



Aastaaruanne 01.01.2022 – 31.12.2022

Ärinimi	EfTEN United Property Fund
ISIN kood	EE3500001609
Aadress	A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, Eesti
Telefon	+372 655 9515
Faks	+372 618 1818
E-post	info@eften.ee
Põhitegevusala	Fondide valitsemine
Majandusaasta	1. jaanuar – 31. detsember
Fondivalitseja	EfTEN Capital AS
Fondivalitseja juhatus	Viljar Arakas Maie Talts
Fondi liik	Lepinguline alternatiivne investeerimisfond
Osakud	Noteeritud Nasdaq Tallinna börsil
Audiitor	AS PricewaterhouseCoopers

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Fondivalitseja juhatuse allkirjad EFTEN United Property Fund 2022. a majandusaasta aruandele.....	7
Raamatupidamise aastaaruanne.....	8
Koondkasumiaruanne	8
Finantsseisundi aruanne.....	9
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse muutumise aruanne	10
Rahavoogude aruanne.....	11
Raamatupidamise aruande lisad.....	12
Lisa 1 Üldine informatsioon	12
Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest	12
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine	23
Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus	28
Lisa 5 Fondi puhasväärtus	32
Lisa 6 Kasum osaku kohta	32
Lisa 7 Segmendiaruandlus	33
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	34
Lisa 9 Bilansipäevajärgsed sündmused	34
Fondi investeringute aruanne	35
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	39

Tegevusaruanne

Euroopa ja Balti riikide ärikinnisvaraturul toimusid 2022. aastal suured muutused. Inflatsioonitempo hüppeline kiirenemine ajendas keskpanku lõpetama pea kümme aastat kestnud n.n. null-intresside poliitika. Kui veel 2022. a alguses oli enamike euros välja antavate laenude aluseks kasutatav EURIBORi määr negatiivne, siis aasta lõpuks kerkis 6 kuu EURIBOR 2,7%-le ja 1 kuu EURIBOR 1,9%-le. Kinnisvarasektoris, kus investeringuid tehakse tavaliselt finantsvõimendusega, tähendas see olulist laenukulude kasvu ning tehinguaktiivsuse vähenemist.

Balti riikide kinnisvaraturul on laenu raha kasutamine olnud üldjuhul madalam võrreldes n.n. arenenud Euroopa riikidega. Peamiselt seetõttu ei toonud intressimäärade tõus siin kohe kaasa kinnisvarahindade langust. Eelkõige kaasnes intressimäärade tõusuga siin regioonis märkimisväärne kinnisvaratehingute arvu langus. Balti riikide ärikinnisvaraturu ebakindlus ja madal tehinguaktiivsus jääb tõenäoliselt püsima ka 2023. a esimesel poolel.

Olulisemad sündmused

2022. aasta aprillis ja novembris suurendas EFTEN United Property Fund oma osalust EFTEN Kinnisvarafond AS-s, soetades 1 347 tuhat fondi aktsiat koguhinnaga 3 997 tuhat eurot. Aktsiad soetati 10% allahindlusega aktsia puhasväärtuse suhtes.

EFTEN United Property Fund'le laekus 2022. aasta juunis alusfondidelt dividende kogusummas 212 tuhat eurot, mis maksti osakuomanikele edasi 2022. aasta juulis ning 2022. aasta detsembris laekus EFTEN Real Estate Fund 5 Usaldusfondist 584 tuhat eurot, mis omakorda maksti investoritele välja bilansipäevajärgselt, 2023. aasta jaanuaris.

2022. aastal on EFTEN United Property Fund investeerinud EFTEN Capital AS poolt valitsetavatesse fondidesse kokku 4 651 tuhat eurot ning fondidest on laekunud kokku 1 504 tuhat eurot. Lisaks tegi EFTEN United Property Fund 2022. aasta alguses investeringu Leedus asuvasse 100%-lise osalusega tütarettevõttesse EFTEN M7 UAB kogusummas 3 611 tuhat eurot. Tütarettevõttele kuulub Vilniuses, aadressil Menulio 7 asuv büroohoone.

2022. aasta mais noteeris EFTEN United Property Fund oma osakud Nasdaq Tallinna börsil Balti kaubeldavate fondide nimekirjas.

EFTEN United Property Fund tingimuste muudatusest

Finantsinspeksioon kooskõlastas bilansipäevajärgselt, 23.01.2023, EFTEN United Property Fund tingimuste muudatused.

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

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

EFTEN United Property Fund muudetud tingimused hakkavad kehtima üks kuu peale nende avaldamist, ehk 25.02.2023.

Finantsülevaade

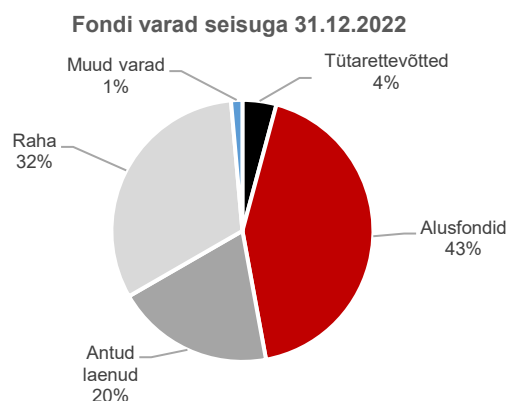
2022. aasta 12 kuu jooksul teenis Fond kokku 1 439 tuhat eurot puhaskasumit (22.06-31.12.2021: 776 tuhat eurot), s.h 1 346 tuhat eurot saadi kasumit alusfondidest (22.06-31.12.2021: 99 tuhat eurot kasumit) ning 199 tuhat eurot kahjumit tütarettevõttest (22.06-31.12.2021: kasumit 626 tuhat eurot). Fondi kulud olid 12 kuul kokku 229 tuhat eurot (22.06-31.12.2021: 27 tuhat eurot).

EFTEN United Property Fund varade maht 31.12.2022 seisuga on 27 472 tuhat eurot (31.12.2021: 16 383 tuhat eurot), millest detsembri lõpu seisuga 67% moodustavad tehtud investeeringud (31.12.2021: 64%).

Peamised finantsnäitajad	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Fondi osakute märkimisel laekunud raha aruandeperioodil	9 863	15 603
Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	26 886	16 379
Fondi vara väärtus osaku kohta, eurodes (vara puhasväärtus perioodi lõpus : osakute arv perioodi lõpus)	10,82	10,54
Fondi osaku puhasväärtuse kasv aruandeperioodil	2,7%	5,4%
Kasum osaku kohta (aruandeperioodi koondkasum : keskmine osakute arv perioodis)	0,66	1,04
Fondi tulem	1 439	776
Investeeringud tütarettevõtetesse	1 152	628
Investeeringud alusfondidesse	11 790	7 296
Antud laenud	5 376	2 500

Investeeringud

Seisuga 31.12.2022 on EFTEN United Property Fund poolt tehtud investeeringute õiglase väärtus kokku 18,3 miljonit eurot (31.12.2021: 10,4 miljonit eurot). Enamus investeeringuid on tehtud EFTEN Capital AS poolt valitsetavatesse alusfondidesse kogusummas 11,8 miljonit eurot (31.12.2021: 7,3 miljonit eurot). Lisaks on fond andnud tütarettevõtetele laene kogusummas 5,4 miljonit eurot (31.12.2021: 2,5 miljonit eurot) ning investeeringud tütarettevõtete omakapitali 1,1 miljonit eurot (31.12.2021: 0,6 miljonit eurot).

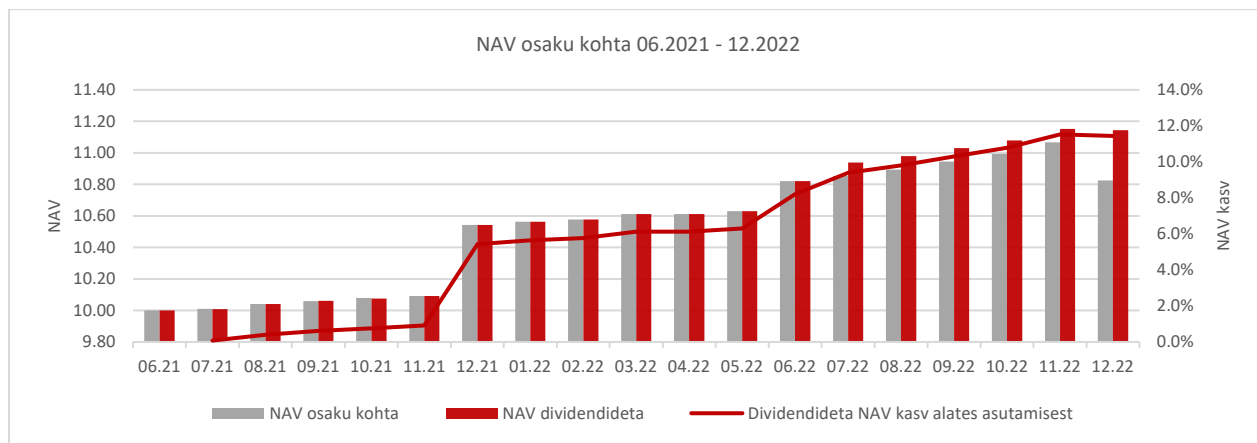


Seisuga 31.12.2022 on fondil uuteks investeeringuteks raha 8,19 miljonit eurot ning fond on võtnud investeerimiskohustusi EFTEN Real Estate Fund 5 ja EFTEN Residential Fund ees summas 7,4 miljonit eurot.

Fondi puhasväärtus

EFTEN United Property Fund osaku väärtus seisuga 31.12.2022 oli 10,82 eurot (2021: 10,54 eurot). Alates Fondi asutamisest on osaku puhasväärtus kasvanud 8,2%. Fondi varade puhasväärtus oli 31.12.2022 seisuga 26,886 miljonit eurot (31.12.2021: 16,379 miljonit eurot).

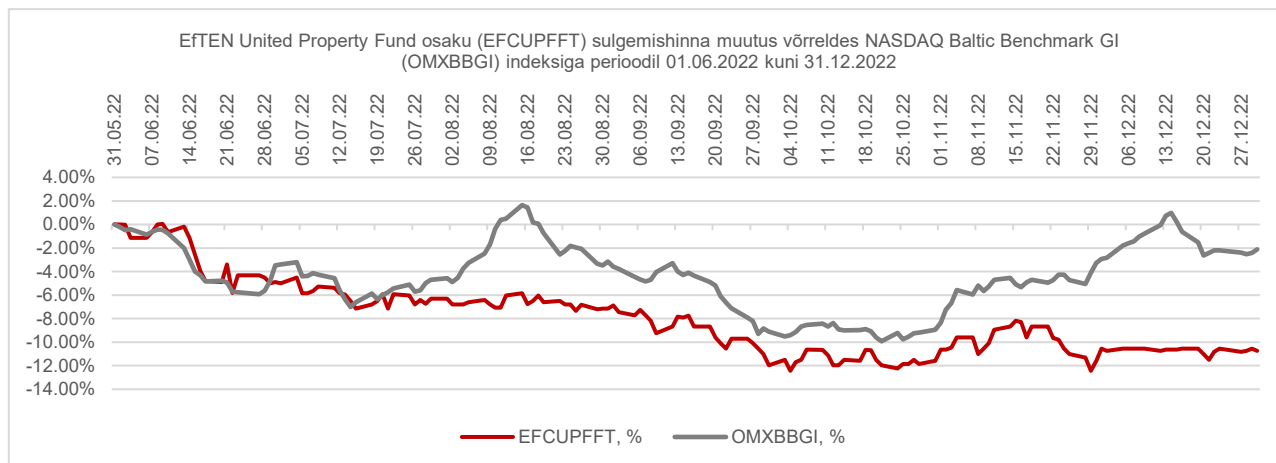
Seisuga 31.12.2022 on EFTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot, millest 2022.a lõpu seisuga on investeerimata üle 8 miljoni euro. Kõik olemasolevad investeeringud toimivad hästi ja hetkel ei ole näha, et need vajaksid tavapärasest kõrgemaid kapitalisüste. Kinnisvaraturu madalseisu tõttu ei tee Fond tõenäoliselt 2023. aasta esimestel kuudel uusi suuremaid investeeringuid, mistõttu võib eeldada, et fondi investeerimata kapitali maht püsib lähikuudel kõrge. Enne olemasoleva vaba kapitali investeerimist ei kaasa fond uut kapitali.



Seoses aktsiaturgude ja kinnisvarasektori üldise jätkuva langusega on Fondi osaku väärtus börsil langenud 10,7%. Balti turu põhiindeks Baltic Benchmark GI on sama aja jooksul langenud 2,1%.

EFCUPFFT statistika	31.05.2022 - 31.12.2022
Avamishind	10,6
Sulgemishind	9,5
Osa hind, madalaim	9,203
Osa hind, kõrgeim	10,8
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	221
Käive, EUR miljonites	2,21
Turukapitalisatsioon seisuga 31.12, EUR miljonites	23,547
P/B (osa sulgemishind / omakapital osa kohta)	0,88

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



Sõjategevusega seotud risk

2022. aasta veebruaris alustas Venemaa sõda Ukrainas. Sellega seoses kehtestasid enamik riike ulatuslikud sanktsioonid, mis avaldavad Venemaa majandusele märkimisväärset negatiivset mõju. Fondivalitsejale teadaolevalt ei ole fondile kuuluvate kinnisvaraobjektide üüripindadel peamiselt Venemaa või Ukraina äritegevusega seotud üüri risk. Seetõttu on riski otsese ehk nn esimese ringi realiseerumise mõju fondi finantstulemustele väike. Seoses kehtestatud sanktsioonidega võivad aja jooksul järk-järgult ilmneda riski nn teise ringi realiseerumise mõjud – eelkõige võivad need fondi mõjutada läbi investorite usaldusväärse 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.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristjan Tamla

EFTEN Capital AS

Jaeärisuuna juht

Fondivalitseja juhatuse allkirjad EFTEN United Property Fund 2022. a majandusaasta aruandele

Fondivalitseja EFTEN Capital AS juhatus on koostanud EFTEN United Property Fund 2022. a majandusaasta aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2022 kuni 31.12.2022, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, investeringute aruandest ning sõltumatu vandeaudiitori aruandest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Maie Talts

Juhatuse liige

Tallinn, 01.03.2023

Raamatupidamise aastaaruanne

Koondkasumiaruanne

	Lisad	2022	22.06.2021 - 31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>			
Tulud			
Intressitulud	7	308	78
Dividenditulud	7	212	0
Neto kasum / kahjum õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt	4,7	1 148	725
Investeeringutelt tütarettevõtjatesse		-199	626
Alusfondidelt		1 346	99
Tulud kokku		1 668	803
Kulud			
Tegevuskulud			
Valitsemistasud	8	-96	-13
Fondi administreerimise kulud		-90	-11
Muud tegevuskulud		-44	-3
Tegevuskulud kokku		-229	-27
Ärikasum		1 439	776
Kasum enne tulumaksu		1 439	776
Aruandeperioodi puhaskasum		1 439	776
Aruandeperiood koondkasum kokku	6	1 439	776
Osakuomanikele kuuluva fondi puhaskasum kasv	6	1 439	776
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	6	0,66	1,04

Lisad lehekülgedel 12-34 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Finantsseisundi aruanne

	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	3	8 769	2 743
Muud nõuded ja viitlaekumised	3	385	3 216
Käibevarad kokku		9 154	5 959
Põhivarad			
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande	3,7	12 942	7 924
Investeeringud tütarettevõttesse		1 152	628
Alusfondidesse		11 790	7 296
Antud laenud	3,7	5 376	2 500
Põhivarad kokku		18 318	10 424
VARAD KOKKU		27 472	16 383
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused	3	586	4
Kohustused kokku, v.a osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus		586	4
FONDI VARA PUHASVÄÄRTUS			
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus	5	26 886	16 379
Kohustused ja osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus kokku		27 472	16 383

Lisad lehekülgedel 12-34 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

	Lisad	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>			
Fondi puhasväärtus perioodi alguses		16 379	0
Osakute märkimine		9 863	15 603
Väljamaksud osakuomanikele		-795	0
Tehingud osakuomanikega kokku	5	9 068	15 603
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtuse kasv		1 439	776
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtus 31.12 seisuga	5	26 886	16 379
Ringluses olevate osakute arv aruandeperioodi lõpus, tk		2 483 860	1 553 562
Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpus	5	10,82	10,54

Lisad lehekülgedel 12-34 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

	Lisad	2022	22.06.2021- 31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>			
Rahavood äritegevusest			
Tütarettevõtete soetus	4	-723	-2
Sidusettevõtete müük	4	1 504	0
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate soetus	4	-4 651	-7 197
Antud laenud	8	-2 876	-2 500
Saadud dividendid		212	0
Saadud intressid		9	0
Makstud tegevuskulud		-239	-22
Rahavood äritegevusest kokku		-6 764	-9 721
Laekumised väljastatud osakute eest	5	13 002	12 464
Makstud dividendid		-212	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		12 790	12 464
Rahavood kokku		6 026	2 743
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 743	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		6 026	2 743
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3	8 769	2 743

Lisad lehekülgedel 12-34 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Raamatupidamise aruande lisad

Lisa 1 Üldine informatsioon

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

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

Koostatud raamatupidamise aruanne kajastab Fondi majandustegevust perioodil 01.01.2022 kuni 31.12.2022.

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

Käesolev raamatupidamise aruanne on fondivalitseja poolt heaks kiidetud 01.03.2023.

Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

2.1 Aruande koostamise alused

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

1.2.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Fondile muutusid alates 1. jaanuarist 2022 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused:

„Tulu enne otstarbekohast kasutamist, kahjulikud lepingud - lepingu täitmise kulud, viide kontseptuaalsele raamistikule” - IAS 16, IAS 37 ja IFRS 3 piiratud ulatusega muudatused ning parandused IFRS-ides 2018-2020 - IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 ja IAS 41 muudatused

IAS 16 „Materiaalne põhivara“ muudatus keelab ettevõttel põhivara soetusmaksumusest maha arvata põhivara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimise aja jooksul toodetud toodangu müügist saadud tulu. Sellise toodangu müügist saadud tulu koos tootmiskuludega, kajastatakse nüüd kasumiaruandes. Ettevõtte hakkab kasutama IAS 2 standardit sellise toodangu kulude mõõtmiseks. Kulud ei sisalda testitava vara amortisatsiooni kuna ta ei ole valmis otstarbekohaseks kasutamiseks. IAS 16 muudatus selgitab samuti, et ettevõtte peab 'testima vara korralikku töökorda' kui ta hindab vara tehnilist ja füüsilist taset. Vara finantstulemused ei ole sellisel hindamisel asjakohased. Seega võib vara olla viidud juhtkonna poolt ette nähtud tööseisundisse ning selle suhtes võib kohaldada kulumit enne kui ta saavutab juhtkonna poolt eeldatavat põhitegevuse tulemust.

IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustused ja tingimuslikud varad“ muudatus selgitab mõistet 'lepingu täitmise kulud'. Muudatus selgitab, et lepingu täitmise otsesed kulud sisaldavad lepingu täitmise lisakulusid; ning muude kulude jaotamise, mis on otseselt seotud selle täitmisega. Muudatus selgitab samuti, et enne kahjumlikust lepingust tuleneva eraldise moodustamist, peab ettevõtte kajastama väärtuse langusest tulenevat kahjumit, mis on tekkinud lepingu täitmiseks kasutatud varade, mitte selle lepinguga seotud varade puhul.

IFRS 3 „Äriühendused“ muudatused viitavad 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule, et määrata kindlaks, mis on äriühenduse mõistes vara ja kohustus. Enne muudatust viitas IFRS 3 2001.aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Lisaks, IFRS 3 standardis on lisatud uus erand kohustuste ja tingimuslike kohustuste osas. Erand täpsustab, et mõnede kohustuste ja tingimuslike kohustuste liikide kajastamisel peab ettevõtte IFRS 3 standardi kohaselt viitama hoopis IAS 37 või IFRIC 21 standardile, mitte 2018.aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Ilma uue erandita, kajastaks ettevõtte mõned kohustused äriühenduses, mida ta ei kajastaks vastavalt IAS 37 standardile. Seega, oleks pidanud ettevõtte kohe pärast ühinemist lõpetama kohustuse kajastamise ning kajastama kasumit, mis ei tekita majanduslikku kasu. Samuti selgitati, et omandaja ei pea kajastama tingimuslike varasid omandamise kuupäeva seisuga nagu on määratletud IAS 37-s.

IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ muudatus käsitleb, millised tasud tuleb arvesse võtta finantskohustuste kajastamise lõpetamise hindamisel, kasutades 10% testi. Kulud või tasud võivad olla makstud kas kolmandatele osapooltele või laenuandjale. Muudatuste kohaselt, kolmandatele osapooltele makstud kulud või tasud ei arvestata 10% testi.

IFRS 16 „Rendilepingud“ kaasnev illustreeriv näide 13 on muudetud, et eemaldada rendileandja renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjeldus. Muudatuse põhjuseks on kõrvaldada kõik võimalikud segadused rendi stiimulite käsitlemisel.

IFRS 1 „Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite esmakordne rakendamine“ lubab vabastuse teha, kui tütaretevõttest saab esmakordne IFRS-i kasutuselevõtja hiljem kui tema emaettevõtte. Tütaretevõtte saab mõõta oma varasid ja kohustusi bilansilistes (jääk)maksumustes, mida oleks kasutatud emaettevõtte konsolideeritud finantsaruannetes emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga, kui seoses konsolideerimisprotseduuridega ja äriühenduse, mille raames emaettevõtte tütaretevõtte omandas, mõjude arvestamisega ei ole tehtud mingeid korrigeerimisi. IFRS 1 on muudetud, et IFRS 1 vabastuse kasutavad ettevõtted saaksid mõõta kumulatiivseid kursivahesid kasutades emaettevõttes kajastatud summasid emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga. IFRS 1 muudatus laiendab eelnimetatud vabastuse kumulatiivsetele kursivahedele, et esmakordsetele kasutuselevõtjatele kulud vähendada. Muudatus kehtib ka sidusettevõttele või ühisettevõtmisele, kes kasutavad sama IFRS 1 vabastust.

Nõue, mille kohaselt ettevõtted elimineerivad rahavood maksustamisest IAS 41 õiglase väärtuse mõõtmisel on nüüd tühistatud. Selle muudatuse eesmärk on viia standard vastavusse nõudega diskonteerida rahavooge maksujärgselt.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Fondi finantsaruannetele.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid

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

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline

arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 "Olulisuse otsuste tegemine", et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste”

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

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

Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

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

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

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

Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

Veel vastuvõtmata standardid

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

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

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte 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 klassifitseerimisnõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina.

Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

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

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

Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

“Investori ja tema sidus- või ühissetevõtte 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 ühissetevõtte 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 mõõdab 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 olla tarnijatele, laenukohustused ning muud väiksemad kohustused. Tütarettevõttele kuuluvaid kinnisvaraobjekte hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglaselt väärtuses.

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

c) Investeeringud alusfondidesse: õiglase väärtuse määramine

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

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

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

Segmentiaruandlus

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

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

Fondi ärisegmentid on toodud alljärgnevas tabelis:

Ärikinnisvara	Osalus - EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond
	EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiad
	EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiad
	EFTEN M7 UAB
	Laen ettevõttele EFTEN M7 UAB
Elukondlik kinnisvara	Osalus - EFTEN Residential Fund
Kinnisvaraarendus	Osalus - Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Tohvri-Kivi OÜ)
	Laen ettevõttele Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Tohvri-Kivi OÜ)

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

Kliimamuutuse mõju Fondi investeeringute õiglasele väärtusele

Fondi juhtkond on hinnanud kliimamuutuse võimaliku mõju fondi investeeringute õiglasele väärtusele ning leiab, et aruande koostamise hetkel kliimamuutusel fondi investeeringute õiglasele väärtusele mõju ei ole. Hinnates võimalikke keskkonnast tulenevaid riske tulevikus, ei ole välistatud, et kliimamuutus avaldab mõju näiteks investeeringute finantseerimise hinnale või varade turuväärtusele nende müügil tulevikus. Nimetatud riske monitoorib fondi juhtkond järjepidevalt ning avalikustab nende võimaliku mõju fondi hilisemates aruannetes.

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.

Arvele võtmise ja kajastamise lõpetamine

Fond võtab finantsvara või -kohustuse arvele siis, kui Fondist saab instrumendi lepinguline osapool. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste või müüke kajastatakse tehingupäeval, ehk päeval, mil Fond on võtnud kohustuse kas vara osta või müüa. Fond kajastab arvele võtmisel finantsvara või -kohustust selle õiglasest väärtuses, millele on lisatud või millest on maha arvatud finantsvara või -kohustuse puhul, mida ei kajastata õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande, tehingukulutused, mis on otseselt seotud finantsvara omandamise või finantskohustuse emiteerimisega (näiteks teenustasud). Õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade ja -kohustuste tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui Fond annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved. Finantskohustus (või finantskohustuse osa) eemaldatakse finantsseisundi aruandest siis ja ainult siis, kui see on kustutatud (s.o kui lepingus määratletud kohustus on täidetud, tühistatud või aegunud).

Edasine kajastamine

Muud nõuded

Muud nõuded võetakse algselt arvele õiglasest väärtuses ja edaspidi kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ülejäänud nõudeid hoitakse sissenõudmiseks.

Fond mõeldab igal aruandekuupäeval muude nõuete võimalikke allahindluseid summas, mis on võrdne nõude eluea oodatavate krediitkahjumitega, kui krediidirisk on pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud. Kui aruandekuupäeva seisuga ei ole krediidirisk pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud, mõeldab Fond kahjumi allahindlust summas, mis võrdub 12 kuu oodatava krediitkahjumiga. Näiteks nõuete väärtuse languse kohta võib olla vastaspoole pankrot või reorganiseerimine. Kui krediidirisk suureneb nii palju, et nõudeid tuleb alla hinnata, arvutatakse intressitulu bilansilise brutoväärtuse alusel, mida on korrigeeritud kahjumi allahindlusega. Krediidiriski oluline suurenemine on juhtkonna poolt määratletud kui mis tahes lepingujärgne makse on maksetähtaja ületanud rohkem kui 30 päeva. Kõik lepingujärgsed maksed, mille maksetähtaeg on üle 90 päeva hilinenud, hinnatakse alla.

Omakapitaliinstrumendid

Fond hindab järjepidevalt kõiki omakapitaliinvesteeringuid õiglasest väärtuses. Sellistelt investeeringutelt saadud dividende kajastatakse kasumiaruandes muude tuludena, kui Fondil tekib õigus väljamakseid saada. Muutused finantsvarade õiglasest väärtuses kajastatakse kasumiaruandes. Õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande mõõdetud

omakapitaliinvesteeringute allahindlusi (ja allahindluste tühistamist) ei kajastata muudest õiglase väärtuse muutustest eraldi.

Finantsvarad: võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Fondi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande: Varad, mis ei vasta soetusmaksumuse või õiglases väärtuses muutusega läbi kasumi kriteeriumile, kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Kasum või kahjum võlainstrumentidelt muutustega läbi kasumiaruande kajastatakse vastava perioodi, mil õiglase väärtuse muutus on toimunud, kasumiaruande real Neto kasum/kahjum õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Sellised õiglase väärtuse kasumid ja kahjumid sisaldavad ka vastavatel instrumentidelt teenitud lepingulisi intresse.

Korrigeeritud soetusmaksumus: Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse intressituluna kasumiaruandes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenud ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud sisemise intressimäära kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Vara väärtuse langus

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses ja õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Nõuetele ostjate vastu ja lepingulistele varadele, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

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 õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

2.4 Õiglase väärtuse hindamine

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

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

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

Varade hindamisega seotud risk

Fond investeerib valdavalt reguleeritud turul mitte kaubeldavatesse varadesse. Seetõttu võib teatud ajahetkedel (nt majanduskeskkonna kiirel muutumisel ja kinnisvaratehingute arvu olulisel vähenemisel) olla keeruline määrata Fondi kõigi 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 Tasaarveldamine

Finantsvarasid ja –kohustusi tasaarveldatakse ja näidatakse bilansis netosummas ainult juhul, kui Fondil on selleks juriidiline õigus ning kavatsus need varad ja kohustused tasaarveldada või realiseerida samaaegselt. Fond ei ole aruandega võrreldaval perioodil varade ja kohustuste tasaarveldamist rakendanud.

2.6 Intressid

Intressitulud ja -kulud kajastatakse kasumiaruandes, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Sisemine intressimäär on määr, mis diskonteerib eeldatava rahavoo täpselt läbi finantsinstrumendi eeldatava eluea finantsvara bilansilise väärtuseni. Efektive intressimäära arvutamisel hindab Fond rahavooge, arvestades finantsinstrumendi kõiki lepingulisi tingimusi, kuid ei arvesta tulevasi krediidikahjumeid. Intressitulu finantsvaradelt, mis on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavalt laenult, kajastatakse eraldi real „Intressitulu“.

2.7 Dividenditulud

Dividendid võetakse 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. Dividenditulu finantsvaradelt, mis on klassifitseeritud õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, kajastatakse kasumiaruandes eraldi real „Dividenditulu“.

2.8 Viitlaekumised

Viitlaekumiste all kajastatakse üldiselt dividendinõuded (vt arvestuspõhimõtte "Dividendid"), tekkepõhiselt arvestatud, kuid laekumata tulud, sh intressid ja intressi iseloomuga nõuded ning müügitehingud, mille väärtuspäev on hiljem kui bilansipäev.

2.9 Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid all kajastatakse nõudmiseni hoiuste saldod pangakontodel, üleõhoiuste saldod ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi hoiseid.

2.10 Tähtajalised hoised

Tähtajaliste hoiuste all kajastatakse krediidasutustes hoitavaid hoiseid. Vastavalt investeerimisfondide seadusele võib avatud avalik Fond investeerida krediidasutuste hoiustesse tähtajaga kuni 12 kuud. Tähtajalistelt hoiustelt arvestatud kuid hindamispäevaks laekumata intressid kajastatakse bilansis real „Tähtajalised hoised“ ning kasumiaruandes real „Intressitulu“.

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

2.12 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 hoised. Valitsemistasu arvestatakse igakuiselt (baasil 1/12 aastas). Fondil puudub edukustasu.

2.13 Osakute märkimine

Finantsinspeksioon kooskõlastas bilansipäevajärgselt, 23.01.2023 EFTEN United Property Fund tingimuste muudatused.

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

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.

2.14 Konsolideerimise erand

EFTEN United Property Fund omab 31.12.2022 seisuga 80%-list osalust ettevõttes Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Tohvri-Kivi OÜ), kellel omakorda on 100%-line osalus ettevõttes Järveküla Majad OÜ ning 100%-list osalust ettevõttes EFTEN M7 UAB.

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

Investeering tütarettevõtetesse

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

2.15 Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja raamatupidamise aastaaruande koostamise päeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud asjaoludega. Bilansipäevajärgsete sündmuste osas leiab lisainformatsiooni aastaaruande lisast 9.

2.16 Tulumaks

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

Fondi Eestist teenitud tulu maksustatakse järgmistel juhtudel:

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

Fondi ülal loetletud tulud maksustatakse 20/80 maksumääraga.

Fondi välisriigist teenitud tulu maksustatakse vastavas riigis kehtivatest õigusaktidest tulenevalt.

Kui EFTEN United Property Fund teeb osakuomanikele enda arvel rahalise väljamakse, on tegemist intressi 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 sissemaksid.

Lisa 3 Finantsriskide juhtimine

Fondi investeerimispoliitika

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fondil on 31.12.2022 ja 31.12.2021 seisuga järgmised finantsvarad ja -kohustused:

	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenuid ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid		8 769	2 743
Antud laenuid	7	5 376	2 500
Intressinõuded	7	377	77
Muud nõuded ja viitlaekumised		8	3 139
Finantsvarad - laenuid ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		14 530	8 459
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	1 152	628
Investeeringud alusfondidesse	4	11 790	7 296
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kokku	7	12 942	7 924
FINANTSVARAD KOKKU		27 472	16 383
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Muud lühiajalised võlad		586	4
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		586	4
FINANTSKOHUSTUSED KOKKU		586	4

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

Fondi investeerimispoliitikast tulenevalt of Fond avatud peamiselt järgmistele riskidele:

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

3.1 Tururisk

Kinnisvarahindade kõikumisega seotud risk

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

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

Valuutarisk

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

Refinantseerimise risk ja intressirisk

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

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

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

2022. aastal kasvasid rahaturu intressimäärad oluliselt seoses inflatsiooni kasvuga eurotsoonis. Kui veel 2022. a alguses oli enamike euros välja antavate laenude aluseks kasutatav EURIBORi määr negatiivne, siis aasta lõpuks kerkis 6 kuu EURIBOR 2,7%-le ja 1 kuu EURIBOR 1,9%-le. Kuigi EFTEN United Property Fund'i ei ole endal laenukohustusi, siis mõjutab EURIBORi kasv alusfondide ning laenukapitali kaasanud tütarettevõtete tulemust ja rahavoogusid, mille tagajärjel langevad tõenäoliselt mõningal määral ka alusfondidest ja tütarettevõtetest makstavad perioodilised kasumi väljamaksed.

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

3.2 Kontsentratsioonirisk

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

3.3 Likviidsusrisk

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

Investeeringute soetuse ja võõrandamise risk

Fond investeerib üldjuhul madala likviidsusega reguleeritud turul mitte kaubeldavatesse varadesse. Lisaks tegutseb Balti riikide kinnisvaraturul suhteliselt vähe professionaalseid ja suure finantsvõimekusega investoreid. Seetõttu, kui Fond soovib investeeringuid realiseerida, ei pruugi Fondi investeeringutele leiduda soovitud ajal ja soovitud hinnaga ostjat. Likviidsusriski realiseerumine võib negatiivselt mõjutada Fondi majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi. Esimestel tegevusaastatel keskendub Fondivalitseja eelkõige Fondi investeeringute portfelli üles ehitamisele, mistõttu ei ole likviidsusriski realiseerumine Fondi esimestel tegevusaastatel tõenäoline. Samuti on fondil võimekus sõlmida lühiajalisi laenulepinguid likviidsusriski katmiseks investeeringute soetamise ja võõrandamise ajal. Aruandeaastal ei ole fond selliseid laenulepinguid sõlminud.

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

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

Seisuga 31.12.2021	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Varad kokku	5 882	0	7 296	3 205	16 383

Seisuga 31.12.2022 moodustasid fondi kohustused kokku 586 tuhat eurot (31.12.2021: 4 tuhat eurot).

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale monitorib fondijuht likviidsusriski igapäevaselt.

3.4 Krediidirisk

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

Tehingu vastaspoole risk

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

- 1) laenukapitali vormis tehtavate otseinvesteeringute (nt vastaspoole suutmatus tasuda intressi- või põhiosa makseid);
- 2) nõuete Fondile (või SPVle) kuuluva kinnisvara üürnike vastu (nt vastaspoole suutmatus teha üürimakseid);
- 3) krediidasutuste hoiustel paikneva Fondi vara (nt krediidasutuse maksejõuetus). Sageli on seda laadi riskid seotud muutustega 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 krediirisk on toodud allolevas tabelis:

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	8 769	2 743
Antud laenu (lisa 7)	5 376	2 500
Muud nõuded	385	3 216
Maksimaalse krediirisk kokku	14 530	8 459

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

Antud laenu seisuga 31.12.2022 sisaldavad tütarettevõtetele antud laenu kogusummas 5 376 tuhat eurot (31.12.2021: 2 500 tuhat eurot). Ühe laenu summas 2 876 tuhat eurot lõpptähtaeg on 28.02.2027 ning laen kannab intressi 4% aastas. Teise laenu summas 2 500 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.

Muud nõuded seisuga 31.12.2021 sisaldasid 2021. aasta detsembris märgitud fondi osakute eest laekuvat summat, mis laekus fondi kontole 04.01.2022.

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

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale monitorib fondijuht krediiriski igapäevaselt.

3.5 Kapitalirisk

Emissioonist laekuvate vahendite aeglase ja/või vähetulusa investeerimise risk

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

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

Fondi kapital koosneb tema vara puhasväärtusest, s.t osakute emiteerimisel saadud rahast ja Fondi tulemist. Fondi kapital muutub tulenevalt uute osakute emiteerimisest. Oma esimesel tegevusaastal emiteeris EFTEN United Property Fund 1 553 562 osa ning osade emiteerimisel kaasati kokku 15 603 tuhat eurot, s.h laekus fondi kontole bilansipäevajärgselt, 2022. aasta jaanuaris, 3 139 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2022 on EFTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot (lisa 5).

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale monitorib 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 õiglase väärtus

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

Fondi investeringuid tütarettevõtetesse ja alusfondidesse hinnatakse õiglases väärtuses. Kuna ükski Fondi tütarettevõtte ega alusfond ei ole 31.12.2022 ega 31.12.2021 seisuga börsil noteeritud, siis lähtub Fond investeringu õiglase väärtuse arvutamisel järgmisest:

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

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

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

Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Tohvri-Kivi OÜ)	Korrigeerimine õiglasele väärtusele		Õiglase väärtus seisuga	31.12.2021	Korrigeerimine õiglasele väärtusele		Õiglase väärtus seisuga
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022		31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
€ tuhandetes							
Raha ja raha ekvivalendid	120	0	120	915	0	915	
Varud	5 247	603	5 850	3 130	860	3 990	
Muu käibevara	33	0	33	0	0	0	
Käibevara kokku	5 400	603	6 003	4 045	860	4 905	
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3	0	3	3	0	3	
Põhivara kokku	3	0	3	3	0	3	
VARAD KOKKU	5 403	603	6 006	4 048	860	4 908	
Lühiajalised laenukohustused	12	0	12	12	0	12	
Muud lühiajalised kohustused	2 110	0	2 110	561	0	561	
Lühiajalised kohustused kokku	2 122	0	2 122	573	0	573	
Pikaajalised laenukohustused	3 208	0	3 208	3 440	0	3 440	
Muud pikaajalised võlad	346	0	346	110	0	110	
Pikaajalised kohustused kokku	3 554	0	3 554	3 550	0	3 550	
KOHUSTUSED KOKKU	5 676	0	5 676	4 123	0	4 123	
NETOVARA	-273	603	330	-75	860	785	
Müügitulu	0	0	0	0	0	0	
12 kuu puhaskasum/ -kahjum	-199	603	404	-67	860	793	

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Fondi osalus Uus-Järveküla OÜ-s (endise nimega Tohvri-Kivi OÜ)	80%	80%
Fondi investeringu soetusmaksumus	2	2
Fondi investeringu õiglase väärtus	263	628
Kasum /- kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodis	-365	626

Arendusprojekti ehitushinna, kinnistute müügihinna ning diskontomäära muutuse mõju tütarettevõtte bilansilisele väärtusele.

Väärtuse tundlikkuse analüüs	Ehitushinna muutuse mõju		Müügihinna muutuse mõju		Diskontomäära muutuse mõju	
€ tuhandetes	+1%	-1%	+1%	-1%	0,5pp	-0,5pp
Mõju arendusprojekti õiglasele väärtusele	-300	290	360	-370	-210	210
Mõju tütarettevõtte õiglasele väärtusele Fondi bilansis	-240	232	288	-296	-168	168

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 31.12.2022 seisuga:

Alusfond või tütarettevõte	Fondi osalus	Alusfondi või tütarettevõtte õiglase väärtus	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus
<i>€ tuhandetes</i>					
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	36,47%	5 196	1 708	8,4%	6,0%
EFTEN Kinnisvarafond AS	3,81%	4 766	16 241	7,8%-11,0%	6%-8%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	0,71%	1 034	19 360	8,3%-9,45%	6,5%-7,75%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	0,71%	794	1 166	6,7%-8,8%	5,0%-6,0%
Tütarettevõte EFTEN M7 UAB	100,00%	889	466	8,8%	7,8%
Kokku		12 679	38 941		

Eeldused 31.12.2021 seisuga:

Alusfond	Fondi osalus	Alusfondi õiglase väärtus	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus
<i>€ tuhandetes</i>					
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	43,6%	5 685	1 461	7,5%	6,0%
EFTEN Kinnisvarafond AS	0,45%	515	18 410	7,8%-9,3%	6,5%-8%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	0,71%	1 003	20 002	7,9%-8,6%	6,6%-7,75%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	0,57%	94	784	6,7%	5,0%
Kokku		7 297	40 657		

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

31.12.2022 seisuga:

Alusfondide ja tütarettevõtte kinnisvarainvesteeringute tundlikkuse analüüs	Õiglase väärtus Fondi bilansis	Diskontomäära muutuse mõju		Väljumistootlikkuse muutuse mõju		Müügitulu muutuse mõju	
		+0,5 pp	-0,5pp	+0,5 pp	-0,5pp	+10%	-10%
Alusfond või tütarettevõte							
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	5 196	-208	215	-598	711	1 047	-1 047
EFTEN Kinnisvarafond AS	4 766	-147	150	-334	382	829	-830
EFTEN Kinnisvarafond II AS	1 034	-37	38	-91	105	214	-215
EFTEN Residential Fund usaldusfond	794	-16	16	-52	63	85	-86
Tütarettevõte EFTEN M7 UAB	889	-120	120	-250	280	660	-660
Kokku	12 679	-407	419	-1 074	1 261	2 175	-2 177

31.12.2021 seisuga:

Alusfondide kinnisvarainvesteeringute 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							
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	5 685	-220	229	-625	743	1 087	-1 082
EFTEN Kinnisvarafond AS	514	-17	17	-38	43	94	-95
EFTEN Kinnisvarafond II AS	1 003	-37	38	-89	103	161	-157
EFTEN Residential Fund usaldusfond	94	-6	7	-2	2	9	-9
Kokku	7 296	-279	292	-753	891	1 351	-1 343

Tütarettevõtete ja alusfondide õiglase väärtuse muutusest sai Fond 2022. aastal kasumit kokku 1 148 tuhat eurot (2021: 725 tuhat eurot).

Nimetus	Soetus- maksumus 31.12.2022	Õiglase väärtus 31.12.2022	Kasum õiglase väärtuse muutusest 2022	Soetus- maksumus 31.12.2021	Õiglase väärtus 31.12.2021	Kasum õiglase väärtuse muutusest 2021
<i>€ tuhandetes</i>						
Tütarettevõtted						
Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Tohvri-Kivi OÜ)	2	263	-365	2	628	626
EFTEN M7 UAB	723	889	166	0	0	0
Kokku tütaretevõtted	725	1 152	-199	2	628	626
Alusfondid						
EFTEN Kinnisvarafond AS	4 497	4 766	255	500	514	14
EFTEN Kinnisvarafond II AS	963	1 034	31	963	1 003	40
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	4 158	5 196	1 015	5 662	5 685	23
EFTEN Residential Fund usaldusfond	727	794	45	72	94	22
Kokku alusfondid	10 345	11 790	1 346	7 197	7 296	99
Väärtpaberid kokku	11 070	12 942	1 148	7 199	7 924	725

Lisainformatsioon on toodud lisa 3.

2022. aasta jaanuaris soetas Fond 100%-lise osalusega tütaretevõtte Leedus (EFTEN M7 UAB), makstes tütaretevõtte osakapitali 3 tuhat eurot. 2022. aasta veebruaris maksis Fond tütaretevõtte osakapitali lisaks 720 tuhat eurot ning andis tütaretevõttele laenu 2 876 tuhat eurot. Tütaretevõttele kuulub Menulio büroohoone 2, Vilniuses.

2022. aasta aprillis ja novembris suurendas EFTEN United Property Fund oma osalust EFTEN Kinnisvarafond AS-s, soetades 1 347 tuhat fondi aktsiat koguhinnaga 3 997 tuhat eurot. Aktsiad soetati 10% allahindlusega aktsia puhasväärtuse suhtes.

Seoses uute investorite lisandumisega usaldusfondi EFTEN Real Estate Fund 5, laekus EFTEN United Property Fund'ile tehtud investeeringu tagasimakse summas 1 504 tuhat eurot. Selle summa võrra vähenes fondi osalus usaldusfondis EFTEN Real Estate Fund 5 ning suurenes investeerimiskohustus.

2022. aasta aprillis, mais ja septembris tegi EFTEN United Property Fund investeeringu EFTEN Residential Fund usaldusfondi paigutades täiendavalt kokku 654 tuhat eurot, mis läks üürimajade arendusse Kaunases ja Riias.

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

Õiglase väärtus

Alljärgnevalt analüüsitakse õiglasest väärtusest varasid hindamismeetodite kaupa. Hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Fond ei oma seisuga 31.12.2022 ega 31.12.2021 õiglasest väärtusest varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Fondi investeeringud tütaretevõtjatesse ning alusfondidesse on kajastatud õiglasest väärtusest ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Täpsem informatsioon oluliste juhtkonnapoolsete otsuste ja hinnangute kohta on toodud lisa 2.2.

Lisa 5 Fondi puhasväärtus

2022. aasta 12 kuul emiteeris Fond kokku 930 297 osakut, s.h 660 000 osakut emiteeris Fond avaliku osakute pakkumise teel. Osakute emiteerimisest sai Fond 2022. aasta 12 kuul kokku 9 863 tuhat eurot (22.06-31.12.2021: 15 603 tuhat eurot). Fondi osakud on Nasdaq Tallinn börsil vabalt kaubeldavad alates 31.05.2022.

Seisuga 31.12.2022 on EFTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot (31.12.2021: 1 553 562 osakut kogumaksumusega 15 603 tuhat eurot). Seoses fondi suhteliselt suure investeerimata kapitali osakaaluga ning osakute noteerimisega Nasdaq Tallinna Väärtapaberiturul, ei plaani EFTEN United Property Fund lähiajal uusi osakuid emiteerida.

Alates asutamisest on Fond osakuid emiteerinud alljärgnevalt:

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

Lisainformatsioon on toodud lisa 3.

Fond sai 2022. aasta juunis alusfondidelt dividende kogusummas 212 tuhat eurot. Saadud dividendid maksti osakuomanikele edasi 2022. aasta juulis. 2022. aasta detsembris tagastas EFTEN Real Estate Fund 5 investoritele kapitali kogusummas 583 tuhat eurot. Saadud raha maksti EFTEN United Property Fund osakuomanikele välja 2023. aasta jaanuaris.

Fondi osaku puhasväärtus seisuga 31.12.2022 oli 10,82 eurot (22.06-31.12.2021: 10,54 eurot). Fondi varade puhasväärtus oli 31.12.2022 seisuga 26 886 tuhat eurot (31.12.2021: 16 379 tuhat eurot).

Lisa 6 Kasum osaku kohta

	2022	22.06.2021-31.12.2021
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv, € tuhandetes	1 439	776
Kaalutud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 166 204	743 478
Kasum osaku kohta, eurodes	0,66	1,04

Lisa 7 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

12 kuud 2022	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Neto kasum / kahjum õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt	1468	45	-365	0	1148
Dividenditulud	212	0	0	0	212
Intressitulud	99	0	200	9	308
Tulud kokku	1779	45	-165	9	1668
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv	1779	45	-165	-220	1 439

22.06.2021 – 31.12.2021	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Neto kasum / kahjum õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kajastatud varadelt	75	22	628	0	725
Dividenditulud	0	0	0	0	0
Intressitulud	0	0	78	0	78
Tulud kokku	75	22	706	0	803
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv	75	22	706	-27	776

SEGMENTI VARAD

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

Seisuga 31.12.2021	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>				
Finantsvarad õiglasest väärtusest (lisa 3)	7 202	94	628	7 924
Antud laenud (lisa 3,9)	0	0	2 500	2 500
Intressinõuded (lisa 3,9)	0	0	77	77
Investeeringud kokku	7 203	94	3 205	10 501
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)				2 739
Muud lühiajalised varad				3 139
Vara puhasväärtus				16 379

Aruandeperioodil ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Fondi peamine tulu saadi 2022. aasta 12 kuul tütarettevõtetele ja alusfondidele kuuluva ärikinnisvara majandustulemusest ning õiglase väärtuse kasvust.

Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN United Property Fund loeb seotud osapoolteks:

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

Fond ostis aruandeperioodil EFTEN Capital AS-lt valitsemisteenust summas 96 tuhat eurot (22.06-31.12.2021: 13 tuhat eurot). Fond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele aruandeperioodil muid kaupu ega teenuseid.

Fond andis tütaretevõtetele aruandeperioodil laenu kokku 5 376 tuhat eurot (2021: 2 500 tuhat eurot) ning sai antud laenudelt intressitulu summas 299 tuhat eurot (2021: 78 tuhat eurot). Laenu alusvaluutaks on euro.

Fondi juhtkonnale ja fondi juhtkonna kontrolli all olevatele ettevõtetele kuulus 31.12.2022 seisuga 39 789 (31.12.2021: 25 716) EFTEN United Property Fund osakut. Fondi juhtkonda kuuluvad fondivalitseja EFTEN Capital AS juhatuse liikmed, jaeärisuuna juht ning investeringute juht.

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

Lisa 9 Bilansipäevajärgsed sündmused

EFTEN United Property Fund tingimuste muudatusest

Finantsinspeksioon kooskõlastas bilansipäevajärgselt, 23.01.2023 EFTEN United Property Fund tingimuste muudatused.

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

EFTEN United Property Fund muudetud tingimused hakkavad kehtima üks kuu peale nende avaldamist, ehk 25.02.2023. Vt. ka lisa 2.15

Fondi investeringute aruanne

Tütaretevõtted

Seisuga 31.12.2022

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

Seisuga 31.12.2021

Nimetus	Asukoht	Osalus investeringus	Soetusmaksumus	Õiglase väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>					
Tütaretevõtted					
Tohvri-Kivi OÜ	Tallinn	80,0%	2	628	3,8%

Fondid

Seisuga 31.12.2022

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

Seisuga 31.12.2021

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 31.12.2021	Soetus- maksumus	Keskmine soetus- maksumus ühikule	Õiglane väärtus kokku	Õiglane väärtus ühikule	Osakaal fondi puhas- väärtusest
<i>€ tuhandetes</i>									
Alusfondid									
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	43,6%	5 662	5 662	5 685	5 685	34,7%
EFTEN Kinnisvarafond AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,45%	500	0,0029	515	0,0030	3,1%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	963	0,0148	1003	0,0154	6,1%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,57%	72	72	94	94	0,6%
Kokku alusfondid					7 197		7 297		44,6%
Väärtpaberid kokku					7 199		7 925		48,4%

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

Antud laenud

Seisuga 31.12.2022

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

Seisuga 31.12.2021

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 31.12.2021	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Tohvri Kivi OÜ	Eesti	18.08.2025	8% kuni 18.12.2024 15% alates 19.12.2024	2 500	2 500	15,3%

Muud varad

Seisuga 31.12.2022

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

Seisuga 31.12.2021

Nimetus	Õiglase väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>		
Aruandeperioodil märgitud osakud, mis laekuvad bilansipäevajärgselt	3 139	19,2%
Intressinõuded	77	0,5%
Muud varad kokku	3 215	19,6%

Hoiused

Seisuga 31.12.2022

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

Seisuga 31.12.2021

Krediidasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediidasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Swedbank Eesti	Nõudmiseni hoius	Eesti	Moody's Aa3	Nõudmiseni	-	2 743	16,7%
VARAD KOKKU						16 383	100,0%

Seisuga 31.12.2022

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

Seisuga 31.12.2021

Fondi kohustused	-4	-0,02%
FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS	16 379	100,00%

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN United Property Fund osakuomanikele

Aruanne raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Eften Capital AS-i (Fondivalitseja) poolt valitsetava EFTEN United Property Fund (Fond) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas Fondivalitseja juhatusele 1. märtsil 2023 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Fondi raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- koondkasumiaruannet 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta kohta;
- finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022;
- osakuomanikele kuuluvat fondi puhasväärtuse muutumise aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

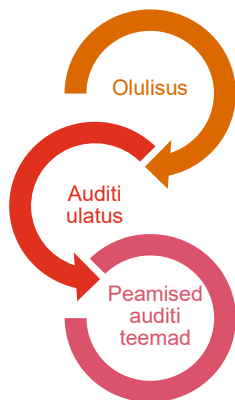
Oleme Fondist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt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

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

Perioodi 1. jaanuar 2022 - 31. detsember 2022 jooksul oleme Fondile ja selle tütarettevõtjatele lisaks majandusaasta auditeerimisele osutanud järgmisi teenuseid: tõlketeenused ja muud teenused kokkulepitud protseduuride teostamiseks.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



- Fondi auditi olulisus on 269 tuhat eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% Fondi osakuomanikele kuuluvast fondi vara puhasväärtusest.
- Fondi auditimeeskond ning tütarettevõtja audiitor, kes lähtus meie poolt koostatud instruksioonidest, auditeerisid Fondi ja fondi tütarettevõtjaid, mis katsid sisuliselt kogu finantsseisundi- ja koondkasumiaruande.
- Finantsvarade õiglase väärtuse hindamine

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riski 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.

Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et 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 raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

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

Fondi auditi olulisus	269 tuhat eurot
Kuidas me selle määrasime	Ligikaudu 1% Fondi osakuomanikele kuuluvast fondi vara puhasväärtusest
Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Arvutasime olulisuse lähtudes osakuomanikele kuuluvast fondi vara puhasväärtusest, kuna see on põhiliseks mõõdikuks, millest sõltub Fondi väärtus ning mida jälgivad Fondivalitseja juhatus ja Fondi osakuomanikud.

Peamised auditi teemad

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

Peamine auditi teema

Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis

Finantsvarade õiglase väärtuse hindamine

Täiendav info on toodud lisas 2 "Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest" ja lisas 4 "Finantsvarade õiglase väärtus".

Seisuga 31. detsember 2022 oli Fondil finantsvarasid õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande summas 12 942 tuhat eurot, sh:

- investeeringud tütarettevõtjatesse summas 1 152 tuhat eurot; ning
- investeeringud alusfondidesse summas 11 790 tuhat eurot; ning

nendega seotud neto kasum / kahjum õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatud finantsvaradelt 2022. aasta koondkasumiaruandes summas 1 148 tuhat eurot, sh:

- kahjum investeeringutest tütarettevõtjatesse summas 199 tuhat eurot; ning
- kasum alusfondidest summas 1 346 tuhat eurot.

Investeeringud tütarettevõtjatesse

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 õiglases väärtuses.

Fondivalitseja juhatus kasutab kinnisvaraobjektide õiglase väärtuste hindamisel sõltumatuid kutselisi hindajaid, tellides igale

Tulenevalt kinnisvara väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajaminevast turutundmisest ja ekspertiisist kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid.

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.

Hindasime väliste hindajate kvalifikatsiooni ja asjatundlikkust ning leidsime, et hindajad on teostanud oma töö vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele ning neil on märkimisväärne kogemus turgudel, kus Fond tegutseb.

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.

Juhtkonna ja hindajatega tehtud järelepärimiste ning eksperthinnangute analüüsi tulemusel järeldasime, et iga kinnisvaraobjekti hindamisel on arvesse võetud selle spetsiifilisi omadusi nagu üldine kvaliteet, geograafiline asukoht ning rahavoogude potentsiaal tervikuna. Lisaks leidsime, et iga objekti hindamisel kasutatud eeldused võtsid asjakohaselt arvesse hiljutiste oluliste turutehingute mõjusid. Saime tunnistust, et Fondivalitseja juhatus ja hindajad on arvesse

varaobjektile välise hindamise vähemalt kaks korda aastas.

Investeeringud alusfondidesse

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

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

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

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

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

võtnud ja kaalunud alternatiivseid eeldusi enne lõpliku hindamistulemuseni jõudmist. Järeldasime, et kättesaadava ning võrreldava turuinformatsiooni valguses on hinnangutes kasutatud eeldused põhjendatud.

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

Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

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

Fondil on 31. detsember 2022 seisuga kaks tütarettevõtjat. Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täies mahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusel tulenevat suhtelist mõju Fondile ning seda, kuidas on kaetud kõik olulised

aastaaruande kirjed. Täismahus auditiprotseduurid viidi läbi EfTEN United Property Fund ja Uus-Järveküla OÜ (endise nimega Tohvri-Kivi OÜ) osas Fondi auditimeeskonna poolt. Tütarettevõtja EfTEN M7 UAB osas teostati Fondi auditimeeskonna poolt auditiprotseduurid kinnisvarainvesteeringute saldole ning tütarettevõtja audiitori poolt täismahus auditiprotseduurid raha ja raha ekvivalentide, ostjate tasumata summade, laenukohustuste ja maksukohustuse saldodele ning müügitulule. Seal, kus töö oli teostatud teise audiitori poolt, hindasime, kas ja millises mahus on vajalik meie osalemine selle ettevõtte auditis saamaks veendumust piisava ja sobiva auditi tõendusmaterjali olemasolu osas, et anda audiitori aruanne Fondi raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

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

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

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

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

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

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

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

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

Fondivalitseja juhatus vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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 kavatseb 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 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 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 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 raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas 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 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 raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuetele

Fondivalitseja juhatus on rakendanud Fondi raamatupidamise aastaaruandele esitusviisi, et vastata artikli 3 nõudele, mis on KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSES (EL) 2018/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus). Need nõuded määravad Fondi kohustuseks koostada raamatupidamise aastaaruanne XHTML formaadis. Kinnitame, et ühtne elektrooniline aruandlusvorming 31. detsembril 2022 lõppenud 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 esimene aasta EFTEN United Property Fund-i kui avaliku huvi üksuse audiitorina. Meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood EFTEN Real Estate Fund III AS-ile kui avaliku huvi üksusele saab olla kokku kuni 20 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi EFTEN United Property Fund-i audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2041 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Lauri Past
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 567

/allkirjastatud digitaalselt/

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

1. märts 2023
Tallinn, Eesti