

2022. aasta 4. kvartali ja 12 kuu vahearuanne

Aruandeperioodi algus: 01.01.2022
Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2022

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**

Vahearuanne 01.01.2022 – 31.12.2022

Ärinimi	EfTEN United Property Fund
ISIN kood	EE3500001609
Address	A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, Eesti
Telefon	+372 655 9515
Faks	+372 618 1818
E-post	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.....	4
Fondivalitseja juhatuse allkirjad EFTEN United Property Fund 2022. a majandusaasta aruandele.....	8
Raamatupidamise aastaaruanne.....	9
Koondkasumiaruanne	9
Finantsseisundi aruanne	10
Osakuomanikele kuuluva fondi puhasväärtuse muutumise aruanne	11
Rahavoogude aruanne.....	12
Raamatupidamise aruande lisad.....	13
Lisa 1 Üldine informatsioon	13
Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest	13
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine	13
Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus	19
Lisa 5 Fondi puhasväärtus	22
Lisa 6 Kasum osaku kohta	23
Lisa 7 Segmendiaruandlus	24
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	25
Fondi investeringute aruanne seisuga 31.12.2022	25

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 laenuade 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 neljandas kvartalis suurendas EFTEN United Property Fund oma osalust EFTEN Kinnisvarafond AS-s, soetades 354 tuhat fondi aktsiat koguhinnaga 997 tuhat eurot. Aktsiad soetati 10% allahindlusega aktsia puhasväärtuse suhtes.

EFTEN United Property Fund'le laekus 2022. aasta neljandas kvartalis 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 väärtpapieriturul 31.05.2022. Olulise muudatusena on muudetud fondi osakute väljalaskmise sagedust. Väärtpapieriturul 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 IV kvartalis teenis EFTEN United Property Fund (edaspidi Fond) 284 tuhat eurot puhaskasumit (2021 IV kvartal: 737 tuhat eurot), s.h saadi 381 tuhat eurot kahjumit tütarettevõtete väärtuse langusest (2021 IV kvartal: 628 tuhat eurot kasumit) ning 620 tuhat eurot kasumit alusfondide väärtuse kasvult (2021 IV kvartal: 79 tuhat eurot kasumit).

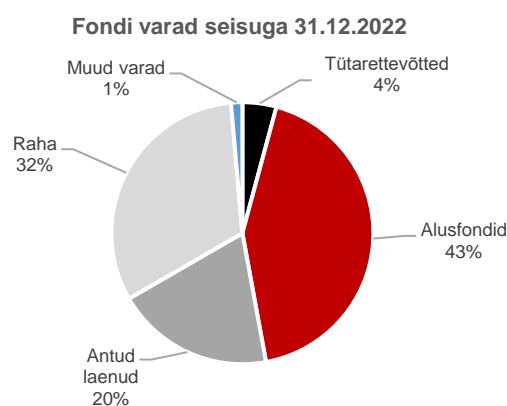
2022. aasta 12 kuu jooksul teenis Fond kokku 1 439 tuhat eurot puhaskasumit (2021 12 kuud: 776 tuhat eurot), s.h 1 346 tuhat eurot saadi kasumit alusfondidest (2021 12 kuud: 99 tuhat eurot kasumit) ning 199 tuhat eurot kahjumit tütarettevõttest (2021 12 kuud: kasumit 626 tuhat eurot). Fondi kulud olid 12 kuul kokku 229 tuhat eurot (2021 12 kuud: 27 tuhat eurot) s.h IV kvartalis 43 tuhat eurot (2021 IV kvartal: 21 tuhat eurot).

EFTEN United Property Fund varade maht 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 seisuga või 12 kuud 2022	31.12.2021 seisuga või 12 kuud 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	10,82	10,54
Fondi osaku puhasväärtuse kasv aruandeperioodil	2,7%	5,4%
Kasum osaku kohta	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).

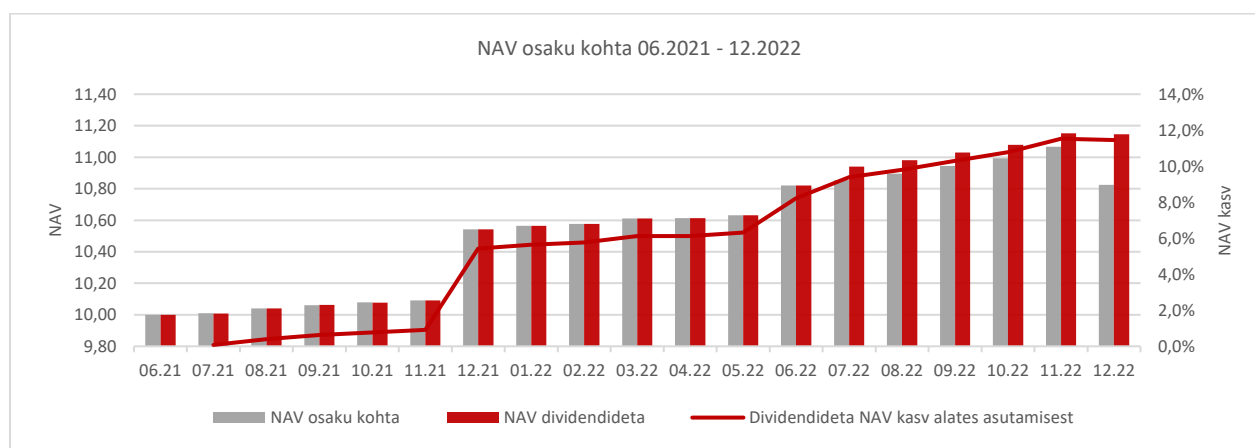


Seisuga 31.12.2022 on fondil uuteks investeeringuteks raha 8,19 miljonit eurot ning fond on võtnud investeerimiskohustusi EFTEN Real Estate Fund 5 ja EFTEN Residential Fund ees summas 7,4 miljonit eurot.

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).

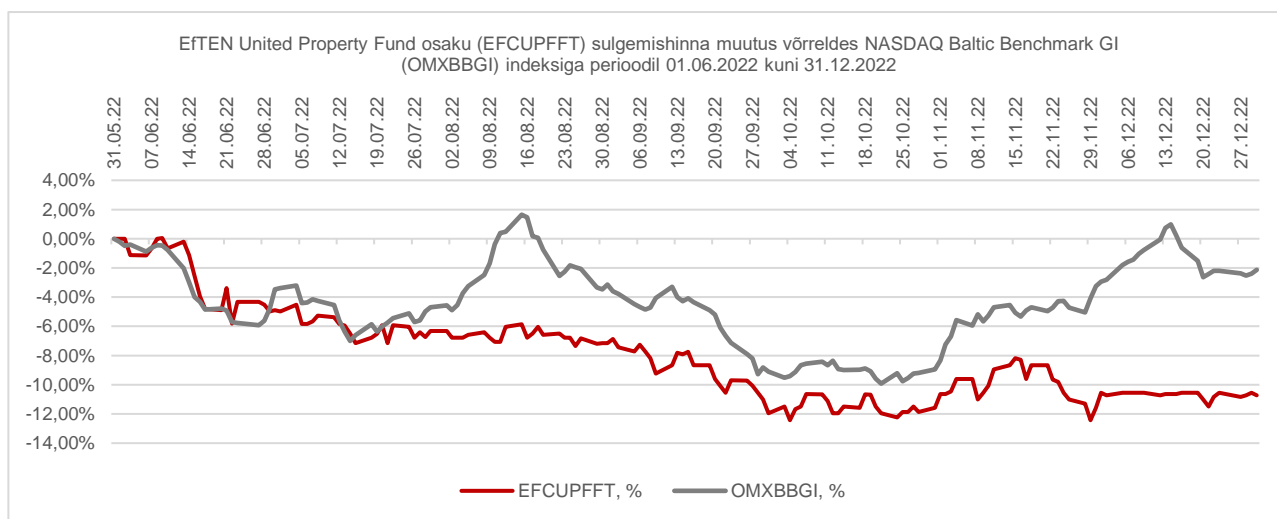
Seisuga 31.12.2022 on EFTEN United Property Fund kaasanud kapitali kokku 25,466 miljonit eurot, millest 2022.a lõpu seisuga on investeerimata üle 8 miljoni euro. Kõik olemasolevad investeeringud toimivad hästi ja hetkel ei ole näha, et need vajaksid tavapärasest kõrgemaid kapitalisüste. Kinnisvaraturu 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.



Kristjan Tamla

EFTEN Capital AS

Jaeärisuuna juht

Fondivalitseja juhatuse allkirjad EfTEN United Property Fund 2022. a IV kvartali ja 12 kuu aruandele

Fondivalitseja EfTEN Capital AS juhatus on koostanud EfTEN United Property Fund 2022. a IV kvartali ja 12 kuu aruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2022 kuni 31.12.2022 ning mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aruandest ning investeringute aruandest.

Viljar Arakas

Juhatuses liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Maie Talts

Juhatuses liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinn, 07.02.2023

Raamatupidamise aastaaruanne

Koondkasumiaruanne

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2022	2021	2022	22.06.2021 - 31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>					
Tulud					
Intressitulu	7	88	51	308	78
Dividenditulud	7	0	0	212	0
Neto kasum / kahjum õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud varadelt	4,7	239	707	1 148	725
Tütaretevõtetest		-381	628	-199	626
Alusfondidelt		620	79	1 346	99
Tulud kokku		327	758	1 668	803
Kulud					
Tegevuskulud					
Valitsemistasud	8	-28	-10	-96	-13
Fondi administreerimise kulud		-2	-9	-90	-11
Muud tegevuskulud		-13	-2	-44	-3
Tegevuskulud kokku		-43	-21	-229	-27
Ärikasum		284	737	1 439	776
OSAKUOMANIKELE KUULUV FONDI PUHASVÄÄRTUSE KASV	6	284	737	1 439	776
Tava- ja lahustatud kasum / -kahjum osaku kohta (eurodes)	6	0,11	0,68	0,66	0,84

Lisad lehekülgedel 13-25 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 tulude ja kulude aruande	3,7	12 942	7 924
Tütarettevõtted		1 152	628
Kinnisvarafondid		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 13-25 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Osakuomanikele kuuluva 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 13-25 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

(otsemeetodil)

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2022	2021	2022	22.06.2021- 31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>					
Rahavood põhitegevusest					
Tütarettevõtete soetus		0	0	-723	-2
Sidusettevõtete müük		583	0	1 504	0
Kinnisvarafondide osakute ja aktsiate soetus		-997	-6 171	-4 651	-7 197
Antud laenud	8	0	0	-2 876	-2 500
Saadud dividendid		0	0	212	0
Saadud intressid		9	0	9	0
Makstud tegevuskulud		-53	-18	-239	-22
Rahavood põhitegevusest kokku		-458	-6 189	-6 764	-9 721
Laekumised väljastatud osakute eest	5	0	7 285	13 002	12 464
Makstud dividendid		0	0	-212	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		0	7 285	12 790	12 464
Rahavood kokku		-458	1 096	6 026	2 743
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 227	1 647	2 743	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-458	1 096	6 026	2 743
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3	8 769	2 743	8 769	2 743

Lisad lehekülgedel 13-25 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 vahearuanne on fondivalitseja poolt heaks kiidetud 07.02.2023.

Lisa 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

2.1 Aruande koostamise alused

EFTEN United Property Fund raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuanne koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2021 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 IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt fondi majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult fondi aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arvnäitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Lisa 3 Finantsriskide juhtimine

Fondi investeerimispoliitika

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

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

Alusfondidesse tehtavate investeringute puhul eelistab Fond EFTEN Capitali poolt valitsetavaid investeerimisfonde. Fond hajutab investeringud 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 investeringute riskitaset erinevate kapitalikihtide vahel. Üldjuhul hoiab Fond selliseid investeringuid lõpptähtajani, st Fondi eesmärk ei ole laenukapitali vormis tehtud investeringutega teisesel turul aktiivselt kaubelda. Laenukapitali vormis tehtavate investeringute 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 investeringu (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 investeringu osakaal võib soetamise hetkel ulatuda Fondi varade puhasväärtusest maksimaalselt kuni 10%-ni ja ühe konsolideerimisgrupi laenukapitali vormis tehtava investeringu osakaal maksimaalselt kuni 15%-ni Fondi varade puhasväärtusest.

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

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

Fondil on 31.12.2022 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 tulude ja kulude aruande			
Investeeringud tütarettevõtetesse	4	1 152	628
Investeeringud alusfondidesse	4	11 790	7 296
Finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi tulude ja kulude aruande 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 õiglase väärtuse, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Fondi investeerimispoliitikast tulenevalt on 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 majanduskriisi ligikaudu 40% võrra, samal ajal kui Euroopa

Liidus keskmiselt oli elukondliku kinnisvara hinnalangus vastaval perioodil ligikaudu 5%. Tururiski realiseerumine (Balti riikide kinnisvarahindade üheaegne kukkumine) võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

Valuutarisk

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

Refinantseerimise risk ja intressirisk

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

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

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

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'il ei ole endal laenukohustusi, siis mõjutab EURIBORi kasv alusfondide ning laenukapitali kaasanud tütarettevõtete tulemust ja rahavoogusid, mille tagajärjel langevad tõenäoliselt mõningal määral ka alusfondidest ja tütarettevõtetest makstavad perioodilised kasumi väljamaksed.

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

3.2 Kontsentratsioonirisk

Fondi esimeste tegevusaastate jooksul võib mõni investeering ja/või nt mõnelt üürnikult saadav rahavoog moodustada suure osa Fondi portfelist ja/või saadavast rahavoost. Seetõttu võivad ootamatud negatiivsed arengud sellise investeeringu või üürnikega 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 investeeeringuid realiseerida, ei pruugi Fondi investeeeringutele leiduda soovitud ajal ja soovitud hinnaga ostjat. Likviidsusrisi realiseerumine võib negatiivselt mõjutada Fondi majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi. Esimestel tegevusaastatel keskendub Fondivalitseja eelkõige Fondi investeeeringute portfelli üles ehitamisele, mistõttu ei ole likviidsusrisi realiseerumine Fondi esimestel tegevusaastatel tõenäoline. Samuti on fondil võimekus sõlmida lühiajalisi laenulepinguid likviidsusrisi katmiseks investeeeringute 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
€ tuhandetes					
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
€ tuhandetes					
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 likviidsusrisi igapäevaselt.

3.4 Krediidirisk

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

Fondi maksimaalne krediidirisk on toodud allolevas tabelis:

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	8 769	2 743
Antud laenud (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 laenud seisuga 31.12.2022 sisaldavad tütaretevõtetele 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 krediidikahju, kasutades maksejõuetuse tõenäosust, maksejõuetuse riskipositsiooni ja maksejõuetuse korral tekkinud kahju. Oodatava krediidikahju kindlaksmääramisel võtab juhtkond arvesse nii ajaloolist informatsiooni kui ka tulevikku suunatud teavet. Rakendades IFRS 9 nõudeid, on oodatav krediidikahju fondi jaoks ebaoluline ja seetõttu ei ole finantsaruannetes oodatavat krediidikahju kajastatud.

Vastavalt fondi riskijuhtimise poliitikale monitoorib fondijuht krediiriski igapäevaselt.

3.5 Kapitalirisk

Emissioonist laekuvate vahendite aeglase ja/või vähetulusa investeerimise risk

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

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

Fondi kapital koosneb tema vara puhasväärtusest, s.t osakute emiteerimisel saadud rahast ja Fondi tulemist. Fondi kapital muutub 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 monitoorib fondijuht fondi kapitali fondi puhasväärtuse kaudu.

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

3.6 Sõjategevusega seotud risk

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

Lisa 4 Finantsvarade õiglane väärtus

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

Fondi investeringuid tütarettevõtetesse ja alusfondidesse hinnatakse õiglases väärtuses. Kuna ükski Fondi tütarettevõtte ega alusfond ei ole 31.12.2022 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 üüri riskitasemest. Ülejäänud alusfondide varade ja kohustuste bilansilised väärtused ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest, mistõttu alusfondi kui terviku õiglase väärtuse kujunemisel omavad kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatavad sisendid olulisimat tähtsust.

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

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

Uus-Järveküla 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
<i>€ tuhandetes</i>							
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
<i>€ tuhandetes</i>		
Fondi osalus Uus-Järveküla OÜ-s	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 tütarrevõtte bilansilisele väärtusele.

Väärtuse tundlikkuse analüüs	Ehitushinna muutuse mõju		Müügihinna muutuse mõju		Diskontomäära muutuse mõju	
<i>€ tuhandetes</i>	+1%	-1%	+1%	-1%	0,5pp	-0,5pp
Mõju arendusprojekti õiglasele väärtusele	-300	290	360	-370	-210	210
Mõju tütarrevõtte 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	Konsolideeritud üüritulu aastas	Diskonto-määr	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 alusfondis	Alusfondi õiglase väärtus Fondi bilansis	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%	514	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		7 296	40 657		

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

31.12.2022 seisuga:

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tundlikkuse analüüs	Alusfond või tütarettevõte	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%
	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	Alusfond	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%
	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
€ tuhandetes						
Tütarettevõtted						
Uus-Järveküla 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.

Seoses uute investorite lisandumisega usaldusfondi EFTEN Real Estate Fund 5, laekus EFTEN United Property Fund'le tehtud investeeringu tagasimakse summas 1 504 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 31.12.2022 ega 31.12.2021 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Fondi investeeringud 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 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 (2021 12 kuud: 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 Väärtpeberiturul, ei plaani EFTEN United Property Fund lähiajal uusi osakuid emiteerida.

Alates asutamisest on Fond osakuid emiteerinud alljärgnevalt:

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

Lisainformatsioon on toodud lisas 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 (2021 12 kuud: 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

	12 kuud		IV kvartal	
	2022	22.06.2021-31.12.2021	2022	2021
Osakuomanikele kuuluv fondi puhasväärtuse kasv, € tuhandetes	1 439	776	284	737
Kaalutud keskmine osakute arv perioodi jooksul, tk	2 166 204	928,165	2 483 860	1 087 702
Kasum osaku kohta, eurodes	0,66	0,84	0,11	0,68

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 tulude ja kulude aruande 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 – 31.12.2022	Ärikinnisvara	Elukondlik kinnisvara	Kinnisvara-arendus	Allokeerimata	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Neto kasum / kahjum õiglasest väärtusest muutusega läbi tulude ja kulude aruande 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 tütarettevõtteid;
- 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 (2021 12 kuud: 13 tuhat eurot). Fond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele aruandeperioodil muid kaupu ega teenuseid.

Fond andis tütarettevõtetele 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.

Fondi investeringute aruanne seisuga 31.12.2022

Tütarettevõtted

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

Fondid

Nimetus	Fondi liik	Fondi päritoluriik	Fondivalitseja nimi	Osalus fondis 31.12.2022	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%	4 158	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%

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

Antud laenuid

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

Muud varad

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

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	-	8 769	32,6%
VARAD KOKKU						27 472	102,18%

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