

2022. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne

Aruandeperioodi algus: 01.01.2022
Aruandeperioodi lõpp: 30.09.2022

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: info@eften.ee

Veebilehe address:

www.eftenunitedpropertyfund.ee

Fondi liik: lepinguline fond

Fondivalitseja: EFTEN Capital AS

Fondivalitseja registrikood: 11505542



**EFTEN
UNITED
PROPERTY
FUND**

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Fondivalitseja juhatuse allkirjad EFTEN United Property Fund 2022. a III kvartali ja 9 kuu aruandele	6
Raamatupidamise aruanne.....	7
Koondkasumiaruanne	7
Finantsseisundi aruanne	8
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne	9
Rahavoogude aruanne.....	10
Raamatupidamise aruande lisad.....	11
Lisa 1 Üldine informatsioon	11
Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest	11
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine	12
Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus	17
Lisa 5 Fondi puhasväärtus	19
Lisa 6 Kasum osaku kohta	20
Lisa 7 Segmendiaruandlus	20
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	21
Fondi investeringute aruanne seisuga 30.09.2022.....	22

Tegevusaruanne

2022. aasta III kvartalis tegi EFTEN United Property Fund investoritele esimese väljamakse - EFTEN Kinnisvarafondist ja EFTEN Kinnisvarafond II-st laekunud dividendid (pea 212 tuhat eurot, ehk 8,5 senti ühe osaku kohta) maksis fond täies ulatuses investoritele edasi.

Fondi investeringute osas leidsid III kvartalis suurimad arengud aset Uus-Järveküla elurajooni arenduses. Septembri alguses väljastas Rae vald ehitusloa arenduse esimese etapi teede ja trasside välja ehitamiseks ning kvartali lõpus algas ehitusloale vastav ehitustegevus. Lisaks tuli arenduses müüki 10 uut ridamaja boksi. Seni müügis olnud 52st boksist on 50 klientide poolt broneeritud. Kvartaliga tegi EFTEN United Property Fund ühe investeringu – suurendas 366 tuhande euro väärtuses osalust usaldusfondis EFTEN Residential Fund. Investeering läheb Kaunase üürimajade arenduse lõpetamiseks ning üürimajade arenduse jätkamiseks Vilniuses. Nende investeringute valmimisel on EFTEN United Property Fund investeringud 'look-through' põhimõttel hajutatud 29 erineva kinnisvaraobjekti vahel. Sellega on EFTEN United Property Fund Baltikumi kõige hajutatuma portfelliga kinnisvarafond.

EFTEN United Property Fund osakud noteeriti Nasdaq Tallinna Väärtpaberituru fondinimekirjas 2022.a mais. Sellele eelnes kahe nädala jooksul fondi osakute piiratud mahus avalik pakkumine (kuni 460 000 osakut), mis märgiti investorite poolt üle enam kui kahekordselt. EFTEN Capital AS kasutas pakkumise suurendamisõigust, emiteerides 660 000 osakut ning kaasates kokku vahendeid mahus 7 miljonit eurot. 30.09.2022 seisuga oli fondil üle 6300 investori, kasvades 9 kuuga pea 1900 investori võrra. Alates EFTEN United Property Fund loomisest, on fond kaasanud investoritelt 25,5 miljonit eurot, sellest pea 10 miljonit eurot 2022.aastal.

EFTEN United Property Fundi tootlus (osaku puhasväärtus koos investoritele tehtud väljamaksega) oli 2022.a 9 kuuga 4,6% ning alates fondi loomisest 2021.a juunis 10,3%. Regulaarse varade ümberhindluse tulemusel kasvas 2022. aastal enim fondi investeringu väärtus usaldusfondis EFTEN Real Estate Fund 5 (fond omab Vilniuses Danske panga büroohoonet) ning tütarettevõttes EFTEN M7 UAB (Menulio 7 büroohoone omanik). Sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ näeb nende investeringute juures seni prognoositust optimistlikumat äritegevuse rahavoo prognoosi. Danske panga hoone puhul on see seotud viimastel kuudel sõlmitud uute senisest kõrgema hinnatasemega pikaajaliste üürilepingutega. Menulio 7 büroohoone puhul tuleneb aga eelkõige Leedu oodatust kiiremast inflatsioonitempost (septembris kasvasid tarbijahinnad 24,1% võrreldes 12 kuu taguse ajaga), sest hoone enamik üürilepinguid on indekseeritud Leedu tarbijahindade kasvuga.

Fondivalitsejale teadaolevalt ei ole EFTEN United Property Fund'le kuuluvate kinnisvaraobjektide üüripindadel peamiselt Venemaa või Ukraina äritegevusega seotud rentnike. Seetõttu on Ukraina sõjaga kaasneva riski otsese ehk nn esimese ringi realiseerumise mõju Fondi finantstulemustele sisuliselt olematu.

2022. aasta III kvartali lõpu seisuga on fondil investeerimata kapitali 9,2 miljoni euro ulatuses. Investeeringute osas on Fond poolaasta lõpu seisuga sõlminud kaks siduvat kokkulepet: (i) investeerida täiendavalt 7,3 miljoni eurot usaldusfondi EFTEN Real Estate Fund 5 ja (ii) investeerida täiendavalt 745 tuhat eurot usaldusfondi EFTEN Residential Fund. Fondivalitseja prognoosib, et viimased enam kui kümme aastat kestnud tugev kasvutsükkel on Baltikumi ärikinnisvaras möödunud. Intressimäärad on pöördunud tõusule, uusi välisinvestoreid pole regiooni lisandumas ning energiahinnad on tõstnud rentnike kommunaalkulud seni nägematusse kõrgusesse. Investorite poolt laialt kasutatud n.n riskivaba tulu määr on aastaga Baltikumis kasvanud ligikaudu 1%lt 4%le (mõõdetuna valitsuse 10 aasta pikkuse võlakirja intressiga). Sellises keskkonnas ei kiirusta fondivalitseja vabade vahendite investeerimisega ning ootab soodsamate ostuvõimaluste saabumist. Seetõttu peab fondivalitseja tõenäoliseks, et suur investeerimata vahendite osakaal püsib ka 2022. aasta viimaste kuude jooksul ning enne uute investeeringute tegemist ei ole plaanis fondile täiendavat kapitali kaasata.

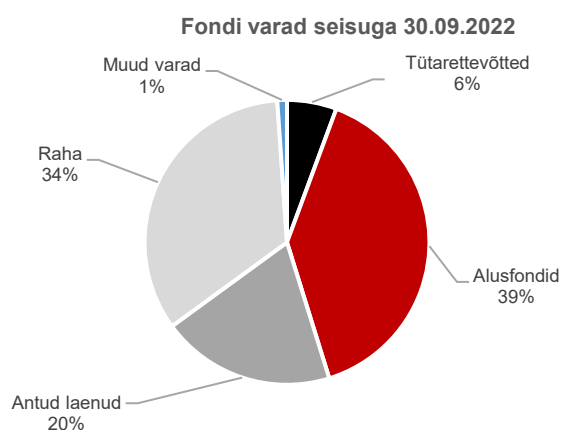
EFTEN United Property Fund'i investeeringud on intressimäärade tõusu riski maandanud eelkõige konservatiivse laenupoliitikaga ning kinnisvarainvesteeringute üürilepingud on võimalikult suures osas seotud tarbijahindade tõusuga. Enamik Fondile kuuluvate alusvarade soetuseks kaasatud pangalaenu ja tagatisvara suhe ei ületanud III kvartali lõpu seisuga 50% taset.

Finantsülevaade

2022. aasta III kvartalis teenis EFTEN United Property Fund (edaspidi Fond) 308 tuhat eurot puhaskasumit (2021 III kvartal: 39 tuhat eurot), s.h saadi 23 tuhat eurot kasumit tütarettevõtte väärtuse kasvult (2021 III kvartal: 2 tuhat eurot kahjumit) ning 258 tuhat eurot alusfondide väärtuse kasvult (2021 III kvartal: 20 tuhat eurot kasumit).

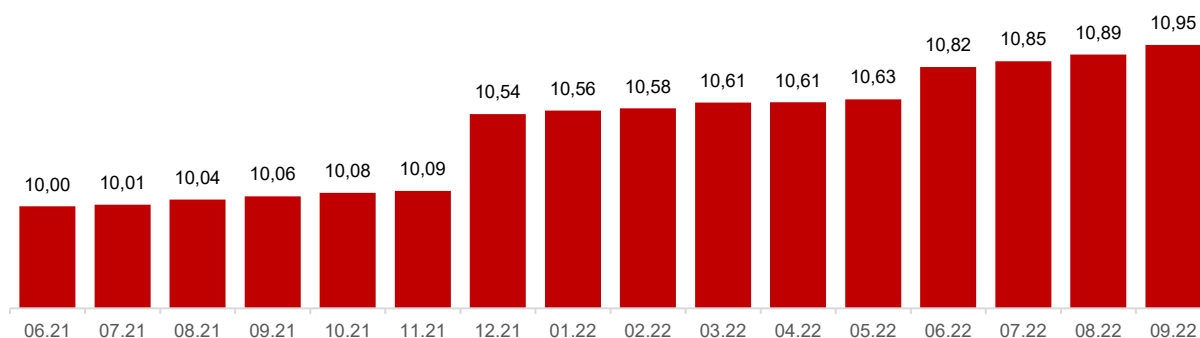
2022. aasta 9 kuul teenis Fond kokku 1 155 tuhat eurot puhaskasumit (2021 9 kuud: 39 tuhat eurot), s.h 726 tuhat eurot saadi kasumit alusfondidest (2021 9 kuud: 20 tuhat eurot) ning 182 tuhat eurot tütarettevõttest (2021 9 kuud: kahjumit 2 tuhat eurot). Fondi kulud olid 9 kuul kokku 186 tuhat eurot (2021 9 kuud: 6 tuhat eurot) s.h III kvartalis 53 tuhat eurot (2021 III kvartal: 6 tuhat eurot).

EFTEN United Property Fund varade maht on 27 190 tuhat eurot (31.12.2021: 16 383 tuhat eurot), millest septembri lõpu seisuga 65% moodustavad tehtud investeeringud (31.12.2021: 64%).

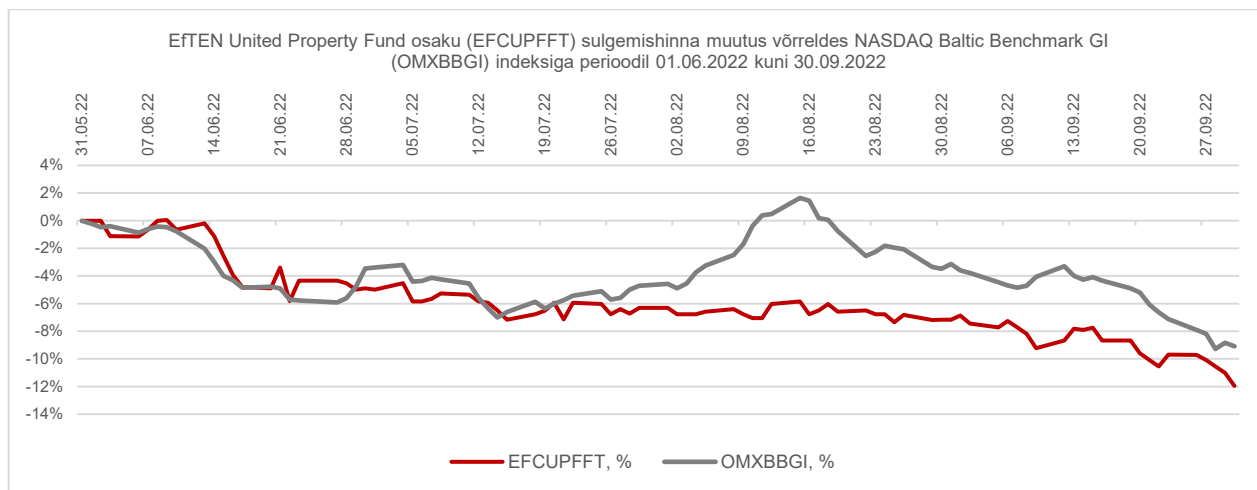


EFTEN United Property Fund osaku väärtus seisuga 30.09.2022 oli 10,95 eurot. Alates Fondi asutamisest on osaku puhasväärtus kasvanud 9,5%. Fond on alates asutamisest kaasanud kokku 25 466 tuhande euro väärtuses kapitali.

Fondiosaku puhasväärtuse dünaamika juuni 2021 - september 2022



Seoses aktsiaturgude üldise jätkuva langusega on Fondi osaku väärtus börsil langenud 12,0%. Balti turu põhiindeks Baltic Benchmark GI on sama aja jooksul langenud 9,1%. 2022. aasta augustis esitas EFTEN Capital Finantsinspeksioonile fondi tingimuste muutmise taotluse. Selle kinnitamisel tekib olulisema muudatusena võimalus algatada fondi osakute tagasiostuprogramm kui fondivalitseja hinnangul kaupleb fondi osaku turuhind selgelt allpool fondi reaalse vara väärtust. Vahearuanne koostamise seisuga ei ole Finantsinspeksioon fondi tingimuste muudatusi veel heaks kiitnud.



Fondi peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

Peamised finantsnäitajad	30.09.2022 seisuga või 9 kuud 2022	30.09.2021 seisuga või 9 kuud 2021
€ tuhandetes		
Fondi osakute märkimisel laekunud raha aruandeperioodil	9 864	9 009
Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	27 186	9 048
Fondi vara väärtus osaku kohta, eurodes	10,95	10,06
Fondi osaku puhasväärtuse kasv aruandeperioodil	3,8%	0,6%
Fondi tulem	1 155	39
Investeeringud tütarettevõtetesse	1 533	0
Investeeringud alusfondidesse	10 757	1 046
Antud laenud	5 376	2 500

Kristjan Tamla

EFTEN Capital AS

Jaeärisuuna juht

Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund 2022. a III kvartali ja 9 kuu aruandele

Fondivalitseja EfTEN Capital AS juhatus on koostanud EfTEN United Property Fund 2022. a III kvartali ja 9 kuu aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2022 kuni 30.09.2022 ning mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aruandest ning investeringute aruandest.

Viljar Arakas

Maie Talts

Juhatuses liige

Juhatuses liige

Tallinn, 31.10.2022

Raamatupidamise aruanne

Koondkasumiaruanne

	Lisad	III kvartal		9 kuud	
		2022	2021	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>					
Tulud					
Intressitulud	7	80	27	220	27
Dividenditulud	7	0	0	212	0
Neto kasum / kahjum õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt	4,7	281	18	909	18
Tütarettevõtetest		23	-2	182	-2
Alusfondidelt		258	20	726	20
Tulud kokku		361	45	1 341	45
Kulud					
Tegevuskulud					
Valitsemistasud	8	-25	-3	-68	-3
Fondi administreerimise kulud		-22	-2	-88	-2
Muud tegevuskulud		-6	-1	-31	-1
Tegevuskulud kokku		-53	-6	-186	-6
Ärikasum		308	39	1 155	39
OSAKUOMANIKELE KUULUV FONDI PUHASVÄÄRTUSE KASV		308	39	1 155	39
Tava- ja lahustatud kasum / -kahjum osaku kohta (eurodes)	6	0,12	0,10	0,56	0,10

Lisad lehekülgedel 11-21 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

Finantsseisundi aruanne

	Lisad	30.09.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	3	9 227	2 743
Muud nõuded ja viitlaekumised	3	297	3 216
Käibevarad kokku		9 524	5 959
Põhivarad			
Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi tulude ja kulude aruande	3,7	12 290	7 924
Tütarettevõtted		1 533	628
Kinnisvarafondid		10 757	7 296
Antud laenud	3,7	5 376	2 500
Põhivarad kokku		17 666	10 424
VARAD KOKKU		27 190	16 383
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused	3	4	4
Kohustused kokku, v.a osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus		4	4
FONDI VARA PUHASVÄÄRTUS			
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus	5	27 186	16 379
Kohustused ja osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus kokku		27 190	16 383

Lisad lehekülgedel 11-21 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

	Lisad	9 kuu kohta	
		2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>			
Fondi puhasväärtus perioodi alguses		16 379	0
Osakute märkimine		9 864	9 009
Kasumi väljamaksud osakuomanikele		-212	0
Tehingud osakuomanikega kokku	5	9 652	9 009
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtuse kasv		1 155	39
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtus 30.09 seisuga	5	27 186	9 048
Ringluses olevate osakute arv aruandeperioodi lõpus, tk		2 483 860	899 306
Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpus	5	10,95	10,06

Lisad lehekülgedel 11-21 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

	Lisad	III kvartal		9 kuud	
		2022	2021	2022	2021
€ tuhandetes					
Rahavood põhitegevusest					
Tütarettevõtete soetus		0	-2	-723	-2
Sidusettevõtete müük		0	0	921	0
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate soetus		-366	-1 026	-3 654	-1 026
Antud laenud	8	0	-2 500	-2 876	-2 500
Saadud dividendid		0	0	212	0
Makstud tegevuskulud		-74	-4	-186	-4
Rahavood põhitegevusest kokku		-440	-3 532	-6 306	-3 532
Laekumised väljastatud osakute eest		0	5 179	13 002	7 897
Makstud dividendid		-212	0	-212	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-212	5 179	12 790	7 897
Rahavood kokku		-652	1 647	6 484	4 365
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 879	0	2 743	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-652	1 647	6 484	4 365
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3	9 227	1 647	9 227	4 365

Lisad lehekülgedel 11-21 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

Raamatupidamise aruande lisad

Lisa 1 Üldine informatsioon

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

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

Koostatud raamatupidamise aruanne kajastab Fondi majandustegevust perioodil 01.01.2022 kuni 30.09.2022.

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

Käesolev raamatupidamise aruanne on fondivalitseja poolt heaks kiidetud 31.10.2022.

Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

2.1 Aruande koostamise alused

EFTEN United Property Fund raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuande koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2021 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos fondi viimase avalikustatud 2021. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN United Property Fund 2022. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt fondi majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult fondi aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Lisa 3 Finantsriskide juhtimine

Fondi investeerimispoliitika

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fondil on 30.09.2022 ja 31.12.2021 seisuga järgmised finantsvarad ja -kohustused:

	Lisad	30.09.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenuid ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid		9 227	2 743
Antud laenuid	7	5 376	2 500
Intressinõuded	7	297	77
Muud nõuded ja viitlaekumised		0	3 139
Finantsvarad - laenuid ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		14 900	8 459
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi tulude ja kulude aruande			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	1 533	628
Investeeringud alusfondidesse	4	10 757	7 296
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi tulude ja kulude aruande kokku	7	12 290	7 924
FINANTSVARAD KOKKU		27 190	16 383
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Muud lühiajalised võlad		4	4
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		4	4
FINANTSKOHUSTUSED KOKKU		4	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 kredidivahendajad ning võlakirjade või muul viisil laenukapitali kaasamine on piiratud. Sõltuvus mõnest üksikust finantseerijast võib tähendada, et laenukapitali vormis kaasatud vahendite refinantseerimisel kujunevad lepingu tingimused Fondi jaoks varasemast ebasoodsamaks – nt oluliselt tõuseb laenukapitali hind (intress) ja/või väheneb laenukapitali vormis rahastamise maht.

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

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

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.

COVID-19 leviku mõjuga kaasnev risk

Alates 2020.a varakevadest on maailma, sh Balti riikide majandusi ning kinnisvarasektorit mõjutanud viimaste aastakümnete ulatuslikuma levikuga viirusepuhang COVID-19. Viiruse leviku peatamiseks kehtestatud riiklikud piirangud on Balti riikide kinnisvaraturule mõju avaldanud eelkõige jaekaubanduse ja hotellisektorile orienteeritud kinnisvara segmendis. Piirangutega kaasnev oodatust madalam üüritulu võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele negatiivset mõju.

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

Seisuga 30.09.2022	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
€ tuhandetes					
Varad kokku	9 227	0	10 757	7 206	27 190

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

Seisuga 30.09.2022 moodustasid fondi kohustused kokku 4 tuhat eurot (31.12.2021: sama).

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale jälgin fondijuht likviidsusriski igapäevaselt.

3.4 Krediidirisk

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

Tehingu vastaspoole risk

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

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

Fondi maksimaalne krediirisk on toodud allolevas tabelis:

	30.09.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	9 227	2 743
Antud laenud (lisa 7)	5 376	2 500
Muud nõuded	297	3 216
Maksimaalse krediirisk kokku	14 900	8 459

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

Antud laenud seisuga 30.09.2022 sisaldavad tütarettevõtetele antud laene kogusummas 5 376 tuhat eurot (31.12.2021: 2 500 tuhat eurot). Ühe laenu summas 2 876 tuhat eurot lõpptähtaeg on 28.07.2027 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 krediidikahju, kasutades maksejõuetuse tõenäosust, maksejõuetuse riskipositsiooni ja maksejõuetuse korral tekkinud kahju. Oodatava krediidikahju kindlaksmääramisel võtab juhtkond arvesse nii ajaloolist informatsiooni kui ka tulevikku suunatud teavet. Rakendades IFRS 9 nõudeid, on oodatav krediidikahju fondi jaoks ebaoluline ja seetõttu ei ole finantsaruannetes oodatavat krediidikahju kajastatud.

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale 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 krediidiasutuse hoiustel, kus nende pikaajaline tootlus on tõenäoliselt madalam võrreldes sellega, kui need vahendid oleks investeeritud tulu toovasse kinnisvarasse. Seetõttu, kui Fond ei suuda peale uute osakute emiteerimist pikema aja jooksul leida atraktiivseid investeerimisvõimalusi, võib sellega osakuomanikele kaasneda madalam tootlus. Riski realiseerumise tõenäosus sõltub eelkõige kahest asjaolust:

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

Fondi kapital koosneb tema vara puhasväärtusest, s.t osakute emiteerimisel saadud rahast ja Fondi tulemist. Fondi kapital muutub perioodiliselt tulenevalt uute osakute emiteerimisest. 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 30.09.2022 on EFTEN United Property Fund emiteerinud kokku 2 483 860 osakut kogumaksumusega 25 466 tuhat eurot

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

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

Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus

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

Fondi investeringuid tütarettevõtetesse ja alusfondidesse hinnatakse õiglases väärtuses. Kuna ükski Fondi tütarettevõtte ega alusfond ei ole 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 õiglane väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Arendusprojekti rahavoogude peamised sisendid on kinnistute müügist laekuvad summad, müügiga seotud kulud ning ehituskulud. Projekti rahavoogusid on diskonteeritud 10%-lise diskontomääraga.

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

Tohvri-Kivi OÜ	Õiglase väärtus seisuga 30.09.2022	Õiglase väärtus seisuga 31.12.2021
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	725	915
Varud	4 642	3 990
Muu käibevara	42	0
Käibevara kokku	5 409	4 905
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3	3
Põhivara kokku	3	3
VARAD KOKKU	5 412	4 908
Lühiajalised laenukohustused	12	12
Muud lühiajalised kohustused	1 301	561
Lühiajalised kohustused kokku	1 313	573
Pikaajalised laenukohustused	3 209	3 440
Muud pikaajalised võlad	286	110
Pikaajalised kohustused kokku	3 495	3 550
KOHUSTUSED KOKKU	4 808	4 123
NETOVARA	604	785
	30.09.2022	30.09.2021
Müügitulu	0	0
9 kuu kahjum	-181	-28
	30.09.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Fondi osalus Tohvri-Kivi Oü-s	80%	80%
Fondi investeeringu soetusmaksumus	2	2
Fondi investeeringu õiglase väärtus	483	628
Kasum /- kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodis	-145	626

Tütarettevõtete ja alusfondide õiglase väärtuse muutusest sai Fond 2022. aasta 9 kuul kasumit kokku 909 tuhat eurot.

Nimetus	Soetusmaksumus 30.09.2022	Õiglase väärtus 30.09.2022	Kasum õiglase väärtuse muutusest 9 kuud 2022	Soetus- maksumus 31.12.2021	Õiglase väärtus 31.12.2021	Kasum õiglase väärtuse muutusest 2021
<i>€ tuhandetes</i>						
Tütarettevõtted						
Tohvri Kivi OÜ	2	483	-145	2	628	626
EFTEN M7 UAB	723	1 050	327	0	0	0
Kokku tütaretevõtted	725	1 533	182	2	628	626
Alusfondid						
EFTEN Kinnisvarafond AS	3 500	3 618	104	500	514	15
EFTEN Kinnisvarafond II AS	963	1 049	46	963	1 003	40
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	4 741	5 325	561	5 662	5 685	23
EFTEN Residential Fund usaldusfond	728	765	15	72	94	22
Kokku alusfondid	9 932	10 757	726	7 197	7 296	100
Väärtpaberid kokku	10 656	12 290	909	7 199	7 924	726

Lisainformatsioon on toodud lisa 3.

Seoses uute investorite lisandumisega usaldusfondi EFTEN Real Estate Fund 5, laekus EFTEN United Property Fund'le tehtud investeringu tagasimakse summas 921 tuhat eurot. Selle summa võrra vähenes fondi osalus usaldusfondis EFTEN Real Estate Fund 5 ning suurenes investeerimiskohustus.

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

Õiglase väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Fond ei oma seisuga 30.09.2022 ega 31.12.2021 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Fondi investeringud tütaretevõtjatesse ning alusfondidesse on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Täpsem informatsioon oluliste juhtkonnapoolsete otsuste ja hinnangute kohta on toodud lisa 2.2.

Lisa 5 Fondi puhasväärtus

2022. aasta 9 kuul emiteeris Fond kokku 930 297 osakut, s.h 660 000 osakut emiteeris Fond avaliku osakute pakkumise teel. Osakute emiteerimisest sai Fond 2022. aasta 9 kuul kokku 9 864 tuhat eurot (2021 9 kuud: 9 009 tuhat eurot). Fondi osakud on Nasdaq Tallinn börsil vabalt kaubeldavad alates 31.05.2022.

Seisuga 30.09.2022 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 Nastaq Tallinna Väärtpaberiturul, ei plaani EFTEN United Property Fund 2022. aasta IV kvartalis uusi osakuid emiteerida.

Alates asutamisest on Fond osakuid emiteerinud alljärgnevalt:

Kalendrikuu	Osaku emiteerimise hind	Emiteeritud osakute arv	Emiteeritud osakute saldo perioodi lõpus	Osakute emiteerimisest laekunud raha
30.06.2021	10	271 797	271 797	2 718
31.07.2021	10	140 171	411 968	1 405
31.08.2021	10,01	105 854	517 822	1 076
30.09.2021	10,04	381 484	899 306	3 850
31.10.2021	10,06	223 149	1 122 456	2 261
30.11.2021	10,08	120 010	1 242 465	1 154
31.12.2021	10,09	311 097	1 553 562	3 139
31.01.2022	10,54	99 211	1 652 774	1 046
28.02.2022	10,56	72 200	1 724 973	762
31.03.2022	10,58	97 242	1 822 216	1 046
30.04.2022	10,61	1 644	1 823 860	0
31.05.2022	10,61	660 000	2 483 860	7 009
30.06.2022			2 483 860	
31.07.2022			2 483 860	
31.08.2022			2 483 860	
30.09.2022			2 483 860	
Kokku		2 483 860		25 466

Fond sai 2022. aasta juunis alusfondidelt dividende kogusummas 212 tuhat eurot. Dividendid maksti osakuomanikele välja 2022. aasta juulis.

Fondi osaku puhaskväärtus seisuga 30.09.2022 oli 10,95 eurot (2021 9 kuud: 10,06 eurot). Fondi varade puhaskväärtus oli 9 kuu seisuga 27 186 tuhat eurot (2021 9 kuud: 9 048 tuhat eurot).

Lisa 6 Kasum osaku kohta

	9 kuud		III kvartal	
	2022	2021	2022	2021
Osakuomanikele kuuluv fondi puhaskväärtuse kasv, € tuhandetes	1 155	39	308	39
Kaalutud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 059 155	399 254	2 483 860	399 254
Kasum osaku kohta, eurodes	0,56	0,10	0,12	0,10

Lisa 7 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

9 kuud 2022

	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Neto kasum / kahjum õiglasest väärtuses muutusega läbi tulude ja kulude aruande kajastatud varadelt	1038	16	-145	0	909
Dividenditulud	212	0	0	0	212
Intressitulud	70	0	150	0	220
Tulud kokku	1320	16	5	0	1341
Osakuomanikele kuuluv fondi puhaskväärtuse kasv	1320	16	5	-186	1 155

SEGMENTI VARAD

Seisuga 30.09.2022	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Kokku
€ tuhandetes				
Finantsvarad õiglases väärtuses (lisa 3)	11 042	765	483	12 290
Antud laenud (lisa 3)	2 876	0	2 500	5 376
Intressinõuded (lisa 3)	70	0	227	297
Investeeringud kokku	13 988	765	3 210	17 963
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)				9 223
Vara puhasväärtus				27 186

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

Aruandeperioodidel ei teinud ärisegmentid omavahelisi tehinguid. Fondi peamine tulu saadi 2022. aasta 9 kuul tütarettevõtetele ja alusfondidele kuuluva ärikinnisvara majandustulemusest ning kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kasvust.

Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN United Property Fund loeb seotud osapoolteks:

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

Fond ostis aruandeperioodil EFTEN Capital AS-lt valitsemisteenust summas 68 tuhat eurot (2021 9 kuud: 3 tuhat eurot). Fond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele aruandeperioodil muid kaupu ega teenuseid.

Fond andis tütarettevõtetele aruandeperioodil laenu summas 2 876 tuhat eurot. Laenu lõpptähtaeg on 28.07.2027 ning laen kannab intressi 4% aastas.

Fondi juhtkonnale ja fondi juhtkonna kontrolli all olevatele ettevõtetele kuulus 30.06.2022 seisuga 39 789 (31.12.2021: 25 716) EFTEN United Property Fund osakut. Fondi juhtkonda kuuluvad fondivalitseja EFTEN Capital AS juhatuse liikmed, ja ärisuuna juht ning investeeringute juht.

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

Fondi investeringute aruanne seisuga 30.09.2022

Tütaretevõtted

Nimetus	Asukoht	Osalus investeringus	Soetusmaksumus	Turuväärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>					
Tütaretevõtted					
Tohvri Kivi OÜ	Tallinn	80,0%	2	483	1,8%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	1 050	3,9%
Kokku tütaretevõtted			725	1 533	5,6%

Fondid

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 30.09.2022	Soetusmaksumus	Keskmine soetusmaksumus ühikule	Turuväärtus kokku	Turuväärtus ühikule	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>									
Alusfondid									
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	36,5%	4 741	4 741	5 325	5 325	19,6%
EFTEN Kinnisvarafond AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	3,03%	3 500	0,0030	3 618	0,0031	13,3%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Aktsiaseltsifond	Eesti	EFTEN Capital AS	0,71%	963	0,0148	1 049	0,0161	3,9%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Usaldusfond	Eesti	EFTEN Capital AS	3,14%	728	728	765	765	2,8%
Kokku alusfondid					9 932		10 757		39,6%

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

Antud laenud

Laenu saaja	Laenu saaja päritoluriik	Tähtaeg	Intressimäär	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk 30.09.2022	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
EFTEN M7 UAB	Leedu	28.02.2027	4%	2 876	2 876	10,6%
Tohvri Kivi OÜ	Eesti	18.08.2025	8% kuni 18.12.2024 15% alates 19.12.2024	2 500	2 500	9,2%
Laenud kokku				5 376	5 376	19,8%

Muud varad

Nimetus	Turuväärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressinõuded	297	1,1%
Muud varad kokku	297	1,1%

Hoiused

Krediitiasutuse nimi	Hoiuse liik	Päritoluriik	Krediitiasutuse reiting ja reitinguagentuuri nimetus	Hoiuse tähtaeg	Intressimäär	Hoiustatud summa	Osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Swedbank Eesti	Nõudmiseni hoius	Eesti	Moody's Aa2	Nõudmiseni	-	9 227	33,9%
VARAD KOKKU						27 190	100,02%

Fondi kohustused	-4	-0,01%
FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUS	27 186	100,00%