

2021. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund III AS
Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2021
Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2021

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@efTEN.ee
Veebilehe aadress: www.eref.ee



**EFTEN
REAL
ESTATE
FUND III**



Sisukord

| | |
|---|----------|
| TEGEVUSARUANNE | 2 |
| KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE | 9 |
| KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE | 9 |
| KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE | 10 |
| KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE | 11 |
| KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE | 12 |
| LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE | 13 |
| 1 <i>Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i> | 13 |
| 2 <i>Tütaretevõtted</i> | 14 |
| 3 <i>Segmendiaruandlus</i> | 15 |
| 4 <i>Müügitulu</i> | 16 |
| 5 <i>Müüdü teenuste kulud</i> | 17 |
| 6 <i>Turustuskulud</i> | 17 |
| 7 <i>Üldhalduskulud</i> | 18 |
| 8 <i>Finantskulud</i> | 18 |
| 9 <i>Tulumaks</i> | 18 |
| 10 <i>Kasum aktsia kohta</i> | 19 |
| 11 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i> | 19 |
| 12 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i> | 20 |
| 13 <i>Laenukohustused</i> | 22 |
| 14 <i>Võlad ja ettemaksud</i> | 24 |
| 15 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i> | 25 |
| 16 <i>Aktsiakapital</i> | 29 |
| 17 <i>Tingimuslikud kohustused</i> | 29 |
| 18 <i>Tehingud seotud osapooltega</i> | 29 |
| <i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2021. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuandele</i> | 31 |

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar 2021. aasta majandustulemuste kohta

2021. aasta kujunes EFTEN Real Estate Fund III AS-le üle ootuste edukaks. Hoolimata kahest aasta jooksul aset leidnud koroonaviiruse lainest, kasvatas EFTEN Real Estate Fund III nii üüritulu kui ka EBITDA'd igas ärikinnisvara segmendis ning seda ka ilma uute ärihoonete tulused arvestamata. Portfelli äripindade vakantsus püsis rekordmadalal tasemel, alla 1%. Kinnisvarahinnangute ümberhindlus tõi 2021. aasta peale kokku kasumit 6,4 miljonit eurot ning portfelli võimendamata esmane puhastootlus oli aasta lõpu seisuga 7,1%. Fond teenis 2021. aastal vaba rahavoogu kokku 4,55 miljonit eurot, millest vastavalt fondi dividendipoliitikale oleks brutodividendide kogusumma 3,64 miljonit eurot. Arvestades fondi tütarettevõtete laenu eritingimustest tulenevat minimaalse raha jäägi hoidmise kohustust ning lühiajalist likviidsusvajadust teeb fondi juhatuse nõukogule ettepaneku maksta dividende rohkem kui dividendipoliitika ette näeb – kokku 4,06 miljonit eurot (80 senti aktsia kohta).

Seisuga 31.12.2021 on fondil 5,9 miljonit eurot investeerimata omakapitali, mille turvaline investeerimine on fondi juhtkonna prioriteet. Arvestades asjaolu, et Balti ärikinnisvaraturu tehingute tootluse tase on viimastel aastatel järjest langenud, ei plaani fondi juhtkond antud olukorda arvestades korraldada alanud majandusaasta jooksul uut aktsiaemissiooni.

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2021. aasta 12 kuu müügitulu oli 12,921 miljonit eurot (2020 12 kuud: 10,731 miljonit eurot), kasvades aastaga 20%. Kontserni neto üüritulu oli 2021. aastal kokku 12,412 miljonit eurot (2020: 10,103 miljonit eurot), kasvades 23%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 13,099 miljonit eurot (2020 12 kuud: 3,317 miljonit eurot).

Fond teenis 2021. aasta neljandas kvartalis müügitulu kokku 3,508 miljonit eurot, mis on 475 tuhat eurot (16%) rohkem kui eelmisel aastal samal ajal. Fondi neljanda kvartali puhas üüritulu oli 2021. aastal 2,916 tuhat eurot, s.o 17,7% rohkem kui eelmisel aastal samal ajal.

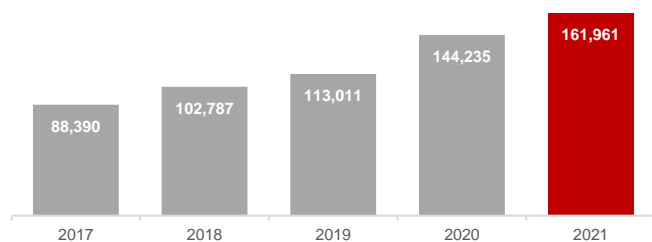
2021. aasta detsembris viis Colliers International läbi fondi kinnisvaraportfelli korralise hindamise, mille tulemusel kinnisvaraportfelli väärtus tõusis 2,8% (4,423 miljonit eurot) peamiselt seoses oodatava üüritegevuse rahavoo ning alanenud väljumistootlikkuse tulemusel. Fondi konsolideeritud 4. kvartali puhaskasum oli 5,355 miljonit eurot (2020 IV kvartal: 2,310 miljonit eurot).

| | IV kvartal | | 12 kuud | |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| € miljonites | | | | |
| Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud | 3,508 | 3,033 | 12,921 | 10,731 |
| Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud | -0,172 | -0,200 | -0,509 | -0,628 |
| Neto üüritulu | 3,336 | 2,833 | 12,412 | 10,103 |
| <i>Neto üüritulu marginaal</i> | 95% | 93% | 96% | 94% |
| Intressikulud ja intressitulud | -0,420 | -0,355 | -1,678 | -1,322 |
| Neto üüritulu miinus finantskulud | 2,916 | 2,478 | 10,734 | 8,781 |
| Valitsemistasud | -0,287 | -0,246 | -1,074 | -0,899 |
| Muud tulud ja -kulud | -0,217 | -0,192 | -0,714 | -0,701 |
| Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu | 2,412 | 2,040 | 8,946 | 7,181 |

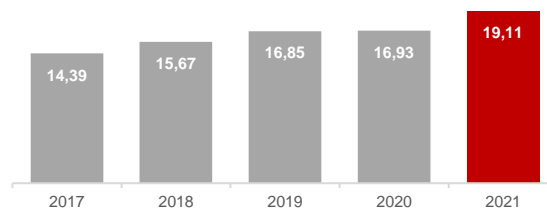
Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 2021. aasta 12 kuu tulemusel 96% (2020 12 kuud: 94%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 4% (2020: 6%) müügitulust. Intressikulud on 2021. aastal kasvanud seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetusele võetud laenu lisandumisega, kuid samuti ka Ulonu büroohoone ja DSV logistikakeskuste jaoks võetud laenu refinantseerimise tulemusel kasvanud intressimäära tõttu 0,3-0,5 protsendipunkti võrra.

Kontserni varade maht 31.12.2021 seisuga oli 176,401 miljonit eurot (31.12.2020: 151,632 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 92% (31.12.2020: 95%).

Kinnisvarainvesteeringud, miljonites eurodes



Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes



| | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| € miljonites | | | | | |
| Kinnisvarainvesteeringud | 161,961 | 144,235 | 113,011 | 102,787 | 88,390 |
| Muud pikaajalised varad | 0,147 | 0,123 | 0,114 | 0,138 | 0,090 |
| Käibevara, v.a raha | 1,219 | 2,146 | 6,717 | 0,719 | 0,678 |
| Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud) | -58,103 | -67,335 | -36,431 | -48,049 | -37,712 |
| Puhasväärtus (NAV) | 96,914 | 71,483 | 70,911 | 50,354 | 46,385 |
| EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) | 102,708 | 76,112 | 75,456 | 54,179 | 49,307 |
| Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes | 19,11 | 16,93 | 16,85 | 15,67 | 14,39 |
| EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) aktsia kohta, eurodes | 20,25 | 18,03 | 17,93 | 16,81 | 15,30 |

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2021. aasta jooksul laekus kontsernile pangalaene seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamise ning arendusega kogusummas 6,3 miljonit eurot. Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on detsembri lõpu seisuga 2,3% (31.12.2020: sama) ning LTV (*Loan to Value*) 44% (31.12.2020: 50%).

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

| 12 kuu kohta | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|
| ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100 | 15,6 | 5,4 |
| ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100 | 8,0 | 2,6 |
| ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹ | 22,0 | 6,4 |
| Müügitulu (€ tuhandetes) | 12 921 | 10 731 |
| EBITDA (€ tuhandetes) | 10 163 | 8 556 |
| EBITDA marginaal, % | 79% | 80% |
| EBIT (€ tuhandetes) | 16 529 | 5 129 |
| EBIT marginaal, % | 128% | 48% |
| Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused) | 1,6 | 0,2 |
| DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed) | 1,9 | 1,9 |

¹ Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Real Estate Fund III AS'i omakapitali sissemakstud aktsiakapital ja aazio. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

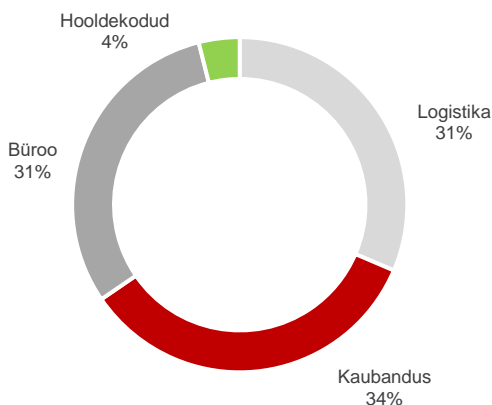
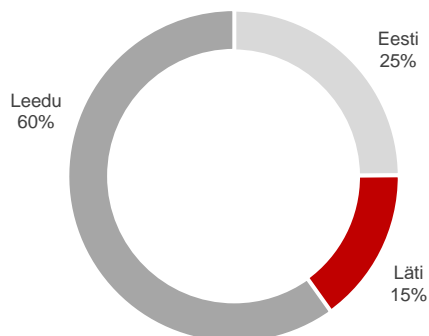
Kinnisvaraportfell

Soetused 2021. aastal

2021. aasta juuni keskel soetas kontsern uue kinnisvarainvesteeringu Leedus Panevežyses. Kinnisvarainvesteeringu maksumus koos tehingukuludega oli kokku 10,011 miljonit eurot ja hoone aastane üüritulo on 799 tuhat eurot.

Kinnisvaraportfell seisuga 31.12.2021

2021. aasta detsembri lõpu seisuga on kontsernil 16 (31.12.2020: 15) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 161,961 miljonit eurot (31.12.2020: 144,235 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 147,557 miljonit eurot (31.12.2020: 136,349 miljonit eurot).

Kinnisvaraportfell sektorite lõikes**Kinnisvaraportfell riikide lõikes****KINNISVARAPORTFELLI PEAMISED NÄITAJAD**

| Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2021 | Kontserni osalus | Soetusmaksumus, € tuhandetes | Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus, € tuhandetes ¹ | Üüri netopind | Proгноositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes | Otsene tootlus ² | Esmase puhastootlus ³ | Täituvus, % | Keskmine üürilepingute pikkus | Üürnike arv |
|--|------------------|------------------------------|--|----------------|--|-----------------------------|----------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| DSV logistikakeskus, Tallinn | 100 | 12 287 | 13 370 | 16 014 | 1 003 | 8,2% | 7,6% | 100 | 4,9 | 1 |
| DSV logistikakeskus, Riia | 100 | 8 835 | 8 710 | 12 149 | 698 | 8,1% | 8,2% | 100 | 4,9 | 1 |
| DSV logistikakeskus, Vilnius | 100 | 8 504 | 9 380 | 11 687 | 698 | 8,3% | 7,5% | 100 | 4,8 | 1 |
| Piepilsetas logistikakeskus, Riia | 100 | 8 751 | 8 730 | 13 327 | 564 | 8,0% | 8,1% | 99 | 2,7 | 6 |
| Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys | 100 | 10 011 | 10 400 | 20 125 | 776 | 7,4% | 7,1% | 100 | 5,4 | 2 |
| Logistika kokku | | 48 388 | 50 590 | 73 302 | 3 739 | 6,5% | 6,2% | 100 | 4,7 | 11 |
| Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai | 100 | 29 027 | 34 500 | 19 881 | 2 532 | 10,2% | 8,6% | 97 | 4,6 | 143 |
| Hortes aianduskeskus, Laagri | 100 | 3 108 | 3 680 | 3 470 | 272 | 8,4% | 7,1% | 100 | 10,4 | 1 |
| Laagri Selver, Tallinn | 100 | 6 279 | 7 340 | 3 063 | 494 | 7,9% | 6,8% | 100 | 6,3 | 11 |
| Hortes aianduskeskus, Tallinn | 100 | 5 458 | 6 480 | 5 300 | 479 | 8,2% | 6,9% | 100 | 12,8 | 1 |
| ABC Motors Autokeskus, Tallinn | 100 | 3 259 | 3 270 | 2 149 | 264 | 7,8% | 7,8% | 100 | 7,1 | 1 |
| Kaubandus kokku | | 47 131 | 55 270 | 33 863 | 4 041 | 9,4% | 8,0% | 98 | 6,1 | 157 |
| Ulonu büroohoone, Vilnius | 100 | 8 280 | 9 080 | 5 174 | 698 | 8,7% | 7,9% | 100 | 2,4 | 14 |
| Evolution büroohoone, Vilnius | 100 | 9 806 | 11 190 | 6 172 | 735 | 8,6% | 7,5% | 100 | 3,3 | 28 |
| L3 büroohoone, Vilnius | 100 | 8 816 | 10 281 | 6 151 | 748 | 8,7% | 7,5% | 100 | 3,2 | 36 |
| airBaltic peakontor, Riia | 100 | 7 100 | 6 800 | 6 217 | 434 | 7,0% | 7,3% | 100 | 4,2 | 1 |
| Rutkausko büroohoone, Vilnius | 100 | 11 819 | 12 480 | 6 811 | 829 | 7,2% | 6,8% | 100 | 8,6 | 3 |
| Büroo kokku | | 45 821 | 49 831 | 30 525 | 3 444 | 8,0% | 7,4% | 100 | 4,4 | 82 |
| Pirita Pansionaat, Tallinn | 100 | 6 217 | 6 270 | 6 045 | 426 | 6,6% | 6,6% | 100 | 8,9 | 1 |
| Hooldekodud kokku | | 6 217 | 6 270 | 6 045 | 426 | 6,6% | 6,6% | 100 | 8,9 | 1 |
| Kinnisvaraportfell kokku | | 147 557 | 161 961 | 143 735 | 11 650 | 7,9% | 7,2% | 99 | 5,2 | 251 |

¹ Fondi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on kinnisvarainvesteeringute turuhind, mis leitakse diskonteeritud rahavoogude baasil. Fondi kinnisvaraportfelli väliseks hindajaks on Colliers International.

² Otsese tootluse leidmiseks jagatakse neto üüritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitaliseeritud kulude summaga.

³ Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse neto üüritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

2021. aastal teenis Kontsern kokku 12 165 tuhat eurot üüritulu. Võrreldavatel alustel arvestatud üüritulu oli 2021. aastal kokku 9 283 tuhat eurot, mis on 7% rohkem kui 2020. aastal. Covid-19 kriisiga seotud allahindluseid andis kontsern 2021. aastal kokku 369 tuhande euro ulatuses, s.t ilma nimetatud allahindlusteta oleks Kontserni üüritulu 2021. aastal olnud 2,9% kõrgem.

Võrreldav üüritulu ärisegmentide lõikes

| € tuhandetes | Õiglane väärtus 31.12.2021 | Üüritulu 2021 | Üüritulu 2020 | Muutus | Muutus, % |
|--|----------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
| Büroo | 30 551 | 2 434 | 2 218 | 216 | 10% |
| Logistika | 31 460 | 2 436 | 2 229 | 207 | 9% |
| Kaubandus | 55 270 | 4 413 | 4 234 | 179 | 4% |
| Võrreldavad varad ja üüritulu kokku | 117 281 | 9 283 | 8 681 | 602 | 7% |
| Omandatud varad ja üüritulu | 44 680 | 2 882 | 1 320 | 1 562 | 118% |
| Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku | 161 961 | 12 165 | 10 001 | 2 164 | 22% |

Võrreldav üüritulu riikide lõikes

| € tuhandetes | Õiglane väärtus 31.12.2021 | Üüritulu 2021 | Üüritulu 2020 | Muutus | Muutus, % |
|--|----------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
| Eesti | 34 140 | 2 480 | 2 299 | 181 | 8% |
| Läti | 8 710 | 717 | 642 | 75 | 12% |
| Leedu | 74 431 | 6 086 | 5 740 | 346 | 6% |
| Võrreldavad varad ja üüritulu kokku | 117 281 | 9 283 | 8 681 | 602 | 7% |
| Omandatud varad ja üüritulu | 44 680 | 2 882 | 1 320 | 1 562 | 118% |
| Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku | 161 961 | 12 165 | 10 001 | 2 164 | 22% |

EFTEN Real Estate Fund III AS suurimad üüriühikud seisuga 31.12.2021

| Üüriühik | Osakaal kogu üüritulus |
|---------------------------|------------------------|
| DSV Estonia AS | 7,8% |
| AQ Wiring Systems UAB | 6,2% |
| Hortes AS | 5,7% |
| DSV Latvia SIA | 5,5% |
| DSV Lithuania UAB | 5,4% |
| Atea UAB | 4,8% |
| Air Baltic Corporation AS | 3,9% |
| RIMI Lietuva UAB | 3,7% |
| Adax UAB | 3,1% |
| Pirita Kodu OÜ | 2,7% |
| Selver AS | 2,6% |
| Ülejäänud | 48,6% |
| Kokku | 100,0% |

Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia puhasväärtus seisuga 31.12.2021 oli 19,11 eurot (31.12.2020: 16,93 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS'i aktsia puhasväärtus kasvas 2021. aasta jooksul 12,9%. 2021. aasta juunis maksis fond 2020. aasta kasumist dividende kogusummas 2,798 miljonit eurot (2020 aasta kevadel: 2,745 miljonit eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi aktsia puhasväärtus 2021 aasta jooksul kasvanud 16,3%.

Lisaks ülalnimetatud IFRS kohaselt arvatud aktsia puhasväärtusele arvutab EFTEN Real Estate Fund III AS investoritele asjakohaseima netovara õiglase väärtuse pakkumiseks ka EPRA (Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit - European Public Real Estate Association) poolt soovitatud aktsia puhasväärtust. EPRA soovituslik juhend eeldab kinnisvaraettevõtete pikaajalist majanduslikku strateegiat, mistõttu ajutised erinevused olukorras, kus varade müüki tõenäoliselt lähitulevikus ei toimu, hägustavad fondi netovara õiglase väärtuse läbipaistvust. Seetõttu elimineeritakse EPRA puhasväärtuse saamisest IFRS kohaselt arvatud puhasväärtusest kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksukulu ning finantsinstrumentide (intressiswap) õiglase väärtus.

| € tuhandetes | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|----------------|---------------|
| IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus | 96 914 | 71 483 |
| Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine | 5 673 | 4 383 |
| Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine | 121 | 246 |
| EPRA vara puhasväärtus | 102 708 | 76 112 |
| Aktsiate arv bilansipäeval | 5 072 535 | 4 222 534 |
| EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes | 20,25 | 18,03 |
| EPRA NAV kasv, eurodes | 2,22 | 0,16 |
| Makstud dividend aktsia kohta, eurodes | 0,55 | 0,65 |
| Makstud dividendide tulumaks aktsia kohta, eurodes | 0,03 | 0,06 |
| Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes | 2,81 | 0,87 |
| Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv | 15,6% | 4,9% |

2021. aasta jooksul on kontsern teeninud vaba rahavoogu 4,550 miljonit eurot (2020 12 kuud: 3,747 miljonit eurot), millest vastavalt fondi dividendipoliitikale oleks brutodividendide kogusumma 3,64 miljonit eurot. Arvestades fondi tütarettevõtete laenu eritingimustest tulenevat minimaalse raha jäägi hoidmise kohustust ning lühiajalist likviidsusvajadust teeb fondi juhatus nõukogule ettepaneku maksta dividende rohkem kui dividendipoliitika ette näeb – kokku 4,06 miljonit eurot (80 senti aktsia kohta).

Potentsiaalse dividendimakse arvutuskäik

| | 12 kuud | |
|--|---------------|--------------|
| | 2021 | 2020 |
| EUR tuhandetes | - | |
| Ärikasum | 16 529 | 5 129 |
| Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga | -6 442 | 3 374 |
| Korrigeerimine põhivara amortisatsiooni ja allahindlusega | 76 | 50 |
| Korrigeerimine põhivara müügi kasumiga | 0 | 3 |
| EBITDA | 10 163 | 8 556 |
| Intressikulud | -1 804 | -1 346 |
| Pangalaenu tagasimaksed | -3 586 | -3 282 |
| Tulumaksukulu kasumilt (Leedu) | -222 | -181 |
| Vaba rahavoog | 4 551 | 3 747 |
| 80% vabast rahavoost | 3 641 | 2 998 |
| Dividendide tulumaksukulu | -240 | -200 |
| Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale | 3 401 | 2 798 |
| Potentsiaalne lisanduv rahavoog ¹ | 700 | 0 |
| Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost | -42 | 0 |
| Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga | 4 059 | 2 798 |
| Aktsiate arv perioodi lõpus | 5 072 535 | 4 222 535 |
| Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes | 0,80 | 0,66 |

¹ Potentsiaalne lisanduv rahavoog sisaldab aruandeperioodi lõpuks fondi tütarettevõtete kontodele kogunenud raha, mida ei ole plaanis investeerida ega hoida igapäevases äritegevuses likviidsuse tagamiseks.

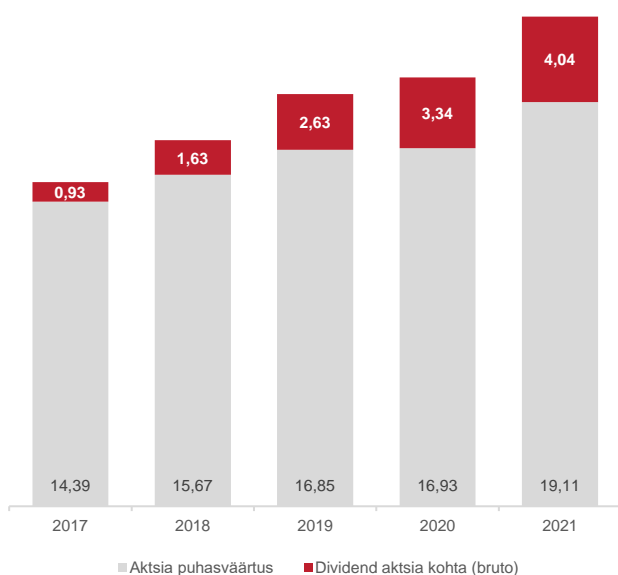
Seisuga 31.12.2021 oli EFTEN Real Estate Fund III AS'1 5 902 aktsionäri, kellest 16,9% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 78,5% kogu fondi aktsiakapitalist. Aktsiate jaotus on toodud allolevas tabelis.

| | Aktsionäre, tk | | Kokku aktsionäre | Aktsiate arv | | Kokku aktsiaid | Osalus | | Osalus kokku |
|------------------------|---------------------|--------------|------------------|---------------------|------------------|------------------|---------------------|---------------|----------------|
| | Juriidilised isikud | Eraisikud | | Juriidilised isikud | Eraisikud | | Juriidilised isikud | Eraisikud | |
| Afganistan | - | 1 | 1 | - | 16 | 16 | - | 0,0003% | 0,0003% |
| Albaania | - | 1 | 1 | - | 15 | 15 | - | 0,0003% | 0,0003% |
| Alžeeria | - | 1 | 1 | - | 317 | 317 | - | 0,0062% | 0,0062% |
| Ameerika Ühendriigid | 1 | - | 1 | 271 | - | 271 | 0,0053% | - | 0,0053% |
| Araabia Ühendemiraadid | - | 1 | 1 | - | 99 | 99 | - | 0,0020% | 0,0020% |
| Austraalia | - | 3 | 3 | - | 19 | 19 | - | 0,0004% | 0,0004% |
| Austria | - | 1 | 1 | - | 1 255 | 1 255 | - | 0,0247% | 0,0247% |
| Eesti | 985 | 4 856 | 5 841 | 3 968 365 | 1 078 428 | 5 046 793 | 78,2324% | 21,2601% | 99,4925% |
| Hispaania | - | 1 | 1 | - | 110 | 110 | - | 0,0022% | 0,0022% |
| Holland | - | 1 | 1 | - | 109 | 109 | - | 0,0021% | 0,0021% |
| Iirimaa | - | 1 | 1 | - | 20 | 20 | - | 0,0004% | 0,0004% |
| Itaalia | - | 1 | 1 | - | 75 | 75 | - | 0,0015% | 0,0015% |
| Leedu | 5 | 1 | 6 | 12 203 | 6 406 | 18 609 | 0,2406% | 0,1263% | 0,3669% |
| Lõuna-Aafrika | - | 1 | 1 | - | 228 | 228 | - | 0,0045% | 0,0045% |
| Läti | 1 | 1 | 2 | 2 065 | 31 | 2 096 | 0,0407% | 0,0006% | 0,0413% |
| Malta | - | 1 | 1 | - | 20 | 20 | - | 0,0004% | 0,0004% |
| Norra | - | 1 | 1 | - | 3 | 3 | - | 0,0001% | 0,0001% |
| Omaan | - | 1 | 1 | - | 115 | 115 | - | 0,0023% | 0,0023% |
| Portugal | - | 1 | 1 | - | 100 | 100 | - | 0,0020% | 0,0020% |
| Prantsusmaa | - | 1 | 1 | - | 5 | 5 | - | 0,0001% | 0,0001% |
| Rootsi | 1 | 3 | 4 | 25 | 83 | 108 | 0,0005% | 0,0016% | 0,0021% |
| Saksamaa | - | 5 | 5 | - | 291 | 291 | - | 0,0057% | 0,0057% |
| Soome | 1 | 14 | 15 | 42 | 726 | 768 | 0,0008% | 0,0143% | 0,0151% |
| Suurbritannia | - | 5 | 5 | - | 648 | 648 | - | 0,0128% | 0,0128% |
| Sveits | - | 3 | 3 | - | 429 | 429 | - | 0,0085% | 0,0085% |
| Taani | 1 | 1 | 2 | 1 | 15 | 16 | - | 0,0003% | 0,0003% |
| Kokku | 995 | 4 907 | 5 902 | 3 982 972 | 1 089 563 | 5 072 535 | 78,52% | 21,48% | 100,00% |

EFTEN Real Estate Fund III AS'1 on seisuga 31.12.2021 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

| Ettevõtte | Seisuga 31.12.2021 | |
|--------------------------|--------------------|-----------|
| | Aktsiate arv | Osalus, % |
| Altius Energia OÜ | 723 182 | 14,26% |
| Järve Kaubanduskeskus OÜ | 518 952 | 10,23% |
| Hoiukonto OÜ | 516 930 | 10,19% |

EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia puhasväärtus (NAV) ja dividend aktsia kohta (bruto), kumulatiivselt 2017-2021



EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia (EFT1T) hinna dünaamika võrreldes NASDAQ Baltic Benchmark GI (OMXBBGI) indeksiga perioodil 01.12.2017 kuni 31.12.2021



| EFT1T aktsia statistika | 12 kuud | |
|---|---------|--------|
| | 2021 | 2020 |
| Avamishind | 19,0 | 17,9 |
| Sulgemishind | 22,8 | 18,8 |
| Aksia hind, madalaim | 18,8 | 13,6 |
| Aksia hind, kõrgeim | 25,6 | 19,3 |
| Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes | 282 | 381 |
| Käive, EUR miljonites | 6,026 | 6,280 |
| Turukapitalisatsioon seisuga 31.12, EUR miljonites | 107,135 | 79,384 |
| Kasum aktsia kohta, eurodes | 2,79 | 0,79 |
| P/B (aktsia sulgemishind / omakapital aktsia kohta) | 1,19 | 1,11 |
| P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA omakapital aktsia kohta) | 1,13 | 1,04 |

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

| | Lisad | IV kvartal | | 12 kuud | |
|---|-----------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | |
| Müügitulu | 3,4 | 3 508 | 3 033 | 12 921 | 10 731 |
| Müüdüd teenuste kulu | 5 | -48 | -103 | -241 | -325 |
| Brutokasum | | 3 460 | 2 930 | 12 680 | 10 406 |
| Turustuskulud | 6 | -124 | -97 | -268 | -303 |
| Üldhalduskulud | 7 | -1 024 | -431 | -2 326 | -1 597 |
| Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 12 | 4 422 | 612 | 6 442 | -3 374 |
| Muud äritulud ja -kulud | | -17 | -7 | 1 | -3 |
| Äri kasum | 3 | 6 717 | 3 007 | 16 529 | 5 129 |
| Muud finantskulud ja -kulud | 8 | -420 | -355 | -1 678 | -1 322 |
| Kasum enne tulumaksu | | 6 297 | 2 652 | 14 851 | 3 807 |
| Tulumaksukulu | 9 | -942 | -342 | -1 752 | -490 |
| Aruandeperioodi koondkasum kokku | 3 | 5 355 | 2 310 | 13 099 | 3 317 |
| Kasum aktsia kohta | 10 | | | | |
| - tava | | 1,06 | 0,55 | 2,79 | 0,79 |
| - lahustatud | | 1,06 | 0,55 | 2,79 | 0,79 |

Lisad lehekülgedel 13-30 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

| | Lisad | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | |
| VARAD | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 15 | 13 074 | 5 128 |
| Nõuded ja viitlaekumised | 11 | 876 | 2 018 |
| Ettemakstud kulud | | 314 | 128 |
| Varud | | 29 | 0 |
| Käibevara kokku | | 14 293 | 7 274 |
| Pikaajalised nõuded | | 4 | 18 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 3,12 | 161 961 | 144 235 |
| Materiaalne põhivara | | 140 | 101 |
| Immateriaalne põhivara | | 3 | 4 |
| Põhivara kokku | | 162 108 | 144 358 |
| VARAD KOKKU | | 176 401 | 151 632 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL | | | |
| Laenukohustused | 13 | 7 645 | 28 781 |
| Tuletisinstrumendid | 15 | 121 | 246 |
| Võlad ja ettemaksed | 14 | 1 349 | 1 995 |
| Lühiajalised kohustused kokku | | 9 115 | 31 022 |
| Laenukohustused | 13 | 63 440 | 43 587 |
| Muud pikaajalised võlad | 14 | 987 | 957 |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus | 9 | 5 945 | 4 583 |
| Pikaajalised kohustused kokku | | 70 372 | 49 127 |
| Kohustused kokku | | 79 487 | 80 149 |
| Aktsiakapital | 16 | 50 725 | 42 225 |
| Ülekurss | 16 | 16 288 | 9 658 |
| Kohustuslik reservkapital | | 1 489 | 1 323 |
| Jaotamata kasum | 17 | 28 412 | 18 277 |
| Omakapital kokku | | 96 914 | 71 483 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU | | 176 401 | 151 632 |

Lisad lehekülgedel 10-30 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

| | Lisad | IV kvartal | | 12 kuud | |
|--|-----------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| € tuhandetes | | | | | |
| Puhaskasum | | 5 355 | 2 310 | 13 099 | 3 317 |
| <i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i> | | | | | |
| Finantstulud ja -kulud | 8 | 418 | 355 | 1 678 | 1 322 |
| Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum | 12 | -4 422 | -612 | -6 442 | 3 374 |
| Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist | | 0 | 3 | 0 | 3 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus | 7 | 11 | 13 | 54 | 51 |
| Kasum / kahjum põhivara müügist | | 21 | 0 | 21 | 0 |
| Tulumaksukulu | 9 | 942 | 342 | 1 752 | 490 |
| Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku | | -3 030 | 101 | -2 937 | 5 240 |
| Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid | | 2 325 | 2 411 | 10 162 | 8 557 |
| Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus | | 359 | -24 | 167 | -525 |
| Rahavood äritegevusest kokku | | 2 684 | 2 387 | 10 351 | 8 032 |
| Materiaalse põhivara soetus | | 1 | -8 | -89 | -41 |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus | 12 | -159 | -6 148 | -11 284 | -18 798 |
| Muutus lühiajalistes hoiustes | | 0 | 0 | 0 | 6 000 |
| Tütarettevõtete soetus | 2 | 0 | 0 | -95 | -8 615 |
| Saadud intressid | | 3 | 0 | 12 | 13 |
| Rahavood investeerimistegevusest kokku | | -155 | -6 156 | -11 456 | -21 441 |
| Saadud laenud | 13 | 0 | 5 900 | 6 300 | 13 200 |
| Laenude tagasimaksed refinantseerimisel | 13 | 0 | 0 | -4 000 | 0 |
| Laenude graafikujärgsed tagasimaksed | 13 | -896 | -903 | -3 586 | -3 282 |
| Makstud intressid | | -447 | -414 | -1 804 | -1 363 |
| Aktsiate emiteerimine | | 0 | 0 | 15 130 | 0 |
| Makstud dividendid | 15 | 0 | 0 | -2 798 | -2 745 |
| Makstud dividendide tulumaks | | 0 | 1 | -169 | -259 |
| Rahavood finantseerimistegevusest kokku | | -1 343 | 4 584 | 9 073 | 5 551 |
| RAHAVOOD KOKKU | | 1 186 | 815 | 7 946 | -7 858 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | | 11 888 | 4 313 | 5 128 | 12 986 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | | 1 186 | 815 | 7 946 | -7 858 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 15 | 13 074 | 5 128 | 13 074 | 5 128 |

Lisad lehekülgedel 13-30 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

| | Aktsiakapital | Ülekurs | Kohustuslik reservkapital | Jaotamata kasum | Kokku |
|--------------------------------------|---------------|---------------|------------------------------|--------------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | |
| Saldo 31.12.2019 | 42 225 | 9 658 | 936 | 18 092 | 70 911 |
| Makstud dividendid | 0 | 0 | 0 | -2 746 | -2 746 |
| Eraldised reservkapitali | 0 | 0 | 387 | -387 | 0 |
| Tehingud omanikega kokku | 0 | 0 | 387 | -3 133 | -2 746 |
| Aruandeaasta puhaskasum | 0 | 0 | 0 | 3 317 | 3 317 |
| Aruandeaasta koondkasum kokku | 0 | 0 | 0 | 3 317 | 3 317 |
| Saldo 31.12.2020 | 42 225 | 9 658 | 1 323 | 18 277 | 71 483 |
| Aktsiate emiteerimine | 8 500 | 6 630 | 0 | 0 | 15 130 |
| Makstud dividendid | 0 | 0 | 0 | -2 798 | -2 798 |
| Eraldised reservkapitali | 0 | 0 | 166 | -166 | 0 |
| Tehingud omanikega kokku | 8 500 | 6 630 | 166 | -2 964 | 12 332 |
| Aruandeaasta puhaskasum | 0 | 0 | 0 | 13 099 | 13 099 |
| Aruandeaasta koondkasum kokku | 0 | 0 | 0 | 13 099 | 13 099 |
| Saldo 31.12.2021 | 50 725 | 16 288 | 1 489 | 28 412 | 96 914 |

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

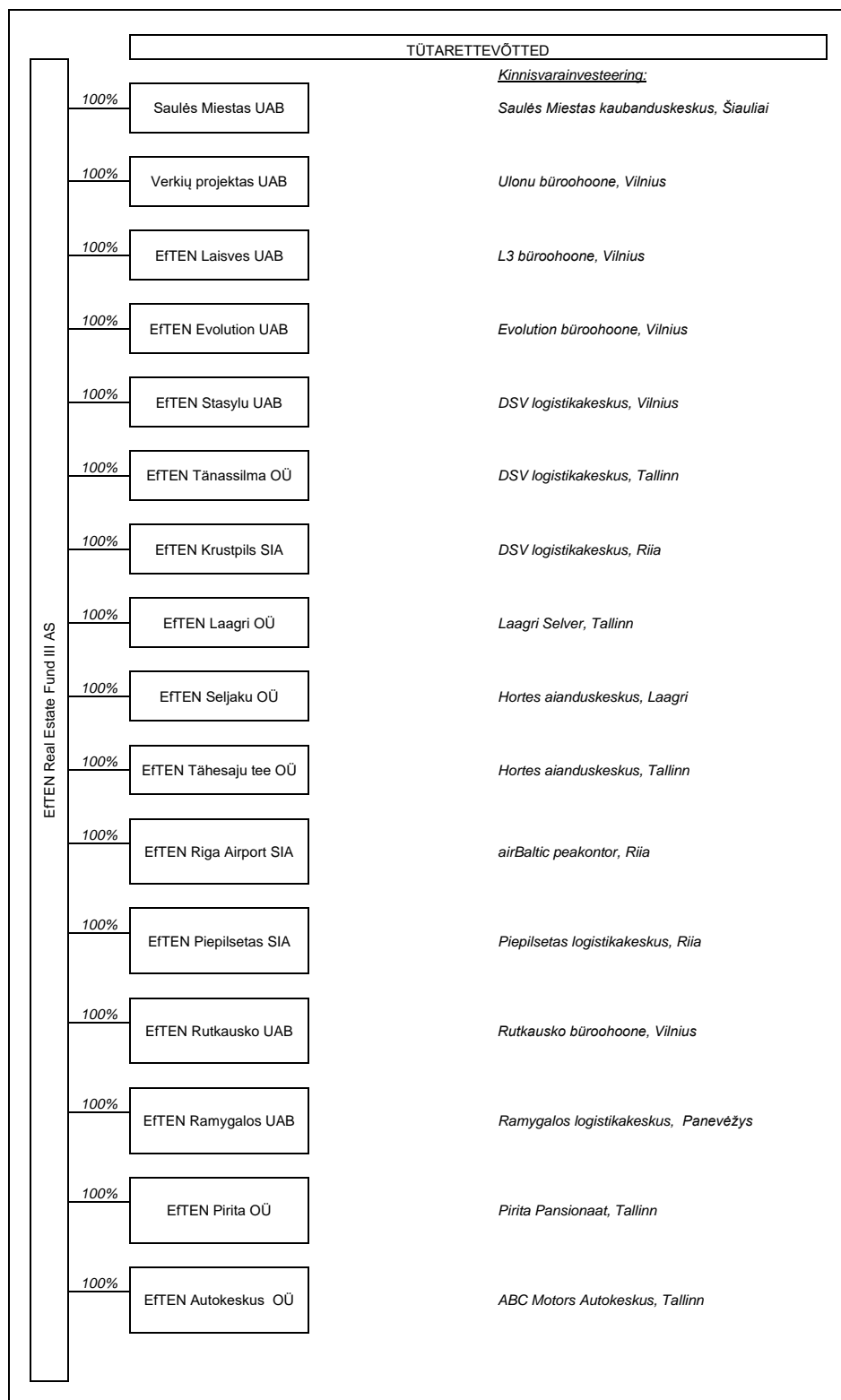
Lisad lehekülgedel 10-30 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 *Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused*

EFTEN Real Estate Fund III AS (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Real Estate Fund III AS kontserni struktuur seisuga 31.12.2021 on järgmine (vt ka lisa 2):



EFTEN Real Estate Fund III AS ja tema tütarettevõtete konsolideeritud 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 31.12.2020 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos kontserni viimase avalikustatud 2020. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund III AS 2021. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

2 Tütarettevõtted

| Ettevõtte nimi | Asukohamaa | Kinnisvarainvesteering | Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes | | Kontserni osalus, % | |
|-------------------------------|------------|--|--|------------|---------------------|------------|
| | | | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Emaettevõtte | | | | | | |
| EFTEN Real Estate Fund III AS | Eesti | | | | | |
| Tütarettevõtted | | | | | | |
| Saules Miestas UAB | Leedu | Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai | 18 990 | 16 495 | 100 | 100 |
| Verkiu Projektas UAB | Leedu | Ulonu büroohoone, Vilnius | 4 326 | 3 747 | 100 | 100 |
| EFTEN Laisves UAB | Leedu | L3 büroohoone, Vilnius | 5 375 | 4 816 | 100 | 100 |
| EFTEN Stasyly UAB | Leedu | DSV logistikakeskus, Vilnius | 5 106 | 4 461 | 100 | 100 |
| EFTEN Tānassilma OÜ | Eesti | DSV logistikakeskus, Tallinn | 7 729 | 7 046 | 100 | 100 |
| EFTEN Krustpils SIA | Läti | DSV logistikakeskus, Riia | 3 083 | 2 776 | 100 | 100 |
| EFTEN Tāhesaju tee OÜ | Eesti | Hortes aianduskeskus, Tallinn | 3 507 | 2 880 | 100 | 100 |
| EFTEN Evolution UAB | Leedu | Evolution büroohoone, Vilnius | 5 528 | 4 593 | 100 | 100 |
| EFTEN Seljaku OÜ | Eesti | Hortes aianduskeskus, Laagri | 2 374 | 2 079 | 100 | 100 |
| EFTEN Laagri OÜ | Eesti | Laagri Selver, Tallinn | 4 623 | 3 552 | 100 | 100 |
| EFTEN Autokeskus OÜ | Eesti | ABC Motors Autokeskus, Tallinn | 1 996 | 1 479 | 100 | 100 |
| EFTEN Piepilsetas SIA | Läti | Piepilsetas logistikakeskus, Riia | 4 042 | 3 509 | 100 | 100 |
| EFTEN Riga Airport SIA | Läti | airBaltic peakontor, Riia | 4 469 | 1 121 | 100 | 100 |
| EFTEN Rutkauskos UAB | Leedu | Rutkauskos büroohoone, Vilnius | 5 714 | 4 711 | 100 | 100 |
| EFTEN Pirita OÜ | Eesti | Pirita Pansionaat, Tallinn | 3 479 | 3 116 | 100 | 100 |
| EFTEN Ramygalos UAB | Leedu | Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys | 4 585 | 0 | 100 | 0 |

2021. aasta juunis asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise osalusega tütarettevõtte EFTEN Ramygalos UAB, mis asutamise järgselt soetas Leedus Panevėžys asuvad tootmis- ja laohooned. Kinnisvarainvesteeringu kogumaksumus koos tehingukuludega ulatus 10 011 tuhande euroni. Fond investeeris tütarettevõtte omakapitali tehingu eelselt 4 036 tuhat eurot.

10. jaanuaril 2020. a sõlmis EFTEN Real Estate Fund III AS võlaõiguslikud ostulepingud Riia lennujaamas asuva Air Balticu peahoone omanikettevõtte ja Riia külje all Kekavas asuva Piepilsetas tootmis- ja laohoone omanikettevõtte omandamiseks. Tehingud viidi lõpuni 12. märtsil ja 13. märtsil 2020. a ning kahe uue tütarettevõtte finantsnäitajad on rida-realt kontserni aruannetesse konsolideeritud alates 1. märtsis 2020. Tütarettevõtete eest maksti kokku 8 873 tuhat eurot, s.h võeti üle endiste omanike laenuõudeid tütarettevõtete vastu summas 3 780 tuhat eurot. Vastavalt osaluste soetuslepingule korrigeeriti EFTEN Riga Airport SIA ja EFTEN Piepilsetas SIA tehingu hinda käibekapitali muutuste võrra tehingu sõlmimise perioodil (jaanuari keskpaigast märtsi keskpaigani) ning fond tasus tütarettevõtete soetuste eest 2021. aasta III kvartalis lisaks 95 tuhat eurot. Tütarettevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute väärtus on kokku 15 800 tuhat eurot.

EFTEN Riga Airport (endine NHC1) SIA õiglase väärtus 29.02.2020

| | Õiglase väärtus |
|------------------------------------|-----------------|
| € tuhandetes | |
| Raha | 203 |
| Nõuded | 245 |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12) | 7 100 |
| Pangalaenu | -3 941 |
| Omaniklaenu | -2 030 |
| Muud kohustused | -304 |
| Netovara õiglase väärtus | 1 273 |
| Soetusmaksumus | 1 273 |
| Firmaväärtus | 0 |

EFTEN Piepilsetas (endine NHC3) SIA õiglase väärtus 29.02.2020

| | Õiglase väärtus |
|------------------------------------|-----------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | |
| Raha | 54 |
| Nõuded | 16 |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12) | 8 700 |
| Pangalaenu | -3 223 |
| Omaniklaenu | -1 750 |
| Muud kohustused | -295 |
| Netovara õiglase väärtus | 3 502 |
| Soetusmaksumus | 3 502 |
| Firmaväärtus | 0 |

7. augustil 2020. aastal asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Rutkausko UAB Leedus. Tütarettevõtte omakapitali maksti koos algkapitaliga asutamise järgselt 4 560 tuhat eurot. Tütarettevõtte soetas 2020. aasta augustis büroohoone Vilniuses soetusmaksumusega 11 819 tuhat eurot.

18. novembril 2020. aastal asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Piritu OÜ Tallinnas. Tütarettevõtte omakapitali maksti koos algkapitaliga asutamise järgselt 3 103 tuhat eurot. Tütarettevõtte soetas 2020. aasta detsembris äsjavalminud Piritu pansionaadi kinnistu, mille maksumus kokku on 6,2 miljonit eurot. Nimetatud maksumusest tasuti kohe 5,9 miljonit eurot ning ülejäänud 0,3 miljonit eurot tasutakse müüjale pärast ehituspuudujääkide kõrvaldamist.

Kõik tütarettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

3 Segmendiaruandlus**SEGMENTI TULEM**

| 12 kuud | Büroo | | Logistika | | Kaubandus | | Hooldekodud | | Allokeerimata | | Kokku | |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-----------|---------------|-------------|---------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | | | | | | | |
| Müügitulu (lisa 4), s.h | 3 794 | 2 971 | 3 606 | 2 880 | 5 105 | 4 864 | 416 | 16 | 0 | 0 | 12 921 | 10 731 |
| Eesti | 0 | 0 | 1 018 | 929 | 1 477 | 1 374 | 416 | 16 | 0 | 0 | 2 911 | 2 319 |
| Läti | 498 | 415 | 1 450 | 1 271 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 948 | 1 686 |
| Leedu | 3 296 | 2 556 | 1 138 | 680 | 3 628 | 3 490 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 062 | 6 726 |
| Puhas üüriritulu, s.h | 3 674 | 2 744 | 3 571 | 2 812 | 4 756 | 4 531 | 411 | 16 | 0 | 0 | 12 412 | 10 103 |
| Eesti | 0 | 0 | 1 013 | 922 | 1 462 | 1 358 | 411 | 16 | 0 | 0 | 2 886 | 2 296 |
| Läti | 497 | 413 | 1 421 | 1 248 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 918 | 1 661 |
| Leedu | 3 177 | 2 331 | 1 137 | 642 | 3 294 | 3 173 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 608 | 6 146 |
| Ärikasum, s.h | 5 108 | 711 | 4 549 | 2 370 | 7 155 | 2 226 | 427 | 16 | -710 | -194 | 16 529 | 5 129 |
| Eesti | 0 | 0 | 1 153 | 1 031 | 2 678 | 731 | 427 | 16 | -710 | -194 | 3 548 | 1 584 |
| Läti | 401 | 38 | 1 500 | 702 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 901 | 740 |
| Leedu | 4 707 | 673 | 1 896 | 637 | 4 477 | 1 495 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 080 | 2 805 |
| EBITDA, s.h | 3 228 | 2 364 | 3 116 | 2 459 | 4 154 | 3 914 | 374 | 16 | -710 | -194 | 10 162 | 8 559 |
| Eesti | 0 | 0 | 922 | 831 | 1 277 | 1 173 | 374 | 16 | -710 | -194 | 1 863 | 1 826 |
| Läti | 401 | 338 | 1 207 | 1 051 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 608 | 1 389 |
| Leedu | 2 827 | 2 026 | 987 | 577 | 2 877 | 2 741 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 691 | 5 344 |
| Ärikasum | | | | | | | | | | | 16 529 | 5 129 |
| Neto finantskulu (lisa 8) | | | | | | | | | | | -1 678 | -1 322 |
| Kasum ette tulumaksud | | | | | | | | | | | 14 851 | 3 807 |
| Tulumaksud (lisa 9) | | | | | | | | | | | -1 752 | -490 |
| ARUANDEAASTA PUHASKASUM | | | | | | | | | | | 13 099 | 3 317 |

| IV kvartal | Büroo | | Logistika | | Kaubandus | | Hooldekodud | | Allokeerimata | | Kokku | |
|---------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-----------|---------------|------------|--------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| € tuhandetes | | | | | | | | | | | | |
| Müügitudu, s.h | 964 | 938 | 993 | 820 | 1 447 | 1 259 | 104 | 16 | 0 | 0 | 3 508 | 3 033 |
| Eesti | 0 | 0 | 255 | 253 | 383 | 367 | 104 | 16 | 0 | 0 | 742 | 636 |
| Läti | 124 | 124 | 362 | 363 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 486 | 487 |
| Leedu | 840 | 814 | 376 | 204 | 1 064 | 892 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 280 | 1 910 |
| Puhas üüritulu, s.h | 951 | 889 | 979 | 782 | 1 303 | 1 146 | 103 | 16 | 0 | 0 | 3 336 | 2 833 |
| Eesti | 0 | 0 | 250 | 253 | 378 | 363 | 103 | 16 | 0 | 0 | 731 | 632 |
| Läti | 124 | 124 | 353 | 356 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 477 | 480 |
| Leedu | 827 | 765 | 376 | 173 | 925 | 783 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 128 | 1 721 |
| Ärikasum, s.h | 2 500 | 111 | 1 973 | 1 394 | 2 658 | 1 516 | 155 | 16 | -569 | -30 | 6 717 | 3 007 |
| Eesti | 0 | 0 | 458 | 790 | 1 061 | 706 | 155 | 16 | -569 | -30 | 1 105 | 1 482 |
| Läti | 96 | 29 | 522 | 329 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 618 | 358 |
| Leedu | 2 404 | 82 | 993 | 275 | 1 597 | 810 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 994 | 1 167 |
| EBITDA, s.h | 826 | 762 | 857 | 683 | 1 128 | 978 | 86 | 16 | -569 | -30 | 2 328 | 2 409 |
| Eesti | 0 | 0 | 227 | 230 | 331 | 317 | 86 | 16 | -569 | -30 | 75 | 533 |
| Läti | 96 | 99 | 296 | 298 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 392 | 397 |
| Leedu | 730 | 663 | 334 | 155 | 797 | 661 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 861 | 1 479 |
| Ärikasum | | | | | | | | | | | 6 717 | 3 007 |
| Neto finantskulu | | | | | | | | | | | -420 | -355 |
| Kasum ette tulumaksukulu | | | | | | | | | | | 6 297 | 2 652 |
| Tulumaksukulu | | | | | | | | | | | -942 | -342 |
| IV KVARTALI PUHASKASUM | | | | | | | | | | | 5 355 | 2 310 |

SEGMENTI VARAD

| Aasta lõpu seisuga | Büroo | | Logistika | | Kaubandus | | Hooldekodud | | Kokku | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| € tuhandetes | | | | | | | | | | |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12) | | | | | | | | | | |
| Eesti | 0 | 0 | 13 370 | 13 080 | 20 770 | 19 130 | 6 270 | 5 917 | 40 410 | 38 127 |
| Läti | 6 800 | 6 800 | 17 440 | 17 107 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 240 | 23 907 |
| Leedu | 43 031 | 40 951 | 19 780 | 8 860 | 34 500 | 32 390 | 0 | 0 | 97 311 | 82 201 |
| Kinnisvarainvesteeringud kokku | 49 831 | 47 751 | 50 590 | 39 047 | 55 270 | 51 520 | 6 270 | 5 917 | 161 961 | 144 235 |
| Muud pikaajalised varad | | | | | | | | | 147 | 123 |
| Netovõlg (kohustused miinus raha) | | | | | | | | | -66 413 | -75 021 |
| Muud lühiajalised varad | | | | | | | | | 1 219 | 2 146 |
| NETOVARA | | | | | | | | | 96 914 | 71 483 |

2021. ja 2020. aastal ei teinud ärisegmentid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on DSV Estonia AS, AQ Wiring Systems UAB, Hortes AS, DSV Latvia SIA ning DSV Lithuania UAB omades vastavalt 7,8%, 6,2%, 5,7%, 5,5% ja 5,4% kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üümike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

4 Müügitudu

| Tegevusalad | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| € tuhandetes | | |
| Üüritulu büroopindadelt | 3 746 | 2 957 |
| Üüritulu kaubanduspindadelt | 4 413 | 4 236 |
| Üüritulu lao- ja logistikapindadelt | 3 550 | 2 792 |
| Üüritulu hooldekodudelt | 416 | 16 |
| Muud müügitudu | 796 | 730 |
| Müügitudu tegevusalade lõikes kokku (lisad 3, 12) | 12 921 | 10 731 |

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| € tuhandetes | | |
| Eesti | 2 911 | 2 319 |
| Läti | 1 948 | 1 686 |
| Leedu | 8 062 | 6 726 |
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3) | 12 921 | 10 731 |

5 Müüdnud teenuste kulud

| Müüdnud teenuste kulu | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|
| € tuhandetes | | |
| Üüripindade remont ja hooldus | -34 | -23 |
| Vara kindlustus | -5 | -8 |
| Maamaks ja kinnisvaramaks | -60 | -56 |
| Muud haldustegevuse kulud | -64 | -74 |
| Vakantsete pindade kommunaalkulud | -5 | -64 |
| Materiaalse põhivara kulum | -1 | -1 |
| Parenduskulud | -1 | -7 |
| Palgakulud, s.h maksud (lisa 18) | -32 | -40 |
| Käibemaksu proportsioonikulud | -35 | -52 |
| Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus | -4 | 0 |
| Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 12) | -241 | -325 |

6 Turustuskulud

| Turustuskulud | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| € tuhandetes | | |
| Üüripindade vahendustasud | -27 | -56 |
| Reklaam, reklaamüritused ¹ | -239 | -247 |
| Korporatiivturundus | -2 | 0 |
| Turustuskulud kokku | -268 | -303 |

¹Reklaami ja reklaamürituste kulud koosnevad olulises osas kaubanduskeskuste turundusürituste kuludest, mille ümikumid katavad kokkuleppelistest turundustasudest.

7 Üldhalduskulud

| Üldhalduskulud | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| € tuhandetes | | |
| Valitsemisteenus (lisa 18) | -1 074 | -899 |
| Bürookulud | -36 | -35 |
| Palgakulud, s.h maksud (lisa 18) | -213 | -220 |
| Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus | -185 | -227 |
| Audit | -60 | -46 |
| Regulaatori kulud | -135 | -86 |
| Fondivalitseja edukustasu | -537 | 0 |
| Muud üldhalduskulud | -32 | -34 |
| Amortisatsioonikulud | -54 | -50 |
| Üldhalduskulud kokku | -2 326 | -1 597 |

8 Finantskulud

| Muud finantstulud ja -kulud | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| € tuhandetes | | |
| Intressikulud, s.h | | |
| Intressikulud laenuidelt | -1 804 | -1 346 |
| Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+) | -1 691 | -1 243 |
| Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus | -113 | -103 |
| Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus | 126 | 24 |
| Finantskulud kokku (lisa 15) | -1 678 | -1 322 |

9 Tulumaks

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|-------------|
| € tuhandetes | | |
| Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt ¹ | -240 | -200 |
| Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu | -1290 | -109 |
| Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt | -222 | -181 |
| Tulumaksukulu kokku (lisa 3) | -1 752 | -490 |

¹Seoses IFRS Tõlgenduskomitee otsusega IAS12 edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamise osas on kontsern teinud varasemate perioodide tulumaksukulu ning edasilükkunud tulumaksukohustuse osas parandusi.

Muutused edasilükkunud tulumaksukohustuses 2021. ja 2020. aastal sisaldavad endas järgmiseid muutuseid:

| | Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara- investeeringutega | Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega | Kokku |
|---|---|---|--------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | |
| Saldo 31.12.2019 | 4 274 | 260 | 4 534 |
| Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2020. aastal | 109 | 200 | 309 |
| Tasutud tulumaks dividendidelt | 0 | -260 | -260 |
| Saldo 31.12.2020 | 4 383 | 200 | 4 583 |
| Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2021. aastal | 1 290 | 240 | 1 530 |
| Tasutud tulumaks dividendidelt | 0 | -168 | -168 |
| Saldo 31.12.2021 | 5 673 | 272 | 5 945 |

10 Kasum aktsia kohta

| | IV kvartal | | 12 kuud | |
|---|------------|-----------|-----------|-----------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Aktsiakasum | | | | |
| Aruandeperioodi puhaskasum, <i>€ tuhandetes</i> | 5 355 | 2 310 | 13 099 | 3 317 |
| Dividendid aktsia kohta, eurodes | 0,55 | 0,65 | 0,55 | 0,65 |
| Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk | 5 072 535 | 4 222 535 | 4 698 909 | 4 222 535 |
| Kasum aktsia kohta, eurodes | 1,06 | 0,55 | 2,79 | 0,79 |

11 Nõuded ja viitlaekumised

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|--------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Ostjate tasumata summad | 584 | 480 |
| Ebatõenäoliselt laekuvad summad | -7 | -59 |
| Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 15) | 577 | 421 |
| Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded | 0 | 1 316 |
| Muud viitlaekumised | 299 | 281 |
| Viitlaekumised kokku | 299 | 1 597 |
| Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 15) | 876 | 2 018 |

12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2021 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

| Nimetus | Asukoht | Neto üüripind (m2) | Ehitusaasta | Omandamise aeg | Soetusmaksumus | Turuväärtus 31.12.2021 | Väärtuse kasv | Osakaal fondi aktivate turuväärtusest |
|--------------------------------|------------------|--------------------|-------------|----------------|----------------|------------------------|---------------|---------------------------------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | | | |
| Saules Miestas kaubanduskeskus | Šiauliai, Leedu | 19 881 | 2007 | 08.2015 | 29 027 | 34 500 | 19% | 20% |
| DSV logistikakeskus | Vilnius, Leedu | 11 687 | 2005 | 06.2016 | 8 504 | 9 380 | 10% | 5% |
| DSV logistikakeskus | Tallinn, Eesti | 16 014 | 2003 | 07.2016 | 12 287 | 13 370 | 9% | 8% |
| DSV logistikakeskus | Riia, Läti | 12 149 | 2000 | 07.2016 | 8 835 | 8 710 | -1% | 5% |
| L3 büroohoone | Vilnius, Leedu | 6 151 | 2004 | 10.2016 | 8 816 | 10 281 | 17% | 6% |
| Ulonu büroohoone | Vilnius, Leedu | 5 174 | 2012 | 12.2015 | 8 280 | 9 080 | 10% | 5% |
| Hortes aianduskeskus Laagri | Tallinn, Eesti | 3 470 | 2006 | 05.2017 | 3 108 | 3 680 | 18% | 2% |
| Hortes aianduskeskus Tähesaju | Tallinn, Eesti | 5 300 | 2019 | 05.2018 | 5 458 | 6 480 | 19% | 4% |
| Laagri Selver | Tallinn, Eesti | 3 063 | 2017 | 05.2017 | 6 279 | 7 340 | 17% | 4% |
| Evolution büroohoone | Vilnius, Leedu | 6 172 | 2009 | 05.2018 | 9 806 | 11 190 | 14% | 6% |
| ABC Motors Autokeskus | Tallinn, Eesti | 2 149 | 2002 | 02.2019 | 3 259 | 3 270 | 0% | 2% |
| airBalticu peakontor | Riia, Läti | 6 217 | renov. 2016 | 03.2020 | 7 100 | 6 800 | -4% | 4% |
| Piepilsetas logistikakeskus | Riia, Läti | 13 327 | 2007 | 03.2020 | 8 751 | 8 730 | 0% | 5% |
| Rutkausk büroohoone | Vilnius, Leedu | 6 811 | 2014 | 08.2020 | 11 819 | 12 480 | 6% | 7% |
| Pirita Pansionaat | Tallinn, Eesti | 6 045 | 2020 | 12.2020 | 6 217 | 6 270 | 1% | 4% |
| Ramygalos logistikakeskus | Panevėžys, Leedu | 20 125 | 2007 | 6.2021 | 10 011 | 10 400 | 4% | 6% |
| Kokku | | 143 735 | | | 147 557 | 161 961 | 10% | 92% |

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 3 'Segmendiaruandlus'.

2021. ja 2020. aastal on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

| | Valmis kinnisvarainvesteeringud | Kinnisvarainvesteeringud kokku |
|---|---------------------------------|--------------------------------|
| Saldo seisuga 31.12.2019 | 113 011 | 113 011 |
| Soetused ja arendused | 17 736 | 17 736 |
| Soetused äriühendustest | 15 800 | 15 800 |
| Kapitaliseeritud parendused | 1 062 | 1 062 |
| Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest | -3 374 | -3 374 |
| Saldo seisuga 31.12.2020 | 144 235 | 144 235 |
| Soetused ja arendused | 10 311 | 10 311 |
| Kapitaliseeritud parendused | 973 | 973 |
| Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest | 6 442 | 6 442 |
| Saldo seisuga 31.12.2021 | 161 961 | 161 961 |

Kontserni kasumiaruandes ja bilansis kajastuvad muuhulgas alljärgnevad kinnisvarainvesteeringutega seotud tulud ja kulud ning saldod:

| 31. detsembri seisuga või aasta kohta | 2021 | 2020 |
|---|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulo (lisa 4) | 12 125 | 10 001 |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5) | -241 | -325 |
| Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 14) ¹ | 0 | 1 240 |
| Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus | 161 961 | 144 235 |

¹ Seisuga 31.12.2020 oli Kontsernil kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata käibemaksu osa summas 1 240 tuhat eurot.

EFTEN Real Estate Fund III AS ning üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

| Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| kuni 1 aasta | 11 041 | 10 300 |
| 2-5 aastat | 27 776 | 30 720 |
| Üle 5 aasta | 19 540 | 21 735 |
| Kokku | 58 357 | 62 755 |

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Seisuga 31.12.2021:

| Sektor | Õiglase väärtus | Hindamismeetod | Eeldatav üüritulu aastas | Diskonto-määr | Väljumis-tootlikkus | Keskmine üürihind €/m2 |
|---------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------|---------------|---------------------|------------------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | |
| Büroo | 49 831 | Diskonteeritud rahavood | 3 759 | 8,2%-8,7% | 6,8%-7,5% | 10,9 |
| Logistika | 50 590 | Diskonteeritud rahavood | 3 978 | 8,2%-9,1% | 7,2%-7,9% | 4,5 |
| Jaekaubandus | 55 270 | Diskonteeritud rahavood | 4 606 | 7,8%-9,0% | 6,8%-8,0% | 11,8 |
| Hooldekodud | 6 270 | Diskonteeritud rahavood | 443 | 7,8% | 6,8% | 6,1 |
| Kokku | 161 961 | | 12 786 | | | |

Seisuga 31.12.2020:

| Sektor | Õiglase väärtus | Hindamismeetod | Eeldatav üüritulu aastas | Diskonto-määr | Väljumis-tootlikkus | Keskmine üürihind €/m2 |
|---------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------|---------------|---------------------|------------------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | |
| Büroo | 47 751 | Diskonteeritud rahavood | 3 712 | 7,1%-8,2% | 7,0%-8,0% | 10,4 |
| Logistika | 39 047 | Diskonteeritud rahavood | 3 156 | 8,0%-8,6% | 7,5%-7,9% | 5,6 |
| Jaekaubandus | 51 520 | Diskonteeritud rahavood | 4 707 | 8,5%-8,6% | 7,5%-8,0% | 11,5 |
| Hooldekodud | 5 917 | Diskonteeritud rahavood | 454 | 8,0% | 7,3% | 6,1 |
| Kokku | 144 235 | | 12 029 | | | |

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid;
- Vakantsus: kinnisvarainvesteeringu tegelik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske;
- Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal;
- Väljumistootlikkus: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 31.12.2021 kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

| Sektor | Õiglase väärtus | Sensitiivsus juhtkonna hinnangule | | | Sensitiivsus sõltumatus hinnangus | | |
|---------------------|-----------------|-----------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | Müügitulu +10% | Müügitulu -10% | Diskontomäär +50bp | Diskontomäär -50bp | Väljumistootlikkus +50bp | Väljumistootlikkus -50bp |
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | | |
| Büroo | 49 831 | 5 970 | -5 910 | -980 | 1 050 | -2 360 | 2 740 |
| Logistika | 50 590 | 5 310 | -5 360 | -1 020 | 1 020 | -2 280 | 2 570 |
| Jaekaubandus | 55 270 | 6 240 | -6 240 | -1 100 | 1 120 | -2 340 | 2 660 |
| Hooldekodud | 6 270 | 660 | -650 | -120 | 130 | -310 | 360 |
| KOKKU | 161 961 | 18 180 | -18 160 | -3 220 | 3 320 | -7 290 | 8 330 |

Seisuga 31.12.2020

| Sektor | Õiglane väärtus | Sensitiivsus juhtkonna hinnangule | | | Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus | | |
|---------------------|-----------------|-----------------------------------|----------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | Müügitulu +10% | Müügitulu -10% | Diskontomäär +50bp | Diskontomäär -50bp | Väljumistootlikkus +50bp | Väljumistootlikkus -50bp |
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | | |
| Büroo | 47 751 | 5 040 | -5 040 | -970 | 980 | -2 150 | 2 460 |
| Logistika | 39 047 | 4 147 | -4 147 | -777 | 793 | -1 657 | 1 883 |
| Jaekaubandus | 51 520 | 6 060 | -6 060 | -1 040 | 1 040 | -2 170 | 2 430 |
| Hooldekodud | 5 917 | 630 | -630 | -120 | 130 | -280 | 330 |
| KOKKU | 144 235 | 15 877 | -15 877 | -2 907 | 2 943 | -6 257 | 7 103 |

Kõikide kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid (lisa 15).

13 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2021 on kontsernil järgmised laenukohustused:

| Laenu andja | Laenu-andja päritoluriik | Lepinguline laenu-summa | Laenu jääk seisuga 31.12.21 | Lepingu tähtaeg | Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.21 | Laenu tagatis | Tagatise väärtus | Osakaal fondi puhasväärtusest |
|----------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|---|--|------------------|-------------------------------|
| Swedbank | Leedu | 14 616 | 13 422 | 13.08.23 | 2,65% | Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus | 34 500 | 13,8% |
| SEB | Leedu | 5 500 | 4 204 | 28.06.26 | 1,85% | Hüpoteek - DSV logistikakeskus | 9 380 | 4,3% |
| SEB | Läti | 5 123 | 4 049 | 29.06.26 | 1,85% | Hüpoteek - DSV logistikakeskus | 8 710 | 4,2% |
| SEB | Leedu | 5 620 | 4 349 | 27.10.26 | 1,90% | Hüpoteek L3 büroohoone | 10 281 | 4,5% |
| SEB | Eesti | 7 950 | 6 098 | 29.06.26 | 1,85% | Hüpoteek - DSV logistikakeskus | 13 370 | 6,3% |
| SEB | Leedu | 5 200 | 3 841 | 21.12.25 | 2,25% | Hüpoteek - Ulonu büroohoone | 9 080 | 4,0% |
| SEB | Leedu | 5 850 | 4 932 | 30.05.23 | 2,00% | Hüpoteek - Evolution büroohoone | 11 190 | 5,1% |
| Swedbank | Eesti | 3 700 | 2 927 | 29.06.22 | 1,40% | Hüpoteek - Laagri Selver | 7 340 | 3,0% |
| SEB | Eesti | 1 860 | 1 449 | 05.07.22 | 1,82% | Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri | 3 680 | 1,5% |
| Swedbank | Eesti | 3 290 | 3 060 | 11.01.24 | 1,95% | Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju | 6 480 | 3,2% |
| LHV | Eesti | 1 800 | 1 624 | 25.02.24 | 2,95% | Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus | 3 270 | 1,7% |
| Swedbank | Läti | 3 201 | 2 827 | 05.02.23 | 2,80% | Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus | 8 730 | 2,9% |
| Luminor | Läti | 3 905 | 2 630 | 04.02.25 | 3,75% | Hüpoteek - airBaltic peakontor | 6 800 | 2,7% |
| Swedbank | Eesti | 3 100 | 3 038 | 28.11.25 | 1,95% | Hüpoteek - Pirita Pansionaat, emattevõtte garantii | 6 270 | 3,1% |
| Šiaulių bankas | Leedu | 6 000 | 5 883 | 13.06.26 | 2,50% | Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus | 10 400 | 6,1% |
| SEB | Leedu | 7 300 | 6 844 | 12.08.25 | 2,10% | Hüpoteek - Rutkausko büroohoone | 12 480 | 7,1% |
| Kokku | | 84 015 | 71 177 | | | | 161 961 | 73,4% |

Seisuga 31.12.2020 olid kontsernil järgmised laenukohustused:

| Laenu andja | Laenu-andja päritoluriik | Lepinguline laenu-summa | Laenu jääk seisuga 31.12.20 | Lepingu tähtaeg | Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.20 | Laenu tagatis | Tagatise väärtus | Osakaal fondi puhasväärtusest |
|--------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|---|--|------------------|-------------------------------|
| Swedbank | Leedu | 14 617 | 14 267 | 14.08.23 | 2,65% | Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus | 32 390 | 20,0% |
| SEB | Leedu | 5 500 | 4 397 | 29.06.21 | 1,55% | Hüpoteek - DSV logistikakeskus | 8 860 | 6,2% |
| SEB | Läti | 5 123 | 4 253 | 29.06.21 | 1,55% | Hüpoteek - DSV logistikakeskus | 8 687 | 5,9% |
| SEB | Eesti | 7 950 | 6 396 | 29.06.21 | 1,55% | Hüpoteek - DSV logistikakeskus | 13 080 | 8,9% |
| SEB | Leedu | 5 620 | 4 583 | 30.09.21 | 1,90% | Hüpoteek L3 büroohoone | 9 721 | 6,4% |
| SEB | Leedu | 5 200 | 4 002 | 21.12.25 | 2,25% | Hüpoteek - Ulonu büroohoone | 8 830 | 5,6% |
| SEB | Leedu | 5 850 | 5 210 | 30.05.23 | 2,00% | Hüpoteek - Evolution büroohoone | 10 610 | 7,3% |
| Swedbank | Eesti | 3 290 | 3 191 | 11.01.24 | 1,95% | Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju | 6 020 | 4,5% |
| SEB | Eesti | 1 860 | 1 542 | 05.07.22 | 1,82% | Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri | 3 510 | 2,2% |
| Swedbank | Eesti | 3 700 | 3 066 | 26.06.22 | 1,40% | Hüpoteek - Laagri Selver | 6 480 | 4,3% |
| LHV | Eesti | 1 800 | 1 695 | 25.02.24 | 2,95% | Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus | 3 120 | 2,4% |
| Luminor | Läti | 3 905 | 3 732 | 04.02.25 | 3,75% | Hüpoteek - airBaltic peakontor | 6 800 | 5,2% |
| Swedbank | Läti | 3 201 | 3 041 | 05.02.23 | 2,80% | Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus | 8 420 | 4,3% |
| SEB | Leedu | 7 300 | 7 188 | 12.08.25 | 2,10% | Hüpoteek - Rutkausko büroohoone | 11 790 | 10,1% |
| Swedbank | Eesti | 3 100 | 3 100 | 28.06.21 | 4,50% | - | | 4,3% |
| Swedbank | Eesti | 2 800 | 2 800 | 28.11.25 | 1,95% | Hüpoteek - Pirita Pansionaat, emattevõtte garantii | 5 917 | 3,9% |
| Kokku | | 80 816 | 72 463 | | | | 144 235 | 101,4% |

| Lühiajalised laenukohustused | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Lühiajalised laenukohustused | 0 | 3 100 |
| Pikaajaliste pangalaenude pikaajalise osa kajastamine lühiajalisena ¹ | 0 | 3 732 |
| Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ² | 7 677 | 21 988 |
| Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud | -32 | -39 |
| Lühiajalised laenukohustused kokku | 7 645 | 28 781 |

¹ Kontsern on seisuga 31.12.2020 kajastanud lühiajalisena tütarettevõtte EFTEN Riga Airport SIA laenukohustuse, mille lõppemise tähtaeg 04.02.2025. Laen on lühiajalisena kajastatud võla katekordaja langemise tõttu alla lepingu eritingimustes lubatud määra. 2021. aasta juunis vähendas kontserni tütarettevõtte oma laenukohustust 900 tuhande euro võrra ning konverteeris omaniklaenu ümber osakapitali sissemakseks, mille tulemusel on laenulepingu eritingimused täidetud.

² Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2021 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõppeva kahte tütarettevõtte laenukohustuse jääki summas 4 376 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 40% ja 39% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

| Pikaajalised laenukohustused | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Pikaajalised laenukohustused kokku | 71 085 | 72 368 |
| sh. kohustuste lühiajaline osa | 7 645 | 28 781 |
| sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h | 63 440 | 43 587 |
| <i>Pangalaenud</i> | 63 500 | 43 643 |
| <i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i> | -60 | -56 |

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

| Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Alla 1 aasta | 7 677 | 28 820 |
| 2-5 aastat | 63 500 | 43 643 |
| Pangalaenude tagasimaksed kokku | 71 177 | 72 463 |

| Laenukohustuste rahavood | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Saldo perioodi alguses | 72 368 | 55 372 |
| Saadud pangalaenud äriühendustel ning osaluste soetusel | 0 | 7 164 |
| Saadud pangalaenud | 6 300 | 13 200 |
| Tagastatud pangalaenud refinantseerimisel | -4 000 | 0 |
| Pangalaenude annuiteetmaksed | -3 586 | -3 282 |
| Diskonteeritud lepingutasude muutus | 3 | -86 |
| Saldo perioodi lõpus | 71 085 | 72 368 |

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

14 Võlad ja ettemaksud**Lühiajalised võlad ja ettemaksud**

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| € tuhandetes | | |
| Muud võlad tarnijatele | 681 | 173 |
| Võlad tarnijatele kokku | 681 | 173 |
| Võlad väärtpaberitehingutest | 0 | 95 |
| Võlad põhivaretehingutest (lisa 12) | 0 | 1 240 |
| Muud võlad | 25 | 12 |
| Muud võlad kokku | 25 | 1 347 |
| Käibemaks | 252 | 228 |
| Maamaks, kinnisvaramaks | 103 | 61 |
| Muud maksuvõlad | 4 | 2 |
| Maksuvõlad kokku | 359 | 291 |
| Võlad töövõtjatele | 23 | 14 |
| Intressivõlad | 40 | 29 |
| Üürmike tagatisrahad | 77 | 45 |
| Muud viitvõlad | 144 | 96 |
| Viitvõlad kokku | 284 | 184 |
| Võlad ja ettemaksud kokku | 1 349 | 1 995 |

Pikaajalised võlad

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| € tuhandetes | | |
| Üürmike tagatisrahad | 985 | 954 |
| Muud pikaajalised võlad | 2 | 3 |
| Muud pikaajalised võlad kokku | 987 | 957 |

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 15.

15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees. Kontserni finantskulude kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisa 8.

Alljärgnevas tabelis on näidatud kontserni finantsvarade ja finantskohustuste jagunemine finantsinstrumentide liikide lõikes.

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

| | Lisad | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------|---------------|---------------|
| € tuhandetes | | | |
| Finantsvarad - laenud ja nõuded | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | | 13 074 | 5 128 |
| Nõuded ostjate vastu | 11 | 577 | 421 |
| Finantsvarad kokku | | 13 651 | 5 549 |
| Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses | | | |
| Laenukohustused | 13 | 71 085 | 72 368 |
| Võlad tarnijatele | 14 | 681 | 173 |
| Üürnike tagatisrahad | 14 | 1 062 | 999 |
| Intressivõlad | 14 | 40 | 29 |
| Viitvõlad | 14 | 167 | 110 |
| Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku | | 73 035 | 73 679 |
| Finantskohustused õiglasel väärtusel | | | |
| Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud) | | 121 | 246 |
| Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku | | 121 | 246 |
| Finantskohustused kokku | | 73 156 | 73 925 |

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

Kontserni riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades kontserni poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, mis läbi saavutatakse kontserni stabiilne kasumlikkus ja aktsionäride vara väärtuse kasv. Uute investeerimisotsuste tegemisel hinnatakse hoolikalt tulevaste klientide maksevõimet, üürilepingute pikkust, üürnike asendatavuse võimalikkust ning intresside kallinemise riske. Finantseerimislepingute tingimused sobitatakse vastavaks konkreetse kinnisvaraobjekti netorahavoole, mis tagab kontserni piisava vaba raha säilimise ning kasvu ka peale finantskohustuste täitmist.

Kontserni vara investeerimisel on aluseks kontserni investorite riskiootused, mistõttu on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

Kontsern loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt kinnisvarainvesteeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, kahandades seeläbi ettevõtte finantsvõimekust või vähendades investeeringute väärtust.

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglasel väärtusel muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressiderivaivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt kontserni pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi.

Seisuga 31.12.2021 on kontserni laenulepingutest 98% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,4% kuni 3,75% pluss 1 kuu-, 3 kuu - ja 6 kuu EURIBOR) ning 2% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 19% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III AS'i laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBOR-i kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBOR-i korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises perspektiivis. Fondi juhtkond hindab intressimäärade võimalikku tõusu olulisemat mõju 3-5 aasta perspektiivis.

Tulenevalt kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Real Estate Fund III AS juhtkond 2016. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäära suurenemise riski läbi osalise laenuportfelli ujuva intressimäära (3-kuu EURIBORI) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepinguga, kus tütarettevõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäära vastu. Intressiswapi lepingud otsustati sõlmida, arvestades kolme järgmist tingimust:

- (1) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, tagatiseks olevat kinnisvarainvesteeringut tõenäoliselt ei müüda 10 aasta perspektiivis;
- (2) Swapilepingute nominaalväärtuste summa lepingute sõlmimise hetkel ei ületa 50% kogu EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud laenuportfelli;
- (3) Laenulepingud, mille rahavoo riski maandatakse, pikendatakse tähtaja saabumisel kuni swapilepingute lõpptähtajani nii, et laenulepingute rahavood kattuksid swapilepingute aluseks olevate maksegraafikute rahavoogudega.

Intressiriski maandamiseks sõlmiti 2016. aastal intressiswapi leping nominaalsummas kokku 14 835 tuhat eurot, fikseerides 3-kuu EURIBORI tasemel 0,35%. iintressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2023. aastal.

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 31.12.2021 oli negatiivne summas 121 tuhat eurot (31.12.2020: 246 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Üüritud vähenemine või volatiilsus, mis vähendab kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2021 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritud tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 44% (31.12.2020: 50%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,9 (2020: sama).

Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. Allolev tabel koondab info kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

| Seisuga 31.12.2021 | Alla 1 kuu | 2-4 kuud | 5 kuni 12 kuud | 2 kuni 5 aastat | üle 5 aasta | Kokku |
|--------------------------------|--------------|--------------|----------------|-----------------|-------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | |
| Intressikandvad võlakohustused | 299 | 899 | 6 478 | 63 501 | 0 | 71 177 |
| Intressimaksud | 141 | 420 | 1 060 | 2 976 | 0 | 4 597 |
| Intressikohustused | 40 | 0 | 0 | 0 | 0 | 40 |
| Võlad tarnijatele | 681 | 0 | 0 | 0 | 0 | 681 |
| Üürnike tagatisrahad | 5 | 8 | 64 | 853 | 133 | 1 062 |
| Viitvõlad | 167 | 0 | 0 | 0 | 0 | 167 |
| Finantskohustused kokku | 1 333 | 1 327 | 7 602 | 67 330 | 133 | 77 724 |

| Seisuga 31.12.2020 | Alla 1 kuu | 2-4 kuud | 4 kuni 12 kuud | 2 kuni 5 aastat | üle 5 aasta | Kokku |
|--------------------------------|------------|--------------|----------------|-----------------|-------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | |
| Intressikandvad võlakohustused | 299 | 900 | 24 092 | 47 077 | 0 | 72 368 |
| Intressimaksud | 146 | 435 | 931 | 2 555 | 0 | 4 067 |
| Intressikohustused | 29 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29 |
| Võlad tarnijatele | 173 | 0 | 0 | 0 | 0 | 173 |
| Üürnike tagatisrahad | 12 | 9 | 25 | 707 | 247 | 999 |
| Viitvõlad | 110 | 0 | 0 | 0 | 0 | 110 |
| Finantskohustused kokku | 769 | 1 344 | 25 048 | 50 339 | 247 | 77 746 |

Käibekapitali aruanne

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 13 074 | 5 128 |
| Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11) | 876 | 2 018 |
| Ettemakstud kulud | 314 | 128 |
| Käibevara kokku | 14 264 | 7 274 |
| Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13) | -7 645 | -28 781 |
| Lühiajalised võlad ja ettemaksed | -1 470 | -2 241 |
| Lühiajalised kohustused kokku | -9 115 | -31 022 |
| Käibekapital kokku | 5 149 | -23 748 |

Kontserni käibekapital on 31.12.2021 seisuga positiivne summas 5 149 tuhat eurot (31.12.2020: negatiivne 23 748 tuhat eurot). Käibekapital oli 31.12.2020 seisuga negatiivne seoses 2021. aasta jooksul lõppevate kontserni viie laenulepingu lõppemisega kogusummas 22 729 tuhat eurot. Nimetatud laenulepingutest neli on bilansipäeva seisuga pikendatud (vt. ka lisa 13) ja üks tasutud.

Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi kontserni ees. Kontsern on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, s.h kontodel oleva raha ning depositide kaudu.

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Enamike üürilepingute tingimustest tuleneb tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada. Osade üürilepingute puhul on lubatud tagatisraha asendada pangagarantiiga.

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediidikõlblikuks tunnistanud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõime tuks muutumiseks, hindab kontsern iga nõuet individuaalselt ning otsustab nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmise. Üldiselt hinnatakse maksetähtaega üle 180-päeva ületanud nõuded ebatõenäoliselt laekuvaks, v.a juhul, kui kontsernil on piisavalt kindlust nõude laekumise osas või on nõuete laekumiseks sõlmitud maksegraafik.

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|
| Aegumata | 536 | 330 |
| Aegunud, s.h | 48 | 150 |
| <i>Kuni 30 päeva</i> | 40 | 121 |
| <i>30-60 päeva</i> | 2 | 16 |
| <i>Üle 60 päeva</i> | 6 | 13 |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved | -7 | -59 |
| Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11) | 577 | 421 |

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------------|---------------|--------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 13 074 | 5 128 |
| Nõuded ostjate vastu (lisa 11) | 577 | 421 |
| Maksimaalse krediidirisk kokku | 13 651 | 5 549 |

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada aktsionäride investeeingu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri.

Kontsern investeerib jätkuvalt rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeeingute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeeimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 35% omakapitali. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeeingu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeingu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Peale investeeingu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeeingu EBITDA olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest (s.h intressikulu).

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab kontserni vaba rahavoog maksta investoritele dividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2021. aasta juunis maksis EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 2,798 miljonit eurot (2020: 2,745 miljonit eurot). 2021 aasta jooksul on kontsern teeninud vaba rahavoogu 4,550 miljonit eurot (2020 12 kuud: 3,747 miljonit eurot). Pärast Leedu ettevõtete tulumaksukulu mahaarvamist ning arvestusliku dividendide tulumaksukulu arutamist Eesti ja Läti ettevõtetes saaks EFTEN Real Estate Fund III AS vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle aasta kasumist 3,400 miljonit eurot (0,67 senti aktsia kohta).

Kapitalisatsiooni aruanne

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13) | 7 677 | 28 820 |
| Tagamata lühiajalised kohustused | 1 438 | 2 202 |
| Kokku lühiajalised kohustused | 9 115 | 31 022 |
| Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13) | 63 500 | 43 643 |
| Tagamata pikaajalised kohustused | 6 872 | 5 484 |
| Kokku pikaajalised kohustused | 70 372 | 49 127 |
| Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 16) | 67 013 | 51 883 |
| Reservid | 1 489 | 1 323 |
| Jaotamata kasum (lisa 17) | 28 412 | 18 277 |
| Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku | 96 914 | 71 483 |
| Kokku kohustused ja omakapital | 176 401 | 151 632 |

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kohustuste tagatiseks seatud hüpoteekide kohta on toodud täpsem informatsioon aruande lisa 12.

Netovõla aruanne

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Raha (lisa 12) | 13 074 | 5 128 |
| Likviidsed varad kokku | 13 074 | 5 128 |
| Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13) | 7 677 | 28 820 |
| Neto lühiajalised võlad | -5 397 | 23 692 |
| Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13) | 63 500 | 43 643 |
| Pikaajalised võlad kokku | 63 500 | 43 643 |
| Netovõlad kokku | 58 103 | 67 335 |

Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtusest kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud 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.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2021 ega 31.12.2020 õiglasel väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 12). Kõik kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtuspaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern on intressiriski maandamiseks sõlminud intressimäära vahetuslepingud, mille õiglane väärtus saadakse intressimäära vahetuslepingute rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBORi turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades zero-rate määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingute õiglasel väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiastutustelt saadud infot.

16 Aktsiakapital

2021. aasta juunis viis EFTEN Real Estate Fund III AS läbi aktsiate avaliku pakkumise, mille tulemusel suurenes fondi aktsiakapital 8 500 tuhande euro ja 850 000 aktsia võrra. Fondi aktsiakapitali tehti aktsiaemissiooni käigus makseid kokku kogusummas 15 130 tuhat eurot.

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2021 oli 50 725 tuhat eurot (31.12.2020: 42 225 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 31.12.2021 seisuga 5 072 535 aktsiast (31.12.2020: 4 222 535 aktsiat) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2020: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 168 901 tuhande euron. Aktsiakapitali on seisuga 31.12.2021 tehtud sisse makseid kokku 67 013 tuhande euro ulatuses (31.12.2020: 51 883 tuhande euro ulatuses), vt (lisa 15).

EFTEN Real Estate Fund III AS üle 10%-lise osalusega aktsionäride nimekiri:

| Ettevõtte | Seisuga 31.12.2021 | |
|--------------------------|--------------------|-----------|
| | Aktsiate arv | Osalus, % |
| Altius Energia OÜ | 723 182 | 14,26% |
| Järve Kaubanduskeskus OÜ | 518 952 | 10,23% |
| Hoiukonto OÜ | 516 930 | 10,19% |

EFTEN Real Estate Fund III AS juhatuse ja nõukogu liikmetele, nende lähikondlastele ning nende kontrolli all olevatele ettevõtetele kuuluvad aktsiad:

| Ettevõtte | Seisuga 31.12.2021 | |
|---|--------------------|-----------|
| | Aktsiate arv | Osalus, % |
| Juhatuse liige Viljar Arakas | 2 000 | 0,04% |
| Juhatuse liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ | 15 440 | 0,30% |
| Juhatuse liige Tõnu Uustalu | 14 753 | 0,29% |
| Juhatuse liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis | 2 457 | 0,05% |
| Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius Energia OÜ | 723 182 | 14,26% |
| Nõukogu liige Olav Miil | 38 933 | 0,77% |
| Nõukogu liige Siive Penu | 1 350 | 0,03% |

17 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|
| € tuhandetes | | |
| Ettevõtte jaotamata kasum (lisa 15) | 28 412 | 18 277 |
| Potentsiaalne tulumaksukohustus | 5 682 | 3 655 |
| Dividendidena on võimalik välja maksta | 22 730 | 14 622 |

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021 ning 31.12.2020.

18 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Real Estate Fund III AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;

- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-It 2021. aasta jooksul valitsemisteenust summas 1 074 tuhat eurot (2020: 899 tuhat eurot), (vt lisa 7). Lisaks perioodilisele valitsemisteenusele arvestas kontsern fondivalitsejale 2021. aastal edukustasu summas 537 tuhat eurot. 2020. aasta eest fondivalitsejale edukustasu ei arvestatud.

EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostnud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2021. ega 2020. aasta jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 31.12.2021 kokku 11 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 245 tuhande euro ulatuses (2020: 260 tuhande euro ulatuses), (vt lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2021. ega ka 2020. aasta jooksul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

Juhatusdeklaratsioon konsolideeritud 2021. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2021. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasataud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatusdeklaratsioon

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatusdeklaratsioon