedu	28.02.2027	4%	2 876	2 149	7,8%
Uus-Järveküla OÜ	Eesti	18.08.2025	8% kuni 18.12.2024 15% alates 19.12.2024	3 519	3 519	12,8%
<b>Laenud kokku</b>				<b>6 395</b>	<b>5 668</b>	<b>20,6%</b>

## Seisuga 31.12.2023

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

## Muud varad

## Seisuga 31.12.2024

Nimetus	Õiglaseväärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressinõuded	1 039	3,8%
<b>Muud varad kokku</b>	<b>1 039</b>	<b>3,8%</b>

## Seisuga 31.12.2023

Nimetus	Õiglaseväärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressinõuded	711	2,7%
<b>Muud varad kokku</b>	<b>711</b>	<b>2,7%</b>

## Hoiused

## Seisuga 31.12.2024

Krediidiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediidiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus <sup>1</sup>	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Swedbank Eesti	Tähtajaline hoius	Eesti	Moody's Aa3	28.02.2025	2,5%	120	0,4%
<b>Hoiused kokku</b>						<b>120</b>	<b>0,4%</b>
<b>VARAD KOKKU</b>						<b>27 890</b>	<b>101,50%</b>

## Seisuga 31.12.2023

Krediidiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediidiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus <sup>1</sup>	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Swedbank Eesti	Nõudmiseni hoius	Eesti	Moody's Aa3	Nõudmiseni	-	231	0,9%
Swedbank Eesti	Tähtajaline hoius	Eesti	Moody's Aa3	29.01.2024	3,7%	5 500	20,9%
Swedbank Eesti	Tähtajaline hoius	Eesti	Moody's Aa3	29.02.2024	2,5%	1 795	6,8%
<b>Hoiused kokku</b>						<b>7 526</b>	<b>28,7%</b>
<b>VARAD KOKKU</b>						<b>26 259</b>	<b>100,01%</b>

<sup>1</sup>Tabelis on Swedbank AS emapanga reiting. Swedbank AS-I endal reiting puudub

## Fondi varade puhasväärtus

	Saldo		Osakaal fondi puhasväärtusest	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Fondi varad	27 890	26 259	101,50%	100,01%
Fondi kohustused	-412	-3	-1,50%	-0,01%
<b>FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS</b>	<b>27 478</b>	<b>26 256</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>



## Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN United Property Fund osakuomanikele

### Aruanne eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

#### Meie arvamus

Meie arvates kajastab eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Eften Capital AS-i (Fondivalitseja) poolt valitsetava EFTEN United Property Fund (Fond) eraldiseisvat finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta eraldiseisvat finantstulemust ja eraldiseisvaid rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas Fondivalitseja juhatusel 27. veebruaril 2025 esitatud täiendava aruandega.

#### Mida me auditeerisime

Fondi eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- eraldiseisvat koondkasumiaruannet 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta;
- eraldiseisvat finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2024;
- eraldiseisvat osakuomanikele kuuluvat fondi puhasväärtuse muutumise aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- eraldiseisvat rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta ja muud selgitavat infot.

#### Arvamuse alus

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

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

#### Sõltumatus

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

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Fondile ja selle tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59<sup>1</sup> poolt.

Meie poolt perioodi 1. jaanuar 2024 - 31. detsember 2024 jooksul Fondile ja selle tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on avalikustatud tegevusaruandes.

---

## Ülevaade meie auditist

### Kokkuvõte

---

**Olulisus** Fondi auditi olulisus on 278 tuhat eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% Fondi osakuomanikele kuuluvast fondi vara puhasväärtusest.

---

**Peamised auditi teemad**

- Finantsvarade õiglase väärtuse hindamine

---

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

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

### Olulisus

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

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

---

**Auditi olulisus** 278 tuhat eurot

---

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

---

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

---

## Peamine auditi teema

Peamine auditi teema on valdkond, mis oli meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisem. Antud valdkonda käsitleti eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda antud valdkonna kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi teema	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
<p><i>Finantsvarade õiglase väärtuse hindamine</i> <i>Täiendav info on toodud Fondi eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande lisas 2 "Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest" ja lisas 4 "Finantsvarade õiglase väärtus".</i></p> <p>Seisuga 31. detsember 2024 oli Fondil finantsvarasid õiglaselt väärtuses muutusega läbi kasumiaruande summas 21 063 tuhat eurot, sh:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- investeeringud tütarettevõtetesse summas 1 154 tuhat eurot; ning</li><li>- investeeringud alusfondidesse summas 19 909 tuhat eurot; ning</li></ul> <p>nendega seotud neto kasum / -kahjum õiglaselt väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt 2024. aasta koondkasumiaruandes summas 851 tuhat eurot, sh:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- kasum investeeringutelt tütarettevõtetesse summas 100 tuhat eurot; ning</li><li>- kasum investeeringutelt alusfondidesse summas 751 tuhat eurot.</li></ul> <p><i>Investeeringud tütarettevõtjatesse</i></p> <p>Fondi tütarettevõtjad ei ole börsil noteeritud, mistõttu lähtub Fond tütarettevõtjate õiglase väärtuse kujunemisel tütarettevõtja varadest ja kohustustest, mille raamatupidamislik väärtus finantsseisundi aruande kuupäeval vastab olulises osas õiglasele väärtusele. Tütarettevõtjate varades sisalduvad hinnangulise komponendina kinnisvaraobjekte, mida hinnatakse iga finantsseisundi kuupäeva seisuga õiglaselt väärtuses.</p> <p>Fondivalitseja juhatus kasutab kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse hindamisel sõltumatuid kutselisi hindajaid, tellides igale varaobjektile välise hindamise vähemalt kaks korda aastas.</p>	<p>Tulenevalt kinnisvara väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajaminevast turutundmisest ja ekspertiisist, kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid.</p> <p>Lugesime läbi eksperthinnangud ja info sisendite kohta kõigi kinnisvaraobjektide osas ning hindasime, kas iga objekti väärtuse hindamisel kasutatud meetod on kooskõlas IFRS-i õiglase väärtuse hindamise printsiipidega.</p> <p>Hindasime väliste hindajate kvalifikatsiooni, asjatundlikkust ja objektiivsust veendumaks, kas hindajad on teostanud oma töö vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele ning neil on märkimisväärne kogemus turgudel, kus Fond tegutseb.</p> <p>Võrdlesime peamisi hindajate poolt kasutatud eeldusi nagu kinnisvaraarenduse ehitus- ning müügihind, rendi-, diskonto-, kapitalisatsiooni- ja vakantsuse määrad meie endi poolt väljatöötatud eeldatavate vahemikega, mis tuginesid võimalusel jälgitavatel turuandmetel. Kui kasutatud eeldused olid väljaspool eeldatavat vahemikku või muul moel ebaharilikud või hindamistulemused ei ühtinud turutrendidega, siis viisime läbi täiendava uurimise ning küsisime hindajatelt ja Fondi juhtkonnalt lisainformatsiooni ja selgitusi kasutatud sisendite ja eelduste kohta.</p> <p>Juhtkonnale ja välistele hindajatele teatud järelpärimiste ning eksperthinnangute analüüsi tulemusel kontrollisime, kas iga kinnisvaraobjekti hindamisel on arvesse võetud selle spetsiifilisi omadusi nagu üldine kvaliteet, geograafiline asukoht ning rahavoogude potentsiaal tervikuna. Vaatasime, kas objektide hindamisel kasutatud eeldused võtsid asjakohaselt arvesse hiljutiste oluliste turutehingute mõjusid ning kas Fondivalitseja juhatus ja hindajad on arvesse võtnud ja kaalunud alternatiivseid eeldusi enne lõpliku hindamistulemuseni jõudmist.</p>



#### *Investeeringud alusfondidesse*

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

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

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

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

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

Lisaks hindasime eraldiseisvas raamatupidamise aruandes avalikustatud informatsioon piisavust vastavalt IFRS-i nõuetele.

---

## Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

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

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

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

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

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

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

Kui enne sõltumatu vandeaudiitori aruande kuupäeva saadud tegevusaruande või muu informatsiooni osas tehtud töö põhjal järeldame, et tegevusaruandes või muus informatsioonis on oluline väärkajastamine, oleme kohustatud selle tõsiasja avaldama. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

---

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

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

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

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

## Audiitori kohustused seoses eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Fondi sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning Fondivalitseja juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas Fondivalitseja juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Fondi jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Fondi tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

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

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



## Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

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

Fondivalitseja juhatus on rakendanud Fondi eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandele esitusviisi, et vastata artikli 3 nõudele, mis on KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSES (EL) 2019/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus). Need nõuded määravad Fondi kohustuseks koostada eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne XHTML formaadis. Kinnitame, et ühtne elektrooniline aruandlusvorming 31. detsembril 2024 lõppenud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamisel täidab selles osas ESEF-i määruse nõudeid.

---

### Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

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

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Jüri Koltsov  
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 623

27. veebruar 2025  
Tallinn, Eesti