

# Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2022

**EfTEN Real Estate Fund III AS**  
**Registrikood: 12864036**

Aruandeperioodi algus: 01.01.2022  
Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2022

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: [info@efTEN.ee](mailto:info@efTEN.ee)  
Veebilehe aadress: [www.eref.ee](http://www.eref.ee)



**EFTEN  
REAL  
ESTATE  
FUND III**



## Sisukord

.....	2
<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>2</b>
<b>ÜHINGUJUHTIMISE ARUANNE</b> .....	<b>12</b>
<b>TASUSTAMISE ARUANNE</b> .....	<b>17</b>
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b> .....	<b>18</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	18
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	19
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	20
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	21
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE .....	22
1 Konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused .....	22
2 Tütarettevõtted .....	31
3 Segmendiaruandlus .....	32
4 Müügitulu .....	33
5 Müüdüd teenuste kulud .....	33
6 Turustuskulud .....	34
7 Üldhalduskulud .....	34
8 Muud finantstulud ja -kulud .....	34
9 Tulumaks .....	35
10 Kasum aktsia kohta .....	35
11 Nõuded ja viitlaekumised .....	36
12 Kinnisvarainvesteeringud .....	36
13 Laenukohustused .....	39
14 Võlad ja ettemaksud .....	41
15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine .....	42
16 Aktsiakapital ja reservkapital .....	47
17 Tingimuslikud kohustused .....	47
18 Tehingud seotud osapooltega .....	47
19 Bilansipäevajärgsed sündmused .....	48
20 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded .....	49
Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2022. aasta majandusaasta aruandele .....	52
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne .....	53
Nõukogu liikmete allkirjad aastaaruandele .....	62
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile .....	63

## TEGEVUSARUANNE

### Fondijuhi kommentaar 2022. aasta majandustulemuste kohta

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

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

2022.a detsembris kiitsid EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionärid heaks fondi ühinemise EFTEN Kinnisvarafond AS-ga (ühendatav), mille tulemusel tekib Balti riikide suurim ärikinnisvarafond. Ühinemise bilansipäev oli 01.01.2023 ning ühinemise järgselt suureneb EFTEN Real Estate Fund III AS konsolideeritud varade maht rohkem kui kaks korda. Peale ühinemist saab EFTEN Real Estate Fund III AS ärinimeks EFTEN Real Estate Fund AS. Käesoleva aasta alguses on fondivalitseja üheks oluliseks prioriteediks fondide juriidilise ühinemise korrektne lõpule viimine.

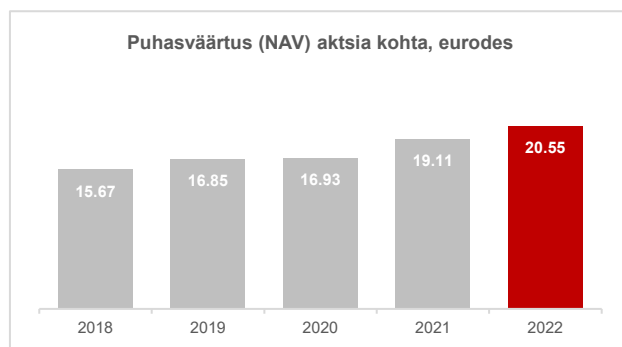
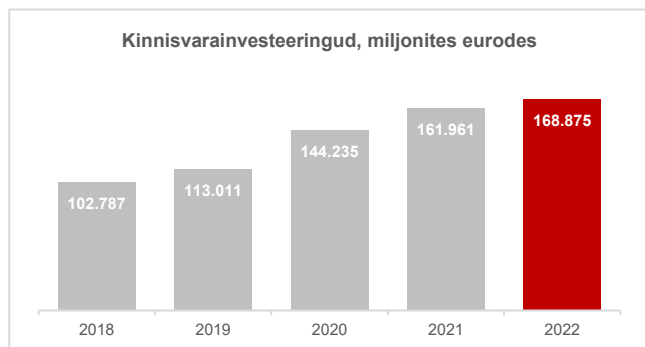
### Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2022. aasta 12 kuu müügitulu oli 14,299 miljonit eurot (2021 12 kuud: 12,921 miljonit eurot), kasvades aastaga 10,7%. Kontserni neto üüritulu oli 2022. aastal kokku 13,665 miljonit eurot (2021: 12,412 miljonit eurot), kasvades 10,1%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 11,408 miljonit eurot (2021 12 kuud: 13,099 miljonit eurot). Väiksem puhaskasum on seotud kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusega, mis sellel aastal oli 3,119 miljonit eurot ja 2021. aastal 6,442 miljonit eurot.

	2022	2021
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	14,299	12,921
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,634	-0,509
<b>Neto üüritulu</b>	<b>13,665</b>	<b>12,412</b>
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	96%	96%
Intressikulud ja intressitulud	-1,854	-1,804
<b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>	<b>11,811</b>	<b>10,608</b>
Valitsemistasud	-1,178	-1,074
Edukustasu	0,000	-0,537
Muud tulud ja -kulud	-0,715	-0,714
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>9,918</b>	<b>8,283</b>

Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 2022. aasta 12 kuu tulemusel 96% (2021 12 kuud: sama), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 4% (2021:sama) müügitulust.

Kontserni varade maht 31.12.2022 seisuga oli 181,956 miljonit eurot (31.12.2021: 176,401 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 93% (31.12.2021: 92%).



	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
<b>€ miljonites</b>					
Kinnisvarainvesteeringud	168,875	161,961	144,235	113,011	102,787
Muud pikaajalised varad	0,179	0,147	0,123	0,114	0,138
Käibevara, v.a raha	1,571	1,219	2,146	6,717	0,719
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenu)	-56,730	-58,103	-67,335	-36,431	-48,049
Puhasväärtus (NAV) <sup>1,2</sup>	104,264	96,914	71,483	70,911	50,354
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) <sup>2</sup>	111,123	102,708	76,112	75,456	54,179
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes <sup>1,2</sup>	20,55	19,11	16,93	16,85	15,67
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) aktsia kohta, eurodes <sup>2</sup>	21,91	20,25	18,03	17,93	16,81 <sup>1</sup>

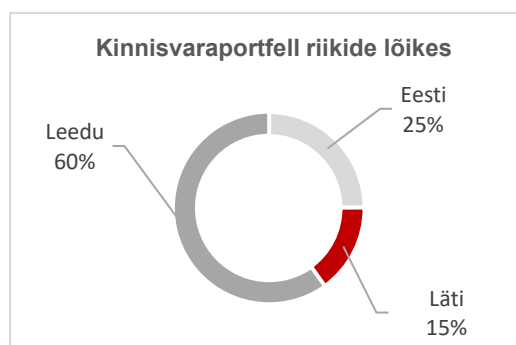
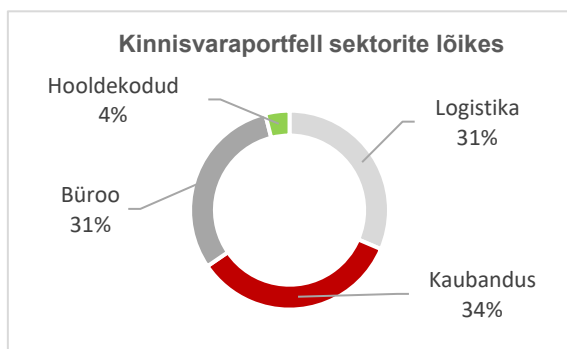
#### Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

12 kuu kohta	31.12.2022	31.12.2021
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	11,3	15,6
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	6,4	8,0
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 <sup>1</sup>	17,0	22,0
Müügitulu (€ tuhandetes)	14 299	12 921
Üüritulu (€ tuhandetes)	13 489	12 165
EBITDA (€ tuhandetes)	11 819	10 163
EBITDA marginaal, %	83%	79%
EBIT (€ tuhandetes)	14 891	16 529
EPRA kasum (€ tuhandetes)	9 354	7 821
Netodividend puhaskasumi kohta (netodividend / perioodi puhaskasum)	36%	21%
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,5	1,6
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,2	1,9

<sup>1</sup> EFTEN Real Estate Fund III AS puhasväärtus (NAV) võrdub 31.12.2022 ning 31.12.2021 seisuga EPRA soovitude järgi arvatud EPRA NRV puhasväärtusega.

## Kinnisvaraportfell

2022. aasta detsembri lõpu seisuga on kontsermil 18 (31.12.2021: 16) ärikinnisvara investeeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 168,875 miljonit eurot (31.12.2021: 161,961 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 151,426 miljonit eurot (31.12.2021: 147,633 miljonit eurot).



### Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2022	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes	Kinnisvara-investeeringu õiglane väärtus, € tuhandetes <sup>2</sup>	Üüri netopind	Proгноositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus <sup>3</sup>	Esmase puhastootluse (EPRA NIY) <sup>4</sup>	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
DSV logistikakeskus, Tallinn	100	12 366	13 610	16 014	1 062	8,6%	7,8%	100	3,9	1
DSV logistikakeskus, Riia	100	8 837	8 830	12 149	745	8,4%	8,4%	100	3,9	1
DSV logistikakeskus, Vilnius	100	8 519	9 470	11 751	732	8,6%	7,7%	100	3,8	1
Piepiļsetas logistikakeskus, Kekava	100	8 789	8 730	13 380	751	8,5%	8,6%	100	1,7	7
Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys	100	10 011	10 660	20 126	826	8,3%	7,7%	100	14,3	1
<b>Logistika kokku</b>		<b>48 522</b>	<b>51 300</b>	<b>73 420</b>	<b>4 116</b>	<b>8,5%</b>	<b>8,0%</b>	<b>100</b>	<b>5,5</b>	<b>11</b>
Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	100	29 308	36 280	20 282	3 267	11,1%	9,0%	99	4,8	131
Hortes aianduskeskus, Laagri	100	3 138	3 720	3 470	294	9,4%	7,9%	100	9,4	1
Laagri Selver, Tallinn	100	6 279	7 810	3 059	514	8,2%	6,6%	100	5,5	11
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	5 458	5 600	5 300	428	7,8%	7,6%	100	14,8	1
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	100	3 479	3 410	2 149	300	8,6%	8,8%	100	6,1	1
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>47 662</b>	<b>56 820</b>	<b>34 260</b>	<b>4 803</b>	<b>10,1%</b>	<b>8,5%</b>	<b>99</b>	<b>6,1</b>	<b>145</b>
Ulonu büroohoone, Vilnius	100	8 327	9 320	5 290	717	8,6%	7,7%	100	2,7	13
Evolution büroohoone, Vilnius	100	10 005	11 780	6 614	903	9,0%	7,7%	95	2,6	26
L3 büroohoone, Vilnius	100	8 836	10 771	6 150	787	8,9%	7,3%	100	3,2	34
airBaltic peakontor, Riia	100	7 112	6 920	6 217	530	7,5%	7,7%	100	3,2	1
Rutkausko büroohoone, Vilnius	100	11 819	13 010	6 812	914	7,7%	7,0%	100	7,6	3
<b>Büroo kokku</b>		<b>46 099</b>	<b>51 801</b>	<b>31 083</b>	<b>3 851</b>	<b>8,4%</b>	<b>7,4%</b>	<b>100</b>	<b>4,0</b>	<b>77</b>
Pirita Pansionaat, Tallinn	100	6 217	6 320	5 983	363	5,8%	5,7%	100	7,9	1
Valkla Súdamekodu, Valkla	100	2 692	2 400	2 759	268	10,0%	11,2%	100	9,3	1
Tartu Súdamekodu, Tartu	100	234	234							
<b>Hooldekodud kokku</b>		<b>9 143</b>	<b>8 954</b>	<b>8 742</b>	<b>631</b>	<b>6,9%</b>	<b>7,0%</b>	<b>100</b>	<b>8,3</b>	<b>2</b>
<b>Kinnisvaraportfell kokku</b>		<b>151 426</b>	<b>168 875</b>	<b>147 505</b>	<b>13 401</b>	<b>8,8%</b>	<b>7,9%</b>	<b>100</b>	<b>5,4</b>	<b>235</b>

Fondi tütarettevõtja EFTEN Ermi OÜ ostis aprillis Tartumaal Tartu vallas, Tila külas, Ermi tn 13 asuva hoonestusõiguse. Fond kavandab hoonestusõiguse alusel kasutatavale maale rajada hooldekodu minimaalselt kuni 120-le kliendile. Hoonestusõiguse tähtaeg on 50 aastat, mida võib maomanikuga kokkuleppel

<sup>2</sup> Fondi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse on kinnisvarainvesteeringute turuhind, mis leitakse diskonteeritud rahavoogude baasil. Fondi kinnisvaraportfelli väliseks hindajaks on Colliers International.

<sup>3</sup> Otsese tootluse leidmiseks jagatakse aruandekuupäeva seisuga arvestatud üürilepingute annualiseeritud neto üüritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitaliseeritud kulude summaga.

<sup>4</sup> Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse aruandekuupäeva seisuga arvestatud aruandeaasta annualiseeritud neto üüritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

pikendada kuni 99 aastani. Kinnisasjale hooldekodu ehitamise järgselt võtab selle pikaajalise üürilepingu alusel üürile Súdamekodud AS. Hoonestusõiguse soetushind on 233 tuhat eurot. Hoonestusõiguse ostu ja investeeeringuid finantseeritakse fondi omavahendite arvel.

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

2022. aastal teenis kontsern kokku 13,489 miljonit eurot üüritulust. Võrreldavatel alustel arvestatud üüritulust oli 2022. aastal kokku 12,588 miljonit eurot, mis on 7% rohkem kui 2021. aastal.

#### Võrreldav (Like-for-like) üüritulust ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	Õiglase väärtus 31.12.2022	Üüritulust 2022	Üüritulust 2021	Muutus	Muutus, %
Büroo	51 801	3 982	3 785	197	5%
Logistika	40 640	3 207	3 117	90	3%
Kaubandus	56 820	4 983	4 413	570	13%
Hooldekodud	6 320	416	416	0	0%
<b>Võrreldavad varad ja üüritulust kokku</b>	<b>155 581</b>	<b>12 588</b>	<b>11 731</b>	<b>857</b>	<b>7%</b>
Omandatud varad ja üüritulust	13 294	901	434	467	
<b>Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulust kokku</b>	<b>168 875</b>	<b>13 489</b>	<b>12 165</b>	<b>1 324</b>	<b>11%</b>

#### Võrreldav (Like-for-like) üüritulust riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglase väärtus 31.12.2022	Üüritulust 2022	Üüritulust 2021	Muutus	Muutus, %
Eesti	40 470	2 960	2 896	64	2%
Läti	13 820	1 956	1 897	59	3%
Leedu	101 291	7 672	6 938	734	11%
<b>Võrreldavad varad ja üüritulust kokku</b>	<b>155 581</b>	<b>12 588</b>	<b>11 731</b>	<b>857</b>	<b>7%</b>
Omandatud varad ja üüritulust	13 294	901	434	467	
<b>Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulust kokku</b>	<b>168 875</b>	<b>13 489</b>	<b>12 165</b>	<b>1 324</b>	<b>11%</b>

#### EFTEN Real Estate Fund III AS suurimad üürnikud seisuga 31.12.2022

Üürnik	Osakaal kogu üüritulust
DSV Estonia AS	7,8%
Adax UAB	6,0%
DSV Latvia SIA	5,5%
DSV Lithuania, UAB	5,4%
Hortes AS	5,4%
Atea, UAB	4,9%
AIR BALTIC CORPORATION AS	4,2%
Rimi Lietuva, UAB	3,8%
Súdamekodud AS	3,3%
Selver AS	2,7%
Valstybinė energetikos reguliavimo taryba	2,3%
Ülejäänud	48,5%

EFTEN Real Estate Fund III AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. Seoses plaanitava ühinemisega EFTEN Kinnisvarafond AS-ga viis Colliers International lisaks tavapärasele hindamisele läbi kinnisvarainvesteeeringute hindamise 30.11.2022 seisuga. Seisuga 31.12.2022 on fondi kinnisvaraportfelli õiglase väärtus 168 875 tuhat eurot. 2022. aastal kasvas fondi investeeeringute väärtus ümberhindluste tulemusel 1,9% ning fond sai õiglase väärtuse muutustest kasumit kokku 3 119 tuhat eurot. Kinnisvarainvesteeeringute väärtus kasvas peamiselt inflatsiooni toel oodatava kõrgema üürirahavoole tulemusel. EURIBORI suurenemise ning investorite tuluootustest tingituna hindamistes rahavoogude nüüdiseväärtuse arvutamiseks kasutatavad diskontomäärad kasvasid 2022. aastal peaaegu kõikides investeeeringuobjektides.

## Muutused hindamiste eeldustes

31.12.2022 või aasta kohta	Õiglase väärtus	Soetused 2022	Õiglase väärtuse muutus	%	Annualiseeritud puhas üüritulu 1. aastal, %	Kapitalisatsiooni määr, protsendipunkti	Diskontomäär, protsendipunkti
<i>€ tuhandetes</i>							
<b>Logistika</b>							
DSV logistikakeskus, Tallinn	13 610	79	161	1,2%	1,8%	-0,10	0,00
DSV logistikakeskus, Riia	8 830	2	118	1,4%	9,9%	0,00	0,50
DSV logistikakeskus, Vilnius	9 470	15	75	0,8%	1,6%	0,00	0,60
Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	8 730	39	-39	-0,4%	4,6%	0,00	0,85
Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys	10 660	0	260	2,5%	3,2%	0,00	0,00
<b>Logistika kokku</b>	<b>51 300</b>	<b>135</b>	<b>575</b>	<b>1,1%</b>	<b>4,0%</b>		
<b>Kaubandus</b>							
Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	36 280	281	1 499	4,3%	10,8%	0,00	0,60
Hortes aianduskeskus, Laagri	3 720	30	10	0,3%	2,3%	0,00	0,20
Laagri Selver, Tallinn	7 810	0	470	6,4%	-1,2%	-0,30	0,00
Hortes aianduskeskus, Tallinn	5 600	0	-880	-13,6%	-13,5%	0,00	0,20
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	3 410	220	-80	-2,3%	5,9%	0,00	0,20
<b>Kaubandus kokku</b>	<b>56 820</b>	<b>531</b>	<b>1 019</b>	<b>1,8%</b>	<b>5,6%</b>		
<b>Büroo</b>							
Ulonu büroohoone, Vilnius	9 320	47	193	2,1%	-13,7%	0,00	0,60
Evolution büroohoone, Vilnius	11 780	124	466	4,1%	4,8%	0,00	0,60
L3 büroohoone, Vilnius	10 771	20	470	4,6%	-6,2%	0,00	0,60
airBaltic peakontor, Riia	6 920	12	108	1,6%	17,6%	0,00	-0,95
Rutkauskio büroohoone, Vilnius	13 010	0	530	4,2%	5,8%	0,00	0,60
<b>Büroo kokku</b>	<b>51 801</b>	<b>203</b>	<b>1 767</b>	<b>3,5%</b>	<b>0,5%</b>		
<b>Hooldekodud</b>							
Pirita Pansionaat, Tallinn	6 320	0	50	0,8%	-19,8%	0,00	0,20
Tartu Südamekodu, Tartu	2 400	2 692	-292	-10,8%			*võrdlusperiood puudub
<b>Hooldekodud kokku</b>	<b>8 720</b>	<b>2 692</b>	<b>-242</b>	<b>-2,7%</b>	<b>31,4%</b>		
<b>Kinnisvaraportfell kokku</b>	<b>168 641</b>	<b>3 561</b>	<b>3 119</b>	<b>1,9%</b>	<b>4,5%</b>		

## EPRA tulemuslikkuse näitajad

Euroopa noteeritud kinnisvaraettevõtjate liidu (EPRA) soovituslikud juhendid lähtuvad põhimõttest, et avalikustatavad näitajad peavad olema kinnisvaraettevõtete vahel paremini võrreldavad ning läbipaistvad.

Kuigi ka oma varasemates aruannetes on EFTEN Real Estate Fund III tulemuslikkuse mõõdikute arvestamisel lähtunud osaliselt EPRA soovitustest, on käesolevas aruandes EPRA näitajad parema ülevaate tagamiseks koondatud.

EFTEN Real Estate Fund III AS juhtkond monitorib mitterahaliste muutustega korrigeeritud IFRS puhaskasumit, mis kajastab Kontserni põhitegevuse tulemuslikkust täpsemini kui IFRS kohaselt arvatud puhaskasum. Sellisel korrigeeritud puhaskasum põhineb EPRA parimate praktikate soovitel, kus erinevalt IFRS kohaselt arvatud puhaskasumist ei sisalda EPRA kasum selliseid mitterahalisi ja hinnangulisi muutuseid, nagu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus, kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksudohustuse muutus ning tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus.

Alates käesolevast aastast lähtub EFTEN Real Estate Fund III AS EPRA puhasväärtuse arvutamisel kahest mõõdikust: EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) ning EPRA puhas võõrandamisväärtus (EPRA NDV), mis asendavad varasemalt avalikustatud EPRA NAV näitajad.

## EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga või aasta kohta	31.12.2022	31.12.2021	Muutus
EPRA kasum, € tuhandetes	9 354	7 821	20%
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,84	1,66	11%
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	111 123	102 708	8%
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	21,91	20,25	8%
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	104 264	96 914	8%
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	20,55	19,11	8%
EPRA NIY (esmane puhastootlus)	7,3%	7,3%	0%
EPRA Topped-up NIY (korrigeeritud esmane puhastootlus)	7,8%	7,3%	6%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	17%	-25%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	17%	-24%
EPRA vakantsuse määr	0,5%	0,2%	131%

EPRA soovituslike tulemuslikkuse näitajate definitsioonid ja arvutused on toodud alljärgnevalt:

EPRA näitaja	Definitsioon	Eesmärk
EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Ettevõtte äritegevuse võtmenäitaja, mis illustreerib dividendimaksete võimekust
EPRA puhasväärtuse näitajad	<b>EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)</b>	Näitaja eeldab, et kinnisvaraettevõtte talle kuuluvaid varasid kunagi ei müü. Väljendab väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.
	<b>EPRA puhas materiaalne põhivara (EPRA NTA)</b>	Näitaja eeldab, et kinnisvaraettevõtte nii ostab kui müüb talle kuuluvad varasid, mistõttu edasilükkunud tulumaksukohustus teatud tasemel realiseerub.
	<b>EPRA puhas võõrandamisväärtus (EPRA NDV)</b>	Näitaja väljendab vara puhasväärtust olukorras, kus kinnisvaraettevõtte müüb talle kuuluvad varad ning edasilükkunud tulumaksukohustus, finantsinstrumendid ning teatud muud korrigeerimised arvestatakse maha täies ulatuses.
EPRA esmane puhastootlus (EPRA NIY)	Aruandekuupäeval kehtiv annualiseeritud üüritulu miinus kinnisvarainvesteeringu halduskulud (omanikukulud), jagatuna kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega, millele on liidetud hinnangulised ostja kulud.	Kinnisvaraportfelli väliste hindamiste võrdlusemõõdik. Mõõdik peaks aitama investoritel hinnata erinevate kinnisvaraportfelli hinnanguid.
Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus (EPRA "Topped-up" NIY)	EPRA esmane puhastootlus, mida on korrigeeritud rendivabade perioodide lõppemise või muude rendistiimulite (näiteks allahindlused, muutused renditasus) lõppemisega.	
EPRA vakantsuse määr	Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu jagatuna kogu kinnisvaraportfelli hinnangulise üürituluga.	Hinnangulisel üüritulul põhinev vakantsuse mõõdik.
EPRA kulusuhted	Haldus- ja tegevuskulud (otseselt vakantsusega seotud kulud kaasa arvatud ja välja arvatud) jagatuna bruto rendituluga.	Võtmenäitaja, mis aitab mõõta ettevõtte kuludes toimunud muutuseid.

## EPRA näitajate arvutused

## EPRA puhasväärtuse näitajad

seisuga 31.12.2022

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus</b>	<b>104 264</b>	<b>104 264</b>	<b>104 264</b>
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	6 912	6 912	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	-53	-53	-
<b>EPRA vara puhasväärtus</b>	<b>111 123</b>	<b>111 123</b>	<b>104 264</b>
<b>Täielikult lahustatud aktsiate arv</b>	<b>5 072 535</b>	<b>5 072 535</b>	<b>5 072 535</b>
<b>EPRA vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes</b>	<b>21,91</b>	<b>21,91</b>	<b>20,55</b>



## seisuga 31.12.2021

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus</b>	<b>96 914</b>	<b>96 914</b>	<b>96 917</b>
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	5 673	5 673	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	121	121	-
<b>Vara puhasväärtus</b>	<b>102 708</b>	<b>102 708</b>	<b>96 917</b>
<b>Täielikult lahustatud aktsiate arv</b>	<b>5 072 535</b>	<b>5 072 535</b>	<b>5 072 535</b>
<b>Vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes</b>	<b>20,25</b>	<b>20,25</b>	<b>19,11</b>

## EPRA kasum

€ tuhandetes	2022	2021
<b>Puhaskasum (IFRS)</b>	<b>11 408</b>	<b>13 099</b>
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-3 119	-6 442
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-174	-126
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	1 239	1 290
<b>EPRA kasum</b>	<b>9 354</b>	<b>7 821</b>
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	5 072 535	4 698 909
<b>EPRA kasum aktsia kohta, eurodes</b>	<b>1,84</b>	<b>1,66</b>

## EPRA puhastootlus

€ tuhandetes	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringud	168 875	161 961
<b>Valmis kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>168 875</b>	<b>161 961</b>
Aruandekuupäeval kehtivate üürilepingute annualiseeritud renditulu	13 401	13 022
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikud ei kata	-1 071	-1 223
<b>Annualiseeritud puhas renditulu</b>	<b>12 330</b>	<b>11 799</b>
Rendivabastuste või muude rendistimulite lõppemise nominaalne mõju	766	0
<b>Korrigeeritud annualiseeritud puhas renditulu</b>	<b>13 096</b>	<b>11 799</b>
<b>EPRA esmane puhastootlus (NIY)</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,3%</b>
<b>EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,3%</b>

## EPRA vakantsuse määr

€ tuhandetes	2022	2021
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	63	26
Kogu kinnisvarareportelli hinnanguline üüritulu	13 556	12 856
<b>EPRA vakantsuse määr</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,2%</b>

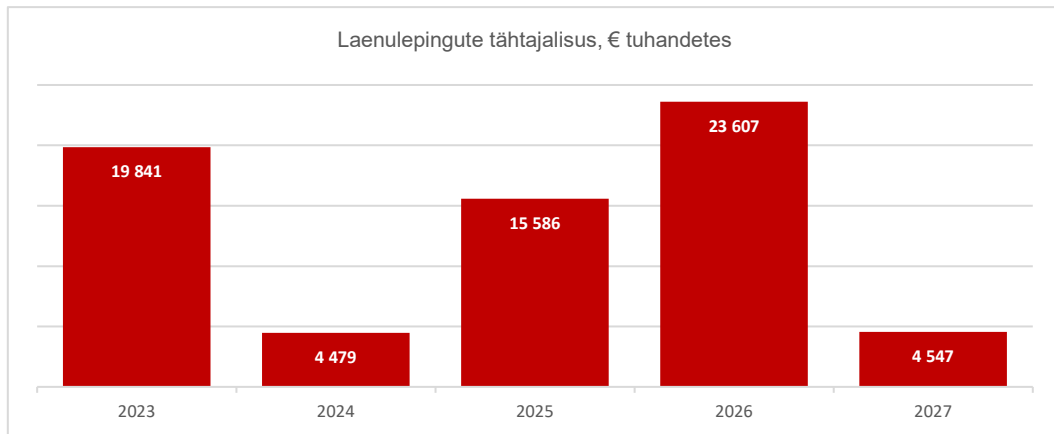
## EPRA kulusuhted

€ tuhandetes	2022	2021
Müügikulud	-267	-241
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	810	756
Turustuskulud	-367	-268
Üldhalduskulud	-1 916	-2 326
<b>Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>-1 740</b>	<b>-2 079</b>
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-25	-32
<b>Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>-1 715</b>	<b>-2 047</b>
<b>Üüritulu (bruto)</b>	<b>13 489</b>	<b>12 165</b>
<b>EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>13%</b>	<b>17%</b>
<b>EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>13%</b>	<b>17%</b>

## Finantseerimine

Järgmise 12 kuu jooksul lõpevad kontserni kolme tütarettevõtte – Evolution büroohoone, Saules Miestas kaubanduskeskuse ning Piepilsetas logistikakeskuse laenulepingud, mille jääk 31.12.2022 seisuga on 19 841 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 30%-40% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üürihavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) EURIBOR'i tõusu mõjul on detsembri lõpu seisuga 3,7% (31.12.2021: 2,3%) ning LTV (Loan to Value) 40% (31.12.2021: 44%). Kõik fondi tütarettevõtete laenulepingud on seotud ujuva intressimääraga. Ühe laenulepingu intressimäär tõusu riski maandamiseks on sõlmitud intressimäär vahetusleping, kus Euribor on fikseeritud 0,35% tasemel. Swapileping lõpeb 2023. aastal ning selle õiglase väärtus on 31.12.2022 seisuga 53 tuhat eurot.



## Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia puhasväärtus seisuga 31.12.2022 oli 20,55 eurot (31.12.2021: 19,11 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS'i aktsia puhasväärtus kasvas 2022. aasta jooksul 7,5%. 2022. aasta mais maksis fond 2021. aasta kasumist dividende kogusummas 4,058 miljonit eurot (2021 aasta juunis: 2,798 miljonit eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi aktsia puhasväärtus 2022. aasta jooksul kasvanud 12,0%.

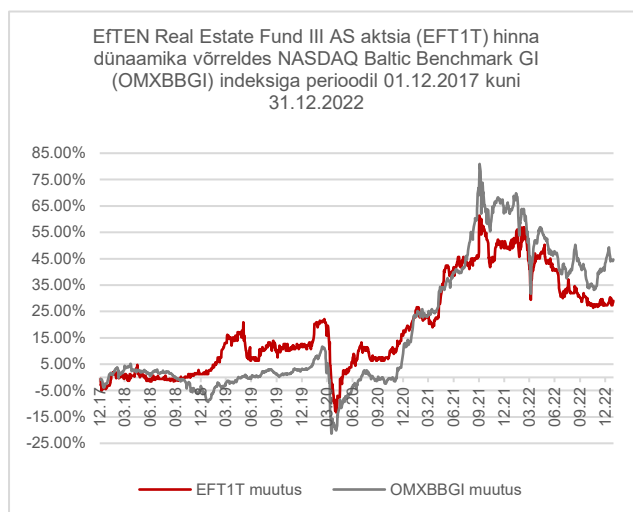
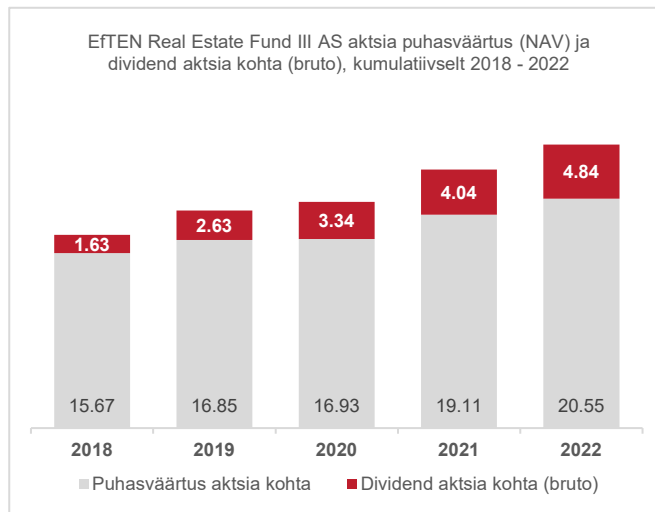
2022. aasta jooksul on kontsern teeninud vaba rahavoogu 6,182 miljonit eurot (2021 12 kuud: 4,550 miljonit eurot), millest vastavalt fondi dividendipoliitikale oleks netodividendide kogusumma 4,638 miljonit eurot (2021: 3,401 miljonit eurot). Arvestades fondi tütarettevõtete laenu eritingimustest tulenevat minimaalse raha jäägi hoidmise kohustust ning lühiajalist likviidsusvajadust, samuti aga fondi tütarettevõtte EFTEN Laagri OÜ kehtivast laenulepingust tulenevalt laenusumma suurendamise võimalust 1 miljoni euro võrra teeb fondi juhatus nõukogule ettepaneku maksta 2022. aasta eest dividende rohkem kui dividendipoliitika ette näeb – kokku 5,438 miljonit eurot.

Seoses EFTEN Real Estate Fund III AS (ühendaja) ja EFTEN Kinnisvarafond AS (ühendatav) ühinemisega makstakse lisaks EFTEN Real Estate Fund III AS dividendidele 2023. aasta kevadel fondist välja ka EFTEN Kinnisvarafond AS vaba rahavoogu. Kuivõrd ühinemiseks teeb EFTEN Real Estate Fund III AS EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele vastavalt aktsiate asendussuhte suunatud aktsiaemissiooni ja emissiooni tulemusel suureneb ka EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiate arv, teatatakse täpne netodividend aktsia kohta läbi börsisüsteemi 2023. aasta märtsis.

## Potentsiaalse dividendimakse arvutuskäik

	2022	2021
EUR tuhandetes	-	-
<b>Ärikasum</b>	<b>14 891</b>	<b>16 529</b>
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga	-3 119	-6 442
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooni ja allahindlusega	47	76
<b>EBITDA</b>	<b>11 819</b>	<b>10 163</b>
Intressikulud	-1 854	-1 804
Pangalaenu tagasimaksud	-3 493	-3 586
Tulumaksukulu kasumilt (Leedu)	-290	-222
<b>Vaba rahavoog</b>	<b>6 182</b>	<b>4 551</b>
80% vabast rahavoost	4 946	3 641
Brutodividendi korrigeerimine	-34	0
Dividendide tulumaksukulu	-274	-240
<b>Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale</b>	<b>4 638</b>	<b>3 401</b>
Potentsiaalne lisanduv rahavoog <sup>5</sup>	1 000	700
Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost	-200	-42
<b>Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga</b>	<b>5 438</b>	<b>4 059</b>
Aktsiate arv perioodi lõpus	5 072 535	5 072 535
<b>Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes</b>	<b>1,07</b>	<b>0,80<sup>5</sup></b>

Seisuga 31.12.2022 oli EFTEN Real Estate Fund III AS'16 172 aktsionäri, kellest 16,8% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 76,9% kogu fondi aktsiakapitalist. Aktsiate jaotus on toodud allolevas tabelis.



<sup>5</sup> Potentsiaalne lisanduv rahavoog sisaldab aruandeperioodi lõpuks fondi tütarettevõtete kontodele kogunenud raha, mida ei ole plaanis investeerida ega hoida igapäevases äritegevuses likviidsuse tagamiseks.

	Aksionäre, tk		Kokku aksionäre	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	-	327	327	-	0,0064%	0,0064%
Ameerika Ühendriigid	1	1	2	19 000	531	19 531	0,3746%	0,0105%	0,3850%
Araabia Ühendemiraadid	-	1	1	-	142	142	-	0,0028%	0,0028%
Austraalia	-	4	4	-	24	24	-	0,0005%	0,0005%
Austria	-	1	1	-	1 255	1 255	-	0,0247%	0,0247%
Belgia	-	1	1	-	5	5	-	0,0001%	0,0001%
Eesti	1 027	5 082	6 109	3 872 815	1 159 037	5 031 852	76,3487%	22,8493%	99,1980%
Hispaania	-	1	1	-	120	120	-	0,0024%	0,0024%
Holland	-	1	1	-	109	109	-	0,0021%	0,0021%
Iirimaa	-	1	1	-	27	27	-	0,0005%	0,0005%
Itaalia	-	1	1	-	75	75	-	0,0015%	0,0015%
Küpros	-	1	1	-	666	666	-	0,0131%	0,0131%
Leedu	5	1	6	7 730	6 406	14 136	0,1524%	0,1263%	0,2787%
Läti	1	1	2	2 120	31	2 151	0,0418%	0,0006%	0,0424%
Malta	-	1	1	-	20	20	-	0,0004%	0,0004%
Norra	-	1	1	-	5	5	-	0,0001%	0,0001%
Portugal	-	1	1	-	100	100	-	0,0020%	0,0020%
Rootsi	1	3	4	25	83	108	0,0005%	0,0016%	0,0021%
Saksamaa	-	7	7	-	332	332	-	0,0065%	0,0065%
Soome	1	15	16	42	676	718	0,0008%	0,0133%	0,0142%
Suurbritannia	-	4	4	-	693	693	-	0,0137%	0,0137%
Sveits	-	2	2	-	82	82	-	0,0016%	0,0016%
Taani	1	1	2	1	25	26	0,0000%	0,0005%	0,0005%
<b>Kokku</b>	<b>1 037</b>	<b>5 135</b>	<b>6 172</b>	<b>3 901 733</b>	<b>1 170 802</b>	<b>5 072 535</b>	<b>76,92%</b>	<b>23,08%</b>	<b>100,00%</b>

EFTEN Real Estate Fund III AS'1 on seisuga 31.12.2022 kolm üle 10%-lise osalusega aksionäri:

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2022	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Capital OÜ	723 182	14,26%
Järve Kaubanduskeskus OÜ	518 952	10,23%
Hoiukonto OÜ	516 930	10,19%

EFT1T aktsia statistika	2022	2021
Avamishind	23,1	19,0
Sulgemishind	19,65	22,8
Aktsia hind, madalaim	19,2	18,8
Aktsia hind, kõrgeim	24,2	25,6
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	262	282
Käive, EUR miljonites	5,501	6,026
Turukapitalisatsioon seisuga 31.12, EUR miljonites	99,929	107,135
Kasum aktsia kohta, eurodes	2,25	2,79
P/B (aktsia sulgemishind / omakapital aktsia kohta)	0,96	1,19
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA omakapital aktsia kohta)	0,90	1,13

# ÜHINGUJUHTIMISE ARUANNE

## Hea ühingujuhtimise tava aruanne

Käesolev aruanne on koostatud raamatupidamise seaduse ja hea ühingujuhtimise tava põhimõtetest lähtuvalt ning annab ülevaate EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimise vastavusest hea ühingujuhtimise tavale seisuga 31.12.2022. a.

EFTEN Real Estate Fund III AS järgib head ühingujuhtimise tava, välja arvatud juhul, kui käesolevas aruandes ei ole märgitud teisiti, (seda eelkõige aktsiaseltsina registreeritud investeerimisfondi juhtimisel seadusest tulenevatest erisustest).

## Üldkoosolek

### Aktsionäride õiguste teostamine

EFTEN Real Estate Fund III AS on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond, millel on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab aktsionäri üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja fondi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Puuduvad erisused, mis annaksid aktsionäridele teistsuguseid hääle- või muid õigusi. Aruandeaastal aktsionäride õiguseid ei ole muudetud.

Üldkoosolek on EFTEN Real Estate Fund III AS-i kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosoleku pädevuses on fondi põhikirja muutmine, aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine niivõrd, kui see ei ole põhikirjaga antud nõukogu pädevusse, fondi fondivalitsejaga sõlmitud valitsemislepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamine, aktsionäridele fondi tulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine, fondi investeerimispoliitika muutmine niivõrd, kui see ei ole põhikirja kohaselt nõukogu pädevuses, nõukogu liikmete valimine, volituste pikendamine ja tagasikutsumine ning nõukogu liikmete tasustamise, korra ja tasu suuruse määramine, erikontrolli määramine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine, fondi likvideerimise või ühinemise otsustamine, nõukogu liikmeka tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses fondi esindaja määramine, samuti muude põhikirja või õigusaktidega üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamine.

### Olulist osalust omavad aktsionärid

Ükski EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäridest ei oma kontrolli fondi üle. EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid ega muid kokkuleppeid, mis võiks hilisemalt anda kontrolli fondi üle.

Seisuga 31.12.2022 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-il kolm olulist osalust omavat aktsionäri: 1) Altius Capital OÜ - 14,26%, millest 45,24% omab läbi valdusettevõtte Arti Arakas ja 45,24% omab läbi valdusettevõtte Frank Õim; 2) Järve Kaubanduskeskus OÜ - 10,23%, mida omab läbi oma valdusettevõtte 100%-liselt Vello Kunman ning 3) Hoiukonto OÜ - 10,19%, mida omavad läbi oma valdusettevõtete 69,5% osas Marcel Vichmann ning 30,5% osas Hanno Murrand.

Fondivalitseja EFTEN Capital AS omab 1,72% fondi aktsiakapitalist.

### Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avalikustatav teave

Igal aktsionäril on õigus osaleda üldkoosolekul, võtta üldkoosolekul sõna päevakorras esitatud teemadel ning esitada põhjendatud küsimusi ja teha ettepanekuid. Aktsionäride korraline üldkoosolek kutsutakse kokku vähemalt üks kord aastas nelja kuu jooksul EFTEN Real Estate Fund III AS-i majandusaasta lõppemisest. Lisaks võib kokku kutsuda ka aktsionäride erakorralise üldkoosoleku, kui fondivalitseja või fondi juhatuse peab seda vajalikuks või kui seda nõuab fondi nõukogu, audiitor, fondivalitseja, Finantsinspeksioon või fondi depositeorium. Seaduses sätestatud muude isikute kõrval võivad erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste üldkoosoleku päevakorda võtmist nõuda ka aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 aktsiakapitalist. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõue tuleb esitada juhatusele kirjalikult, näidates ära kokkukutsumise põhjuse.

Nii aktsionäride korraliste kui erakorraliste koosolekute kokkukutsumisest teavitatakse aktsionäre Nasdaq Tallinna börsisüsteemi kaudu ning teade avaldatakse ka Real Estate Fund III AS-i veebilehel ja ühes üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt kolm nädalat enne koosoleku toimumist. Üldkoosolekuga seotud informatsioon avaldatakse börsiteatena ja veebilehel nii eesti kui inglise keeles. Ajalehes avaldatakse koosoleku kokkukutsumise teade ainult eesti keeles.

Üldkoosoleku päevakord, juhatuse ja nõukogu ettepanekud, otsuste eelnõud ja muud asjakohased materjalid ja informatsioon tehakse aktsionäridele kättesaadavaks enne üldkoosolekut koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega.

Aruandeaastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek 14.04.2022. a Radisson Collection Hotel II korruse konverentsikeskuse saalis nimetusega "Tallinn" aadressil Tallinn, Rävala 3. Aktsionäride korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldati 21.03.2022. a ja kordusteatena 22.03.2022. a ajalehes "Postimees". Koosoleku kokkukutsumise teade avaldati ka 21.03.2022. a Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu börsiteatena ja Fondi kodulehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee).

EFTEN Real Estate Fund III AS võimaldas aktsionäridel esitada küsimusi päevakorras nimetatud teemade kohta nii teates esitatud e-posti aadressil, posti teel fondi aadressil kui ka telefoni teel ning tutvuda majandusaasta aruandega oma veebilehel ning oma asukohas A. Lauteri 5, Tallinn alates üldkoosoleku teate avaldamisest kuni üldkoosoleku toimumise päevani. Aktsionäridel oli võimalus osaleda üldkoosolekul volitatud esindaja kaudu või hääletada otsuste eelnõusid enne üldkoosolekut elektrooniliselt ja jälgida üldkoosolekut videoülekanne vahendusel. Aktsionäridel oli õigus üldkoosoleku päevakorras olevate punktide kohta koostatud otsuste eelnõusid hääletada enne koosolekut elektrooniliselt kuni 13.04.2022.a kella 16.00-ni.

Aktsionäride korralisel üldkoosolekul tehtud otsused on avalikustatud nii Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemis kui ka EFTEN Real Estate Fund III AS-i veebilehel. Aruandeaastal toimus ka üks aktsionäride erakorraline korraline üldkoosolek: 15.12.2022. a Radisson Collection Hotel II korruse konverentsikeskuse saalis nimetusega "Tallinn" aadressil Tallinn, Rävåla 3. Aktsionäride erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldati 23.11.2022. a ajalehes "Postimees" ning samal päeval ka Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu börsiteatena ja Fondi kodulehel. EFTEN Real Estate Fund III AS võimaldas aktsionäridel esitada küsimusi erakorralise üldkoosoleku päevakorras nimetatud teemade kohta nii teates esitatud e-posti aadressil, posti teel fondi aadressil kui ka telefoni teel ning tutvuda üldkoosolekuga seotud dokumentidaga oma veebilehel ning oma asukohas A. Lauteri 5, Tallinn alates üldkoosoleku teate avaldamisest kuni üldkoosoleku toimumise päevani. Aktsionäridel oli võimalus osaleda erakorralisel üldkoosolekul volitatud esindaja kaudu või hääletada otsuste eelnõusid enne üldkoosolekut elektrooniliselt. Erakorralist üldkoosolekut ei olnud videoülekanne vahendusel võimalik jälgida. Aktsionäridel oli õigus erakorralise üldkoosoleku päevakorras olevate punktide kohta koostatud otsuste eelnõusid hääletada enne koosolekut elektrooniliselt kuni 13.12.2022. a kella 16.00-ni.

### Aktsionäride korralise üldkoosoleku läbiviimine

14.04.2022. a korraline üldkoosolek toimus eesti keeles ning seda juhatas vandeadvokaat Raino Paron. Koosoleku juhataja tutvustas aktsionäridele koosolekul osalevaid fondi esindajaid ning seejärel koosoleku läbiviimise korda, sh küsimuste esitamise ja päevakorras olevates küsimustes hääletamise korraldust. Koosolekul osalesid fondi juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu, nõukogu esimees Arti Arakas, nõukogu liikmed Olav Miil, Sander Rebane ja Siive Penu ning fondi audiitori PricewaterhouseCoopers AS-i juhtivaudiitor Rando Rand. Aktsionäride registreerimist ja hääletamist korraldas ARS Corporate Service OÜ. Hääletamistulemused arvestati elektrooniliselt. Põhikirja kohaselt võib üldkoosolek vastu võtta otsuseid, kui üldkoosolekul osalevad aktsionärid, kes omavad üle poole aktsiatega esindatud häälest. Üldkoosolekul olid esindatud aktsionärid, kes moodustasid 69,11 % aktsiatega esindatud häälest. Neist osa, 1,25 % kõigist aktsiatega määratud häälest, andsid oma hääled enne koosoleku toimumist elektrooniliselt vastavalt üldkoosoleku kokkukutsumise teates avaldatud korrale. Üldkoosolekul esitati ülevaade fondi tegevusest, mis oli informatiivne päevakorrapunkt. Seejärel kinnitati eraldi päevakorrapunktidena majandusaasta aruanne 2021 koos tasustamise aruandega ning eraldi päevakorrapunktide all võeti vastu eradi otsused kasumi jaotamise ning tasustamise põhimõtete kinnitamise kohta. Aktsionäridele oli tagatud võimalus esitada küsimusi päevakorrapunktide kohta, teha ettepanekuid ning esitada küsimusi. Avaldusi ja eriarvamusi korralisel üldkoosolekul ei esitatud. Üldkoosoleku peeti kinni seaduse ja põhikirja nõuetest. Koosolekut oli võimalik aktsionäridel jälgida videoülekanne vahendusel.

### Aktsionäride erakorralise üldkoosoleku läbiviimine

15.12.2022. a erakorraline üldkoosolek toimus eesti keeles ning seda juhatas vandeadvokaat Raino Paron. Koosoleku juhataja tutvustas aktsionäridele koosolekul osalevaid fondi esindajaid ning seejärel koosoleku läbiviimise korda, sh küsimuste esitamise ja päevakorras olevates küsimustes hääletamise korraldust. Koosolekul osalesid fondi juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu, nõukogu esimees Arti Arakas, nõukogu liikmed Olav Miil ja Siive Penu. Nõukogu liige Sander Rebane eemaloleku tõttu erakorralisel üldkoosolekul ei osalenud. Aktsionäride registreerimist ja hääletamist korraldas ARS Corporate Service OÜ. Hääletamistulemused arvestati elektrooniliselt. Põhikirja kohaselt võib üldkoosolek vastu võtta otsuseid, kui üldkoosolekul osalevad aktsionärid, kes omavad üle poole aktsiatega esindatud häälest. Üldkoosolekul olid esindatud aktsionärid, kes moodustasid 54,16 % aktsiatega esindatud häälest. Neist osa, 0,35 % kõigist aktsiatega määratud häälest, andsid oma hääled enne koosoleku toimumist elektrooniliselt vastavalt üldkoosoleku kokkukutsumise teates avaldatud korrale. Üldkoosolekul esitati ülevaade fondi tegevusest, mis oli informatiivne päevakorrapunkt. Seejärel kinnitati eraldi päevakorrapunktidena (i) EFTEN Kinnisvarafond AS-i ja EFTEN Real Estate Fund III AS-i ühinemise asendussuhte ja asendussuhte määramise aluseks võetava aktsiate väärtuse määramise tingimused, (ii) kiideti heaks 19.09.2022 EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja EFTEN Kinnisvarafond AS-i vahel sõlmitud ühinemisleping ja määrati kooskõlas ühinemislepingu punktiga 6.5 ühendatava fondi aktsionäride nimekirja fikseerimise kuupäevaks 31.01.2023. a, (iii) kinnitada uueks ärinimeks EFTEN Real Estate Fund AS ja sellega seonduvalt põhikirja uus redaktsioon ning (iv) anti fondi nõukogule õigus fondi aktsiakapitali suurendamise otsustamiseks 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingus sätestatud põhimõtete kohaselt üldkoosolekule järgneva 4-kuulise perioodi jooksul ja taotluse esitamiseks kõigi uute emiteeritavate fondi aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas; samuti anti fondi nõukogule ja juhatusele volitused kõigi aktsiakapitali suurendamisega seotud vajalike toimingute tegemiseks ja lepingute sõlmimiseks.

Aktsionäridele oli tagatud võimalus esitada küsimusi päevakorrapunktide kohta, teha ettepanekuid ning esitada küsimusi. Avaldusi ja eriarvamusi korralisel üldkoosolekul ei esitatud. Üldkoosoleku peeti kinni seaduse ja põhikirja nõuetest. Koosolekut oli võimalik aktsionäridel jälgida videoülekanne vahendusel.

## Juhatus

### Ülesanded

Juhatus teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle, s.t jälgib valitsemislepingust tulenevate fondivalitseja kohustuste täitmist ning depoolepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet deponooriumi tegevuse üle, samuti muude fondi valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatus ei valitse kehtivatest õigusaktidest, põhikirjast ja valitsemislepingust tulenevas ulatuses fondi vara.

Aruandeaastal juhatuse ülesannetes ja pädevuses muutusi ei toimunud.

### Koosseis ja tasu

Vastavalt EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirjale koosneb juhatus ühest kuni kolmest liikmest. Juhatuse liikmed valib ja kutsub tagasi nõukogu. Alates asutamisest on juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatuse esimeest ei ole valitud. 2022. aastal juhatuse liikmete osas muudatusi ei toimunud. EFTEN Real Estate Fund III AS-i võib esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuse liige.

Juhatuse liikmetega ei ole eraldi juhatuse liikme lepinguid sõlmitud. Juhatuse liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused juhatuse liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus. EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatuse liige Viljar Arakas on samaaegselt fondivalitseja juhatuse liige ja temaga on fondivalitsejal sõlmitud juhatuse liikme leping. EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatuse liige Tõnu Uustalu on samaaegselt fondivalitseja investeerimisosakonna juht, kellega on fondivalitsejal sõlmitud tööleping.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i valitsemisega seonduvalt on fondivalitseja kehtestanud sise-eeskirjad tagamaks fondi riskijuhtimise ja sisekontrolli toimimise, samuti sise-eeskirjad huvide konfliktide maandamiseks ja tasustamise põhimõtete rakendamiseks, raamatupidamise korraldamiseks ja finantsaruannete koostamiseks ning koos juhatusega korraldab kontrolli ja aruandlust. Juhatuse liikmed esitavad ja uuendavad vähemalt kord aastas oma majanduslike huvide deklaratsioone.

### Huvide konflikt

2022. aastal ei toimunud EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja juhatuse liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt EFTEN Real Estate Fund III AS-le valitsemisteenuse osutamine ning 19.09.2022 EFTEN Kinnisvarafond AS-i ja EFTEN Real Estate Fund III AS-i vahel ühinemislepingu sõlmimine. Juhatuse liikmete kohustuste kõrval teistes ühingutes osalemine on toimunud nõukogu nõusolekul ning avaldatud fondi prospektis, mis on kättesaadav fondi veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee). Juhatuse liige Viljar Arakas on alates 14.04.2021 Coop Pank AS-i, mille aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil, nõukogu liige. Juhatuse liige Tõnu Uustalu ei osale samaaegselt ühegi teiste väärtpaberiturul avalikult noteeritud ettevõtte juhatuse ega nõukogu töös.

Seisuga 31.12.2022 omab juhatuse liige Viljar Arakas läbi oma valdusettevõtte ja eraisikuna kokku 0,34% fondi aktsiakapitalist ning 27,41% fondivalitseja aktsiakapitalist. Juhatuse liige Tõnu Uustalu omab 0,29% fondi aktsiakapitalist ning 20,56% fondivalitseja aktsiakapitalist.

Fondivalitseja omab 1,72% fondi aktsiakapitalist.

Juhatuse liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses oma tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi fondi nimel.

2022. aastal ei ole juhatus ega juhatusele teadaolevalt kontserni töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud. Juhatuse liikmetele ei ole antud volitusi aktsiaid emitteerida ja tagasi osta.

## Nõukogu

### Ülesanded

EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirjas sätestatud piiranguid arvestades on nõukogu pädevuses prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine, audiitorettevõtja nimetamine, depoolepingu tingimuste kinnitamine, aktsiaraamatu pidaja kinnitamine; fondi juhatuse liikmetega tehingute tegemise ja tehingute tingimuste, samuti õigusvaidluste pidamise otsustamine ning nende tehingute tegemiseks ja õigusvaidluste pidamiseks fondi esindaja määramine, poolaastaaruande kinnitamine, likvideerimise algbilansi ja majandusaasta aruande kinnitamine, juhatuse töö üle järelevalve teostamine ning korralduste andmine juhtimise korraldamiseks ning aktsiakapitali suurendamine kolme aasta jooksul alates asutamisest.

Nõukogu nõusolek on juhatusele vajalik tehingute tegemiseks, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, sh osaluse omandamine ja lõppemine teistes äriühingutes, tütarettevõtja asutamine või lõpetamine, fondi tegevusstrateegia kinnitamine ja muutmine, olulised muudatused fondi tegevuses või fondi kaasamine äritegevusse, mis ei ole seotud fondi senise majandustegevuse eesmärkidega ning tehingud, mis ületavad 250 000 eurot.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ei ole auditi- ega töötasukomiteed. Auditi- ja töötasukomitee ülesandeid täidab nõukogu.

Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees, kelle valivad nõukogu liikmed endi hulgast. Nõukogu teeb otsuseid nõukogu koosolekul või koosolekut kokkukutsumata. Nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt on üle poole koosolekul osalenud nõukogu liikmetest, kui õigusaktide või põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Nõukogu esimehel häälte võrdse jagunemise korral otsustavat häält ei ole. Otsuste vastuvõtmiseks koosolekut kokkukutsumata peavad otusega nõustuma kõik nõukogu liikmed.

Nõukogu ülesandeid ega töökorraldust aruandeaastal ei muudetud.

### Koosseis ja tasud

EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirja kohaselt koosneb nõukogu kolmest kuni viiest liikmest. Alates asutamisest on nõukogu 4-liikmeline, kuhu kuuluvad Arti Arakas (nõukogu esimees), Olav Miil, Siive Penu ja Sander Rebane. Vastavalt põhikirjale on lubatud nõukogu liikmete korduv valimine (volituste pikendamine). Aruandeaastal muudatusi nõukogu koosseisus ei toimunud, nõukogu liikmete volitused on kehtivad.

Nõukogu liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Nõukogu liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused nõukogu liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus. Kõik nõukogu liikmed osalesid rohkem kui pooltel nõukogu koosolekul.

### Huvide konflikt

Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena emitendi huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile. 2022. aastal ei ole EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt nõukogu liikmed nimetatud põhimõtte vastu eksinud. Nõukogu liikmed uuendavad muhulgas vähemalt kord aastas oma majanduslike huvide deklaratsiooni.

2022. aastal ei toimunud EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja EFTEN Real Estate Fund III AS-i nõukogu liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt EFTEN Real Estate Fund III AS-le valitsemisteenu osutamine ning 19.09.2022 EFTEN Kinnisvarafond AS-i ja EFTEN Real Estate Fund III AS-i vahel ühinemislepingu sõlmimine. Nõukogu liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtpaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös. Nõukogu liikmete tegevus teistes ühingutes on avaldatud fondi prospektis ja kättesaadav fondi veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee).

Seisuga 31.12.2022 kuulub Nõukogu liikmele Arti Arakas'le kuulub läbi valdusettevõtte 6,45% fondi aktsiakapitalist ja 10,56% fondivalitseja aktsiakapitalist, Olav Miilile kuulub 0,77% fondi aktsiakapitalist ja 5,55% fondivalitseja aktsiakapitalist, Siive Penule kuulub 0,03% fondi aktsiakapitalist ja ta ei oma osalust fondivalitsejas. Siive Penu on äriühingu HTB Investeeringud OÜ juhatuse liige, kellele kuulub 1,3% fondi aktsiakapitalist ja 5,55% fondivalitseja aktsiakapitalist. Nõukogu liige Sander Rebane ei oma fondi ega fondivalitseja aktsiaid.

### Juhatuse ja nõukogu koostöö

Juhatus ja nõukogu teevad EFTEN Real Estate Fund III AS-i huvide parima kaitsmise eesmärgil tihedat koostööd. Koostöö aluseks on eelkõige avatud arvamustevahetus nii juhatuse ja nõukogu vahel kui ka juhatuse ja nõukogu siseselt. Seejuures osalevad juhatuse liikmed nõukogu koosolekul, kus nõukogu vaatab üle emitendi majandustulemusi või tehakse otsuseid investeerimisobjektide omandamise tehingute heakskiitmise kohta. Üldreeglina on juhatuse liikmed kutsutud ka muudele nõukogu koosolekutele, kus arutatakse EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimisega seotud küsimusi. Tihe koostöö nõukogu ja juhatuse vahel on jätkunud 2022. aastal. EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimise ja tegevusega seotud olulistest sündmustest teavitab juhatuse nõukogu ka koosolekute väliselt tagamaks nõukogule operatiivselt vajaliku või olulise informatsiooni edastamise. Teabe, mis eeldab otsuse tegemiseks piisavat ajavaru (nt investeerimisotsuste tegemine, aruannete heakskiitmine), edastab juhatuse nõukogu liikmetele enne nõukogu koosolekut.

Kogu nõukogu ja juhatuse vahelise infovahetuse osas rakendatakse konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad kontrolli eelkõige hinnatundliku teabe liikumise üle, sh on kehtestatud siseteabe käsitlemise, siseteavet omavate isikute nimekirja pidamise ja teabe avalikustamise sisereeglid. EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt ei ole 2022. aastal ei ole juhatuse ega fondivalitseja fondi valitsemisel kaldunud kõrvale nõukogu poolt antud juhustest.

### Teabe avaldamine

EFTEN Real Estate Fund III AS teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdse, kasutades selleks Tallinna börsi infosüsteemi kui enda veebilehte. EFTEN Real Estate Fund III AS-i veebileht [www.eref.ee](http://www.eref.ee) sisaldab fondi üldist infot, ülevaadet kinnisvarainvesteeringutest, infot juhatuse ja nõukogu liikmete, peamiste teenuste pakujate kohta; samuti börsiteateid, aruandeid ja muud olulist infot. EFTEN Real Estate Fund III AS-i aasta- ja vahearuannetest leiab info fondi strateegia ja finantstulemuste kohta, kui ka aruande hea ühingujuhtimise tava osas. Börsiteadete alajaotuses on avaldatud info nõukogu koosseisu ja audiitori kohta, üldkoosoleku otsused ja muud olulise info. Lisaks on võimalik fondi üldise info, uudiste, aruannete ja muu olulise infoga tutvuda ka fondivalitseja EFTEN Capital AS-i veebilehel [www.eften.ee](http://www.eften.ee).

Täiendavalt kvartaalsetele vahearuannetele ja aastaaruandele avaldab EFTEN Real Estate Fund III AS alates aktsiate börsil registreerimisest Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu igakuiselt ka fondi aktsia puhasväärtuse, mis on seejärel samuti kättesaadav fondi veebilehel. Enne iga majandusaasta lõppemist avaldab EFTEN Real Estate Fund III AS Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu ja seejärel ka oma veebilehel järgneva aasta finantskalendri, milles on toodud kvartaalsete



ja aasta finantstulemuste avalikustamise kuupäevad ning aktsionäride korralise üldkoosoleku toimumise kuupäev. Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu informatsiooni avaldamise järgselt on kogu nimetatud informatsioon kättesaadav ka fondi veebilehel. EFTEN Real Estate Fund III AS suhtleb korrapäraselt oma aktsionäridega. Vähemalt üks kord aastas kutsutakse kokku aktsionäride üldkoosolek, kus eraldi päevakorrapunktina on juhatuse ülevaade fondi tegevusest ning kus igal aktsionäril on võimalik esitada juhatuse ja nõukogu liikmetele küsimusi. Juhatuse kohtub aktsionäridega ka väljaspool üldkoosolekuid, sh konverentsidel ja kohtumistel. Eraldi investorkohtumisi aruandeaastal ei korraldatud.

## Finantsaruandlus ja auditeerimine

### Aruandlus

EFTEN Real Estate Fund III AS-i konsolideeritud raamatupidamisaruanded koostatakse kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega (IFRS), nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud. Majandusaasta aruanne auditeeritakse ja kiidetakse heaks nõukogu poolt ning kinnitatakse aktsionäride korralisel üldkoosolekul. EFTEN Real Estate Fund III AS avalikustab igal aastal konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul konsolideeritud kvartaalsed vahearuanded, mis on avalikustatud läbi Tallinna börsi infosüsteemi ning on avalikult kättesaadavad fondi ja fondivalitseja kodulehel.

### Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine

EFTEN Real Estate Fund III AS-i sõltumatu audiitor on AS PricewaterhouseCoopers, kes nimetati fondi audiitoriks fondi asutamisel. Kooskõlas investeerimisfondide seaduse ja EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirjaga on audiitori nimetamise õigus antud nõukogule. Audiitoriga sõlmitud lepingus on määratletud audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu.

2022. majandusaastal osutas EFTEN Real Estate Fund III AS-i lepinguline audiitor AS PricewaterhouseCoopers lisaks majandusaasta aruande auditeerimisele järgmisi teenuseid: tõlketeenused ja muud teenused kokkulepitud protseduuride teostamiseks. Kontsern (Real Estate Fund III AS koos tütarettevõtjatega) tasus 2022. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 73 tuhat eurot.

2022. aastal ei olnud sündmuseid või asjaolusid, millest audiitor oleks nõukogu teavitanud, mis tema hinnangul võivad mõjutada nõukogu tööd või EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimist. Samuti ei ole audiitor teavitanud ohust audiitori sõltumatusele või tema töö professionaalsusele.

2022. aastal osales audiitor PricewaterhouseCoopers AS-i juhtivaudiitor Rando Rand aktsionäride korralisel üldkoosolekul, kus kinnitati eelneva majandusaasta aruanne.

### Riskiprofiil ja riskijuhtimine

EFTEN Real Estate Fund III AS on Eesti Vabariigis aktsiaseltsina asutatud avalik kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond), mille aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil ja vabalt kaubeldavad. Fondi eesmärk on pakkuda aktsionäridele võimalust saada osa aktiivselt juhitavast kinnisvaraportfelliist ning fondi eesmärki ei ole muudetud. EFTEN Real Estate Fund III AS ei ole garanteeritud fond, s.t dividendi maksmine investorile ei ole garanteeritud. EFTEN Real Estate Fund III AS-i kohta investoritele avaldatud põhiteave on kättesaadav fondi veebilehel [www.erf.ee](http://www.erf.ee)

Oma igapäevases tegevuses puutub EFTEN Real Estate Fund III AS kokku mitmesuguste riskidega. Fond ja fondivalitseja käsitlevad riski kui võimalikku ohtu, et mingi sündmus, tegevus või tegevusetus võib põhjustada vara või maine kaotuse või ohustada ülesannete/eesmärkide tulemuslikku täitmist. Peamised fondi ja tütarettevõtjate tegevusega seotud riskid on kirjeldatud fondi prospektis, mis on kättesaadav EFTEN Real Estate Fund III AS-i veebilehel [www.erf.ee](http://www.erf.ee).

EFTEN Real Estate Fund III AS ja fondivalitseja käsitlevad riskijuhtimist kui riskide määratlemise, hindamise, mõõtmise ja maandamise pidevat protsessi ning ühte osa ettevõtte igapäevase tegevuse juhtimisest. Lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades fondivalitseja poolt kehtestatud riskijuhtimise sise-eeskirju, fondi põhikirjas toodud investeerimis- ja riskide hajutamise piiranguid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid. Fondi vara investeerimisel on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid riskide tuvastamiseks, riskide hindamiseks, riskianalüüsi läbiviimiseks ja tulemuste hindamiseks. Seega hõlmab riskijuhtimise protsess nii fondi arvel planeeritava või tehtud investeeringuga seotud riske kui fondi juhtimise ja fondivalitseja enda operatsiooni- ja muude riskide juhtimist. Riskijuhtimise protsessi ja meetmete hindamisse on kaasatud ka fondivalitsejas sõltumatu siseaudiitor ning lisaks toimib fondivalitseja sisekontrolli osana vastavuskontrolli funktsioon. Riskijuhtimise ja sisekontrolli ülesanne on hoolitseda selle eest, et riskid oleksid teadvustatud ja nendega tegeletakse igal tasandil riskijuhtimise protsessi raames. Juhatuse tagab, et iga töötaja ja juhtorgani liige oleks teadlik nõuetest, mida ta peab oma kohustuste täitmiseks järgima ja et erinevate funktsioonide täitmine ei takista töötaja ega juhtorgani liiget tegutsemist usaldusväärsel, ausal ja asjakohasel viisil. Selleks viiakse iga-aastaselt läbi ka fondivalitseja töötajate koolitusi. 2022. majandusaastal ei ole riskijuhtimise põhimõtteid ja üldprintsiipe muudetud.

## TASUSTAMISE ARUANNE

Käesolev aruanne on annab ülevaate EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtide tasustamise ja tööga kaasnevate hüve määramise põhimõtetest ning 2022. majandusaastal juhtidele makstud tasudest. Käesolevas tasustamise aruandes käsitletakse juhtidena vastavalt väärtipaberituru seadusele aktsiaemitendi juhatuse liikmeid.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i tasustamise põhiprintsiibid määratleti fondi asutamisel 2015. aastal, mille kohaselt fondi juhtorganite liikmetele, sh juhatuse liikmetele tasusid ei maksta. Samuti ei määrata fondi juhtorganite liikmetele lahkumis- ja pensionihüvitisi ega muid soodustusi fondi arvel. Nimetatud põhimõtteid aruandeaastal ei muudetud. Nimetatud põhiprintsiibid lähtuvalt erisusest, millest tulenevalt EFTEN Real Estate Fund III AS ei ole pelgalt aktisaemitent vaid aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond, mille juhatuse liikmed on fondi valitseva fondivalitseja tegevjuhtkonna liikmed. Fond maksab vastavalt fondi põhikirjas avaldatud põhimõtetele ja valitsemislepingule fondivalitsejale valitsemistasu. EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatuse liige Viljar Arakas on fondivalitseja juhatuse liige ning EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatuse liige Tõnu Uustalu on fondivalitseja investeerimisosakonna juht.

2022. majandusaastal fond Tõnu Uustalule ja Viljar Arakasele põhitöötasu ega tulemustasu ei maksnud s.t põhitöötasu ja tulemustasu olid null eurot. Summa vastavuse kohta kohta selgitame, et fondi fondivalitseja (EFTEN Capital AS) on kehtestanud sise-eeskirjade osana fondivalitseja juhtidele ja töötajatele tasude maksmise põhimõtted, mis lähtuvad üldisest printsiibist tagada juhatuse liikmete ja töötajate motiveeritus, kuid mitte soodustada riskide võtmist, mis ei ole kooskõlas fondivalitseja poolt valitsetavate fondide, sh EFTEN Real Estate Fund III AS-i, riskiprofiili ja põhikirjaga. Fondivalitseja juhatuse liikmetele ja töötajatele maksab fondivalitseja igakuist põhitasu. Vältimaks huvide konflikte, siis fondivalitseja juhatuse liikmele või töötajale fondivalitseja poolt valitsetavate fondide investeringute tegemisel sellest sõltuvat tulemustasu ei maksta. Seeläbi on tagatud ka tasustamise põhimõtete selgus ja läbipaistvus lähtudes valitsetavate fondide pikaajalistest eesmärkidest ning arvestamine investorite ja võlausaldajate õigustatud huvidega. Fondivalitseja tasustamise põhimõtete järgmist kontrollib iga-aastaselt siseaudiitor ning tasustamise põhimõtted vaatab vähemalt kord aastas üle fondivalitseja nõukogu.

Kuivõrd tulemustasu maksmist ei ole ette nähtud, ei ole aruandeaastal asjakohane hinnata tulemuslikkuse kriteeriumitele vastavust. Samuti ei ole seega asjakohane EFTEN Real Estate Fund III AS-i tasu, äriühingu tulemuslikkuse ja äriühingu töötajate täistööaja keskmise tasu iga-aastane muutuse esitamine.

Viljar Arakasel ja Tõnu Uustalul ei ole EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtidena muutuvat tasu ning seega ei ole asjakohane muutuvat tagasinõudmise võimaluse kasutamise ülevaate esitamine. 2022. aastal ei tehtud ka juhtide tasustamise põhimõtetest erandeid.

Seisuga 31.12.2022 omab juhatuse liige Viljar Arakas läbi oma valdusettevõtte ja eraisikuna kokku 17 440 fondi aktsiat ehk 0,34% fondi aktsiakapitalist ning 27,41% fondivalitseja aktsiakapitalist. Juhatuse liige Tõnu Uustalu omab 14 753 aktsiat ehk 0,29% fondi aktsiakapitalist ning 20,56% fondivalitseja aktsiakapitalist. Fondivalitseja omab 87 272 aktsiat ehk 1,72% fondi aktsiakapitalist. Aktsioptsioone Tõnu Uustalul ja Viljar Arakasel ei ole. Juhatuse liikmete osalused aruandeaastal võrreldes sellele eelnenud majandusaastaga ei ole muutunud.

Fondi aktsionäridel, sh Tõnu Uustalul ja Viljar Arakasel, on kooskõlas põhikirjaga fondi aktsiakapitali suurendamisel ja uute aktsiate väljalaskmisel uute aktsiate märkimise analoogselt teiste fondi aktsionäridega eesõigus proportsionaalselt nende olemasoleva osalusega fondis, v.a juhul, kui fondi ülskoosoleku otsusega olemasolevate aktsionäride märkimise eesõigus välistatakse.

Fondi juhtide tasustamise põhimõtted on avaldatud ka fondi prospektis, mis on kättesaadav EFTEN Real Estate Fund III AS-i kodulehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee) Lisaks on prospektis avaldatud EFTEN Real Estate Fund III AS-i tütarettevõtjate juhtidele makstud tasud. Seejuures Viljar Arakasele ega Tõnu Uustalule ei ole makstud tasusid, määratud hüvitisi ega tehtud soodustusi mis tahes ettevõtjalt, kes kuulub EFTEN Real Estate Fund III AS-ga ühte kontserni.

### Kontserni töötajate tasud ning Kontserni viimase viie aasta müügitulu ja puhaskasum

	2022	2021	2020	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>					
Kontserni töötajatele arvestatud tasud kokku	267	245	260	278	229
Töötajate arv	10	11	12	12	12
Müügitulu	14 299	12 921	10 731	9 512	8 672
Puhaskasum	11 408	13 099	3 317	7 737	6 299

## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	3,4	14 299	12 921
Müüdüd teenuste kulu	5	-267	-241
<b>Brutokasum</b>		<b>14 032</b>	<b>12 680</b>
Turustuskulud	6	-367	-268
Üldhalduskulud	7	-1 916	-2 326
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	3 119	6 442
Muud äritulud ja -kulud		23	1
<b>Ärikasum</b>	<b>3</b>	<b>14 891</b>	<b>16 529</b>
Muud finantstulud ja -kulud	8	-1 680	-1 678
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>13 211</b>	<b>14 851</b>
Tulumaksukulu	9	-1 803	-1 752
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>		<b>11 408</b>	<b>13 099</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>3</b>	<b>11 408</b>	<b>13 099</b>
<b>Kasum aktsia kohta</b>	10		
- tava		2,25	2,79
- lahustatud		2,25	2,79

Lisad lehekülgedel 22-51 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	15	11 331	13 074
Nõuded ja viitlaekumised	11	1 522	876
Ettemakstud kulud		49	314
Varud		0	29
<b>Käibevara kokku</b>		<b>12 902</b>	<b>14 293</b>
Pikaajalised nõuded		61	4
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	168 875	161 961
Materiaalne põhivara		116	140
Immateriaalne põhivara		2	3
<b>Põhivara kokku</b>		<b>169 054</b>	<b>162 108</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>181 956</b>	<b>176 401</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Laenukohustused	13	22 058	7 645
Tuletisinstrumendid	15	0	121
Võlad ja ettemaksed	14	1 461	1 349
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>23 519</b>	<b>9 115</b>
Laenukohustused	13	45 917	63 440
Muud pikaajalised võlad	14	1 008	987
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	7 248	5 945
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>54 173</b>	<b>70 372</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>77 692</b>	<b>79 487</b>
Aktsiakapital	16	50 725	50 725
Ülekurss	16	16 288	16 288
Kohustuslik reservkapital	16	2 149	1 489
Jaotamata kasum	17	35 102	28 412
<b>Omakapital kokku</b>		<b>104 264</b>	<b>96 914</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>181 956</b>	<b>176 401</b>

Lisad lehekülgedel 22-51 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Puhaskasum</b>		<b>11 408</b>	<b>13 099</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantstulud ja -kulud	8	1 680	1 678
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	12	-3 119	-6 442
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,7	47	54
Kasum / kahjum põhivara müügist		0	21
Tulumaksukulu	9	1 803	1 752
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>411</b>	<b>-2 937</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>11 819</b>	<b>10 162</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-775	167
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>11 044</b>	<b>10 329</b>
Materiaalse põhivara soetus		-32	-89
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-3 526	-11 284
Tütarettevõtete soetus	2	0	-95
Muude investeeringute soetus		-86	0
Saadud intressid		0	12
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-3 644</b>	<b>-11 456</b>
Saadud laenud	13	377	6 300
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel	13	0	-4 000
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	13	-3 493	-3 586
Makstud intressid		-1 760	-1 804
Aktsiate emiteerimine		0	15 130
Makstud dividendid	15	-4 058	-2 798
Makstud dividendide tulumaks		-209	-169
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-9 143</b>	<b>9 073</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-1 743</b>	<b>7 946</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>13 074</b>	<b>5 128</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 743	7 946
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>15</b>	<b>11 331</b>	<b>13 074</b>

Lisad lehekülgedel 22-51 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>42 225</b>	<b>9 658</b>	<b>1 323</b>	<b>18 277</b>	<b>71 483</b>
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
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>8 500</b>	<b>6 630</b>	<b>166</b>	<b>-2 964</b>	<b>12 332</b>
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	13 099	13 099
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 099</b>	<b>13 099</b>
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>50 725</b>	<b>16 288</b>	<b>1 489</b>	<b>28 412</b>	<b>96 914</b>
Makstud dividendid	0	0	0	-4 058	-4 058
Eraldised reservkapitali	0	0	660	-660	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>660</b>	<b>-4 718</b>	<b>-4 058</b>
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	11 408	11 408
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 408</b>	<b>11 408</b>
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>50 725</b>	<b>16 288</b>	<b>2 149</b>	<b>35 102</b>	<b>104 264</b>

Omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisades 15 ja 16.

Lisad lehekülgedel 22-51 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

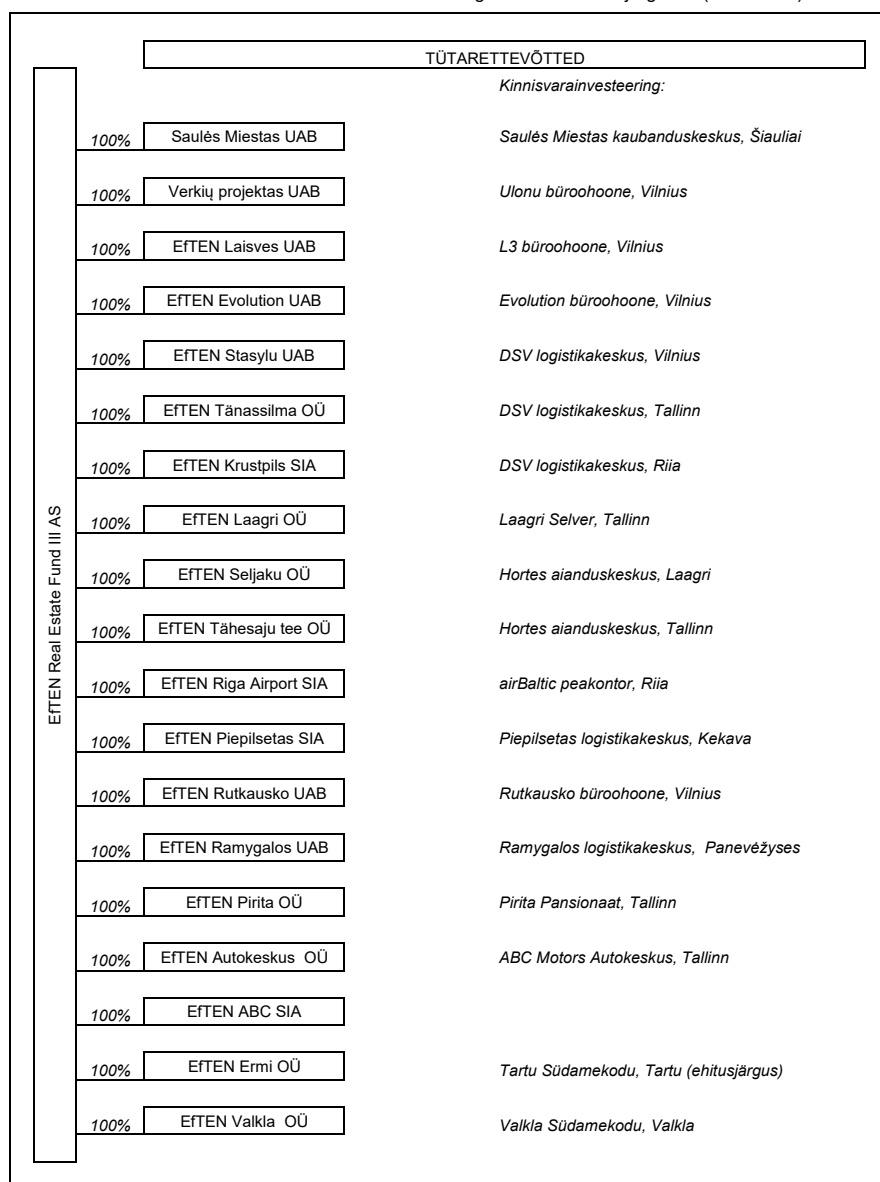
## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### 1 Konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

#### 1.1 Üldine informatsioon

EFTEN Real Estate Fund III AS on 2015. aastal asutatud avalik kinnine alternatiivne investeerimisfond, kelle peamiseks tegevusalaks on investeringud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse Balti riikides. Fond juhindub investeerimistegevusest väärtust lisavast ja oportunistlikust strateegiast. Fond on suunatud peamiselt jaeinvestoritele. EFTEN Real Estate Fund III AS teostab ärikinnisvara investeringuid Balti riikides.

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2022 on järgmine (vt ka lisa 2):



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

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 27. veebruaril 2023. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta

aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist kuni üldkoosolekul kinnitamiseni.

## 1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (International Financial Reporting Standards – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

Aruande koostamisel on lähtutud tegevuse jätkuvuse printsiibist.

### 1.2.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Kontsernile muutusi alates 1. jaanuarist 2022 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.



## Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid

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

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtetelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 “Olulisuse otsuste tegemine”, et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

### IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste”

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtteid peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

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

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

## Veel vastuvõtmata standardid

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

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

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist juhul kui EFTEN Kinnisvarafond AS ja EFTEN Real Estate Fund III AS ühinemine juriidiliselt ebaõnnestub.

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

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist juhul kui EFTEN Kinnisvarafond AS ja EFTEN Real Estate Fund III AS ühinemine juriidiliselt ebaõnnestub.

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

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist juhul kui EFTEN Kinnisvarafond AS ja EFTEN Real Estate Fund III AS ühinemine juriidiliselt ebaõnnestub.

## 1.2.2 Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

### Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

#### a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulo, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võrreldes eelmise aastaga on EFTEN Real Estate Fund III kinnisvaraportfelli hindamistes kasutatud väljumistootlikkused veidi alanenud, olles nüüd vahemikus 6,5%-8,0% (2021: 6,8%-8,0%). Diskontomäärad on 2022. aasta lõpus vahemikus 7,8% kuni 9,6 % (2021: 7,8% kuni 9,1%). Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 12.

#### b) Äriühendused ja varade soetused

Üldjuhul käsitletakse kinnisvarade oste varade soetusena. Juhtkonna hinnangul ei ole tegemist äriühendustega, kui kinnisvaraobjektil on üksikud üürnikud, Fond ei omanda muid varasid ega õigusi lisaks kinnisvaraobjektile ning ei palka varasemaid töötajaid. Fond ei omanda kinnisvaraobjekti äriprotsesside juhtimise oskusteavet, vaid juhib kõiki omandatud objekte tsentraalselt.

### Investeeringusettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringusettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Real Estate Fund III AS ei vasta investeeringusettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringusühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Real Estate Fund III AS investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Real Estate Fund III AS oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringusühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõttesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Real Estate Fund III AS emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

## 1.2.4 Ülejäänud arvestuspõhimõtete kokkuvõte

### Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Real Estate Fund III AS ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju on Kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju enam ei ole.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle Kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid Kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

### Segmendiaruandlus

Kontsern allokeerib kaasatud kapitali ning vabu vahendeid investeeringutele vastavalt kontserni investeerimispõhimõtetele, analüüsides mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektorite lõikes.

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispõhimõtetest. Iseisivateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üürivate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritud m<sup>2</sup> kohta, ühe m<sup>2</sup> hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

Kontserni kolm ärisegmenti geograafilist segmenti on toodud alljärgnevas tabelis:

	Eesti	Läti	Leedu
<b>Büroo</b>		airBaltic büroohoone, Riia	Ulonu büroohoone, Vilnius
			Evolution büroohoone, Vilnius
			L3 büroohoone, Vilnius
			Rutkausk büroohoone, Vilnius
<b>Logistika</b>	DSV logistikakeskus, Tallinn	DSV logistikakeskus, Riia	DSV logistikakeskus, Vilnius
		Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys
<b>Kaubandus</b>	Hortes aianduskeskus, Laagri		Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai
	Laagri Selver, Tallinn		
	Hortes aianduskeskus, Tallinn		
	ABC Motors Autokeskus, Tallinn		
<b>Hooldekodud</b>	Pirita Pansionaat, Tallinn		
	Tartu Südamekodu, Tartu		
	Valkla Südamekodu, Valkla		

Peamised näitajad, mida juhtkond kasutab äriotsuste tegemisel, on müügitulu, neto äritegevuse tulu (müügitulu miinus müügikulu ja turustuskulud), EBITDA ning ärikasum. Samuti on oluline jälgida kinnisvarainvesteeringute mahtu segmentide kaupa. Kontsern analüüsib kõiki näitajaid igakuiselt.

### Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 19) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

### Tulu kajastamine

Müügitulu on tulu, mis tekib Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõttel on õigus saada lubatud teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Kontserni müügitulu sisaldab üüritud, haldustasusid, turundustasusid ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid.

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui Kontsern lepib üürnikega kokku üürivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti üüriperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulu.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontrolli teenuste üle läheb üle kliendile, s.t. teenuse osutamise perioodil.

Mõned haldustasud võivad sisaldada erinevaid teenuste komponente. Sellisel juhul Kontsern hindab, kas need toovad kaasa mitu teostamiskohustust. Juhul kui sellised erinevad teostamiskohustused eksisteerivad, siis jaotatakse tehingu kogutasu igale teostamiskohustusele eraldiseisva müügihinna alusel. Juhul kui eraldiseisvat müügihinna ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

Kommunaal- ja halduskulude edasimüügil tegutseb Kontsern kui agent, mistõttu selliseid tulusid ei näidata brutosummas, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

#### Finantseerimise komponent

Kontsernil puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Kontserni ettevõtte tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

#### Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

### **Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha.

### **Finantsvarad**

#### (i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksimumes.

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

#### (ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade ostmise ja müüki kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui Kontsern annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved. Regulaarsed finantsvarade ostmise ja müügi tehingud kajastatakse tehingupäeval, kuupäeval, mil Kontsern kohustub vara ostma või müüma. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui finantsvarade rahavoogude saamise õigus on lõppenud või on üle antud ja Kontsern on üle andnud olulisel määral kõik omandiõigusega kaasnevad riskid ja hüved.

#### (iii) mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

#### (iv) väärtuse langus

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksimumes kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediitkahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediitrisk on oluliselt suurenenud.

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

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

## Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelil finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Ettevõtte kõik võlainstrumendid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

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

## Omakapitaliinstrumendid

Ettevõttel ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

Seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias:

- raha ja raha ekvivalendid;
- nõuded ostjate vastu.

## Tuletisinstrumendid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumendid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära *swap*-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval. Tuletisinstrumente kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Kontsern fikseerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, samuti oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia mitmesuguste riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Kontsern fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumenti sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumendid on tõhusad maandatavate objektide õiglase väärtuse või rahavoogude muutuste maandamisel.

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse üüritulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevasi üüritulusid (sh rent 1 m<sup>2</sup> kohta ning üüripindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt üürilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset üürivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

## Finantskohustused

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

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

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

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

## Edukustasukohustus

EFTEN Real Estate Fund III AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt arvestatakse edukustasu kahe viimase aasta korrigeeritud börsipäeva sulgemishindade kasvult, korrigeerides börsipäeva sulgemishindasid eelnevalt makstud dividendide, dividendide tulumaksu ning minimaalse oodatava tootlusega (minimaalne oodatav tootlus on 10% viimase börsipäeva sulgemishinnast). Edukustasu võrdub 20% aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinna ning eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud fondi aktsiate arvuga. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt lisa 7).

## Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mille realiseerumine ei ole juhtkonna hinnangul tõenäoline.

## Rendiarvestus

Ettevõtja kui rendileandja

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

## Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

## Tulumaks

### Eestis registreeritud tütaretevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80). Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustus ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus- ja ühissetevõtetesse ning filiaalidesse.

### Läti tütaretevõtted

Lätis maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidel makstavat kasumit vähendada, kui ettevõtetel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Alates 2018. aastast kehtiva tulumaksuseaduse rakendumise tulemusena ei ole Lätis enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütaretevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

### Leedu tütaretevõtted

Leedus on ettevõtte puhaskasum 15% tulumaksumääraga maksustatav. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Leedu tütaretevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

### Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus tekib nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse.

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus investeeringutelt Eesti ja Läti tütar- ja sidusettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütaretevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütaretevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõeldakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada. Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad.

## 2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	21 601	18 990	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 612	4 326	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	6 062	5 375	100	100
EFTEN Stasyļu UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 278	5 106	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	8 249	7 729	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 516	3 083	100	100
EFTEN Tāhesaju tee OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Tallinn	2 724	3 507	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	6 249	5 528	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Laagri	2 504	2 374	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	5 257	4 623	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	2 017	1 996	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	4 216	4 042	100	100
EFTEN Rīga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	4 796	4 469	100	100
EFTEN Rutkausko UAB	Leedu	Rutkausko büroohoone, Vilnius	6 464	5 714	100	100
EFTEN Pirita OÜ	Eesti	Pirita Pansionaat, Tallinn	3 779	3 479	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys	5 188	4 585	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	3	0	100	0
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Sūdamekodu, Valkla	1 784	0	100	0
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Sūdamekodu, Tartu	237	0	100	0

2022. aasta veebruaris asutas EFTEN Real Estate Fund III kavandatava tehingu tarbeks 100%-lise tütarettevõtte Lätis EFTEN ABC SIA, makstes tütarettevõtte osakapitali 2 800 eurot. Tehing ebaõnnestus ning hetkel ei ole plaanitud asutatud ettevõttesse kinnisvarainvesteeringut soetada.

2022. aasta märtsis asutas Fond kaks uut 100%-list tütarettevõtet kahe hooldekodu soetamiseks Valklas ja Tartumaal – vastavalt EFTEN Valkla OÜ ja EFTEN Ermi OÜ. Tütarettevõtete asutamisel maksis Fond mõlema ettevõtte osakapitali 2 500 eurot. Tütarettevõtted soetasid vahetult peale asutamist hooldekodude hoonete arendamiseks kinnistud koguväärtuses 2 244 tuhat eurot.

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.

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		Allokeeri- mata		Kokku	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	202											
€ tuhandetes												
<b>Müügitulu (lisa 4), s.h</b>	<b>4 015</b>	<b>3 794</b>	<b>4 072</b>	<b>3 606</b>	<b>5 694</b>	<b>5 105</b>	<b>518</b>	<b>416</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 299</b>	<b>12 921</b>
Eesti	0	0	1 049	1 018	1 532	1 477	518	416	0	0	3 099	2 911
Läti	499	498	1 502	1 450	0	0	0	0	0	0	2 001	1 948
Leedu	3 516	3 296	1 521	1 138	4 162	3 628	0	0	0	0	9 199	8 062
<b>Äritegevuse netokulu, s.h</b>	<b>3 914</b>	<b>3 674</b>	<b>4 030</b>	<b>3 571</b>	<b>5 209</b>	<b>4 756</b>	<b>512</b>	<b>411</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 665</b>	<b>12 412</b>
Eesti	0	0	1 049	1 013	1 512	1 462	512	411	0	0	3 073	2 886
Läti	497	497	1 460	1 421	0	0	0	0	0	0	1 957	1 918
Leedu	3 417	3 177	1 521	1 137	3 697	3 294	0	0	0	0	8 635	7 608
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>5 220</b>	<b>5 108</b>	<b>4 142</b>	<b>4 549</b>	<b>5 516</b>	<b>7 155</b>	<b>165</b>	<b>427</b>	<b>152</b>	<b>-710</b>	<b>14 891</b>	<b>16 529</b>
Eesti	0	0	1 118	1 153	842	2 678	165	427	152	-710	1 973	3 548
Läti	497	401	1 324	1 500	0	0	0	0	0	0	1 821	1 901
Leedu	4 723	4 707	1 700	1 896	4 674	4 477	0	0	0	0	11 097	11 080
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>3 455</b>	<b>3 228</b>	<b>3 567</b>	<b>3 116</b>	<b>4 541</b>	<b>4 155</b>	<b>408</b>	<b>374</b>	<b>152</b>	<b>-710</b>	<b>11 819</b>	<b>10 163</b>
Eesti	0	0	957	922	1 321	1 277	408	374	152	-710	2 534	1 863
Läti	389	401	1 245	1 207	0	0	0	0	0	0	1 634	1 608
Leedu	3 066	2 827	1 365	987	3 220	2 878	0	0	0	0	7 651	6 692
<b>Ärikasum</b>											<b>14 891</b>	<b>16 529</b>
Neto finantskulu (lisa 8)											-1 680	-1 678
<b>Kasum ette tulumaksukulu</b>											<b>13 211</b>	<b>14 851</b>
Tulumaksukulu (lisa 9)											-1 803	-1 752
<b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>											<b>11 408</b>	<b>13 099</b>

#### SEGMENTI VARAD

Aasta lõpu seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Kokku	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
€ tuhandetes										
<b>Kinnisvarainvesteeringud</b>										
Eesti	0	0	13 610	13 370	20 540	20 770	8 954	6 270	43 104	40 410
Läti	6 920	6 800	17 560	17 440	0	0	0	0	24 480	24 240
Leedu	44 881	43 031	20 130	19 780	36 280	34 500	0	0	101 291	97 311
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 12)</b>	<b>51 801</b>	<b>49 831</b>	<b>51 300</b>	<b>50 590</b>	<b>56 820</b>	<b>55 270</b>	<b>8 954</b>	<b>6 270</b>	<b>168 875</b>	<b>161 961</b>
Muud pikaajalised varad									179	147
Netovõlg (kohustused miinus raha)									-66 361	-66 413
Muud lühiajalised varad									1 571	1 219
<b>NETOVARA</b>									<b>104 264</b>	<b>96 914</b>

2022. aasta lõpu seisuga on Kontsernil kaks pooleliolevat arendusprojekti hooldekodude segmendis – Valkla Südamekodud ja Tartu Südamekodud Eestis. Pooleliolevate arendusprojekti õiglase väärtus seisuga 31.12.2022 oli 2 634 tuhat eurot. Valkla Südamekodude projekti valmimisaeg on 2023. aasta kevadel ning Tartu Südamekodud on hetkel planeerimisetapis.

2022. ja 2021. 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, Adax UAB, DSV Latvia SIA, DSV Lithuania UAB ja Hortes AS omades vastavalt 7,8%, 6,0%, 5,5%, 5,4% ja 5,4% kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

## 4 Müügitulu

Tegevusalad	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 12)	3 981	3 786
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 12)	4 983	4 413
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 12)	4 007	3 550
Üüritulu hooldekodudelt (lisa 12)	518	416
Muud müügitulud	810	756
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)</b>	<b>14 299</b>	<b>12 921</b>

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2022	2021
€ tuhandetes		
Eesti	3 099	2 911
Läti	2 001	1 948
Leedu	9 199	8 062
<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)</b>	<b>14 299</b>	<b>12 921</b>

## 5 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-48	-34
Vara kindlustus	-5	-5
Maamaks ja kinnisvaramaks	-28	-60
Muud haldustegevuse kulud	-10	-64
Vakantsete pindade kommunaalkulud	0	-5
Amortisatsioonikulud	-2	-1
Parenduskulud	-13	-1
Palgakulud, s.h maksud (lisa 18)	-39	-32
Käibemaksu proportsioonikulud	-42	-35
Muud müügitulud	-80	0
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	0	-4
<b>Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 12)</b>	<b>-267</b>	<b>-241</b>

## 6 Turustuskulud

Turustuskulud	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-25	-27
Reklaam, reklaamüritused <sup>1</sup>	-342	-239
Korporatiivturundus	0	-2
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-367</b>	<b>-268</b>

<sup>1</sup>Reklaami ja reklaamürituste kulud koosnevad olulises osas kaubanduskeskuste turundusürituste kuludest, mille üürikud katavad kokkuleppelistest turundustasudest.

## 7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2022	2021
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 18)	-1 178	-1 074
Bürookulud	-41	-36
Palgakulud, s.h maksud (lisa 18)	-228	-213
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-207	-185
Audit	-73	-60
Regulaatori kulud	-112	-135
Fondivalitseja edukustasu	0	-537
Muud üldhalduskulud	-32	-32
Amortisatsioonikulud	-45	-54
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-1 916</b>	<b>-2 326</b>

## 8 Muud finantstulud ja -kulud

	2022	2021
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenuidelt	-1 854	-1 804
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-1 809	-1 691
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	-45	-113
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	174	126
<b>Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisad 3,15)</b>	<b>-1 680</b>	<b>-1 678</b>

## 9 Tulumaks

	2022	2021
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-274	-240
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-1239	-1 290
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-290	-222
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	-1 803	-1 752

Muutused edasilükkunud tulumaksukohustuses 2022. ja 2021. aastal sisaldavad endas järgmiseid muutuseid:

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
€ tuhandetes			
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
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2022. aastal	1 239	273	1 512
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-209	-209
Saldo 31.12.2022	6 912	336	7 248

## 10 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	2022	2021
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	11 408	13 099
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,80	0,55
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	5 072 535	4 698 909
Kasum aktsia kohta, eurodes	2,25	2,79

## 11 Nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2022	31.12.2021
<b>€ tuhandetes</b>		
Ostjate tasumata summad	765	584
Ebatöenäoliselt laekuvad summad	-6	-7
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 15)</b>	<b>759</b>	<b>577</b>
<b>Muud lühiajalised nõuded</b>		
Intressideratiivide nõuded	53	0
Muud lühiajalised nõuded	27	0
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>80</b>	<b>0</b>
<b>Viitlaekumised</b>		
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	111	0
Muud viitlaekumised	572	299
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>683</b>	<b>299</b>
<b>Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 15)</b>	<b>1 522</b>	<b>876</b>

## 12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2022 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m <sup>2</sup> )	Ehitusaast a	Omand a-mise aeg	Soetus- maksumu s	Turuväärtu s 31.12.2022	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtuse st
€ tuhandetes								
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	20 282	2007	08.2015	29 308	36 280	24%	20%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 519	9 470	11%	5%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 366	13 610	10%	7%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 837	8 830	0%	5%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 836	10 771	22%	6%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 290	2012	12.2015	8 327	9 320	12%	5%
Hortes aianduskeskus Laagri	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 138	3 720	19%	2%
Hortes aianduskeskus Tähesaju	Tallinn, Eesti	5 300	2019	05.2018	5 458	5 600	3%	3%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 279	7 810	24%	4%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 005	11 780	18%	6%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 479	3 410	-2%	2%
airBalticu peakontor	Riia, Läti	6 217	2016	03.2020	7 112	6 920	-3%	4%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 380	2007	03.2020	8 789	8 730	-1%	5%
Rutkausk büroohoone	Vilnius, Leedu	6 812	2014	08.2020	11 819	13 010	10%	7%
Pirita pansionaat	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 217	6 320	2%	3%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	06.2021	10 011	10 660	6%	6%
Valkla Súdamekodu	Valkla, Eesti	2 759	renov. 2022	04.2022	2 692	2 400	-11%	1%
Tartu Súdamekodu	Tartu, Eesti	ehitusjärgus	2022-2023	04.2022	234	234	0%	0%
<b>Kokku</b>		<b>147 505</b>			<b>151 426</b>	<b>168 875</b>	<b>12%</b>	<b>93%</b>

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3 'Segmendiaruandlus'.

**2022. ja 2021. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:**

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2020	0	144 235	144 235
Soetused ja arendused	0	10 311	10 311
Kapitaliseeritud parendused	0	973	973
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	6 442	6 442
Saldo seisuga 31.12.2021	0	161 961	161 961
Soetused ja arendused	2 926	0	2 926
Kapitaliseeritud parendused	0	869	869
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-292	3 411	3 119
Saldo seisuga 31.12.2022	2 634	166 241	168 875

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	13 489	12 165
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-267	-241
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 14) <sup>1</sup>	268	0
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	168 641	161 961

<sup>1</sup> Seisuga 31.12.2022 oli kontsernil kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata hankijatele Valkla Südamekodu ehituse eest summas 268 tuhat eurot.

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	12 184	11 041
2-5 aastat	28 791	27 776
Üle 5 aasta	21 847	19 540
<b>Kokku</b>	<b>62 822</b>	<b>58 357</b>

**Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused**

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

**Seisuga 31.12.2022:**

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
€ tuhandetes						
Büroo	51 801	Diskonteeritud rahavood	3 851	8,8%	6,75%-7,5%	11,5
Logistika	51 300	Diskonteeritud rahavood	4 116	8,2%-9,6%	7,1%-7,9%	4,7
Kaubandus	56 820	Diskonteeritud rahavood	4 803	7,8%-9,6%	6,5%-8,0%	12,2
Hooldekodud	8 954	Diskonteeritud rahavood	631	8,0%-9,0%	6,8%-8,0%	5,0
<b>Kokku</b>	<b>168 875</b>		<b>13 401</b>			

## Seisuga 31.12.2021:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<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
Kaubandus	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
<b>Kokku</b>	<b>161 961</b>		<b>12 786</b>			

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 hinnanguisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

## Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 31.12.2022 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroo	51 801	5 630	-5 640	-1 040	1 040	-2 500	2 870
Logistika	51 300	5 380	-5 370	-1 010	1 010	-2 300	2 640
Kaubandus	56 820	6 390	-6 410	-1 130	1 130	-2 420	2 760
Hooldekodud	8 954	980	-1 040	-220	220	-460	470
<b>KOKKU</b>	<b>168 875</b>	<b>18 380</b>	<b>-18 460</b>	<b>-3 400</b>	<b>3 400</b>	<b>-7 680</b>	<b>8 740</b>

## Seisuga 31.12.2021

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse 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
Kaubandus	55 270	6 240	-6 240	-1 100	1 120	-2 340	2 660
Hooldekodud	6 270	660	-650	-120	130	-310	360
<b>KOKKU</b>	<b>161 961</b>	<b>18 180</b>	<b>-18 160</b>	<b>-3 220</b>	<b>3 320</b>	<b>-7 290</b>	<b>8 330</b>

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

## 13 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2022 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepingu-line laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.22	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.22	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	14 616	12 554	13.08.23	4,79%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	36 280	12,0%
SEB	Leedu	5 500	4 047	28.06.26	3,04%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 470	3,9%
SEB	Läti	5 123	3 884	29.06.26	3,98%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 830	3,7%
SEB	Leedu	5 620	4 181	27.10.26	3,09%	Hüpoteek L3 büroohoone	10 771	4,0%
SEB	Eesti	7 950	5 849	29.06.26	3,08%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 610	5,6%
SEB	Leedu	5 200	3 690	21.12.25	3,44%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	9 320	3,5%
SEB	Leedu	5 850	4 673	30.05.23	3,95%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 780	4,5%
Swedbank	Eesti	3 833	2 814	29.06.27	3,30%	Hüpoteek - Laagri Selver	7 810	2,7%
SEB	Eesti	1 860	1 356	05.07.27	2,24%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 720	1,3%
Swedbank	Eesti	3 290	2 928	11.01.24	3,56%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	5 600	2,8%
LHV	Eesti	1 800	1 551	25.02.24	3,88%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 410	1,5%
Swedbank	Läti	4 000	2 614	05.02.23	5,21%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 730	2,5%
Luminor	Läti	3 905	2 457	04.02.25	4,39%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	6 920	2,4%
Swedbank	Eesti	3 100	2 914	28.11.25	3,85%	Hüpoteek - Pirita Pansionaat, emattevõtte garantii	6 320	2,8%
Swedbank	Eesti	2 250	377	25.09.27	3,85%	Hüpoteek-Valklaranna tee 36	2 400	0,4%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 646	13.06.26	5,02%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 660	5,4%
SEB	Leedu	7 300	6 526	12.08.25	2,76%	Hüpoteek - Rutkausko büroohoone	13 010	6,3%
<b>Kokku</b>		<b>87 197</b>	<b>68 061</b>				<b>168 641</b>	<b>65,3%</b>

Seisuga 31.12.2021 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepingu-line 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%
<b>Kokku</b>		<b>84 015</b>	<b>71 177</b>				<b>161 961</b>	<b>73,4%</b>

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksud järgmisel perioodil <sup>2</sup>	22 093	7 677
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-35	-32
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>22 058</b>	<b>7 645</b>



<sup>2</sup> Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2022 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõppeva kolme tütarettevõtte laenukohustuse jääki summas 19 841 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 30-40% vahemikus ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2021 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõppeva kahte 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.

<b>Pikaajalised laenukohustused</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	67 975	71 085
sh. kohustuste lühiajaline osa	22 058	7 645
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	45 917	63 440
Pangalaenud	45 968	63 500
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-51	-60

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

<b>Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	22 093	7 677
2-5 aastat	45 968	63 500
Pangalaenude tagasimaksed kokku	68 061	71 177

<b>Laenukohustuste rahavood</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	71 085	72 368
Saadud pangalaenud	377	6 300
Tagastatud pangalaenud refinantseerimisel	0	-4 000
Pangalaenude annuiteetmaksed	-3 493	-3 586
Diskonteeritud lepingutasude muutus	6	3
Saldo perioodi lõpus	67 975	71 085

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

## 14 Võlad ja ettemaksud

### Lühiajalised võlad ja ettemaksud

	31.12.2022	31.12.2021
<b>€ tuhandetes</b>		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 12)	268	0
Muud võlad tarnijatele	228	681
<b>Võlad tarnijatele kokku</b>	<b>496</b>	<b>681</b>
<b>Muud võlad</b>	<b>4</b>	<b>25</b>
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>4</b>	<b>25</b>
Käibemaks	272	252
Ettevõtte tulumaks	62	0
Maamaks, kinnisvaramaks	64	103
Muud maksuvõlad	5	4
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>403</b>	<b>359</b>
Võlad töövõtjatele	27	23
Intressivõlad	123	40
Üürnike tagatisrahad	82	77
Muud viitvõlad	326	144
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>558</b>	<b>284</b>
<b>Võlad ja ettemaksud kokku</b>	<b>1 461</b>	<b>1 349</b>

### Pikaajalised võlad

	31.12.2022	31.12.2021
<b>€ tuhandetes</b>		
Üürnike tagatisrahad	1 008	985
Muud pikaajalised võlad	0	2
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>1 008</b>	<b>987</b>

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 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 lisas 8.

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

### Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Finantsvarad - laenud ja nõuded</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		11 331	13 074
Nõuded ostjate vastu	11	759	577
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>12 090</b>	<b>13 651</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	13	67 975	71 085
Võlad tarnijatele	14	496	681
Üürnike tagatisrahad	14	1 090	1 062
Intressivõlad	14	123	40
Viitvõlad	14	353	167
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>70 037</b>	<b>73 035</b>
<b>Finantskohustused õiglasel väärtusel</b>			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		0	121
<b>Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku</b>		<b>0</b>	<b>121</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>70 037</b>	<b>73 156</b>

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 õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriivid. 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.

2022. aastal toimunud inflatsioonitempo hüppeline kiirenemine ajendas keskpanku lõpetama pea kümme aastat kestnud n.n. null-intresside poliitika. Kui veel 2022. a alguses oli enamike euros välja antavate laenude aluseks kasutatav EURIBORi määr negatiivne, siis aasta lõpuks kerkis 6 kuu EURIBOR 2,7%-le ja 1 kuu EURIBOR 1,9%-le. Kõik Kontseri kinnisvarainvesteeringud on tehtud finantsvõimendusega, mistõttu omas intressimäärade kallinemine mõju ka Kontserni laenude intressikuludele ja rahavoogudele.

Seisuga 31.12.2022 on kontserni laenulepingutest 100% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,4% kuni 2,95% pluss 1 kuu-, 3 kuu - ja 6 kuu EURIBOR). Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 18% 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 EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (floor), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Tulenevalt Kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Real Estate Fund III AS juhtkond 2016. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäärade suurenemise riski läbi osalise laenuportfelli ujuva intressimäärade (3-kuu EURIBORi) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepinguga, kus tütarettevõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäärade 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 intressimäärade vahetuslepinguid muutusega läbi kasumiaruande põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 31.12.2022 oli positiivne summas 53 tuhat eurot (31.12.2021: negatiivne 121 tuhat eurot). Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

Jätkuv EURIBORi kallinemine omab negatiivset mõju Kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäärade muutuse mõju Kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORi tasemetel löikes (EURIBOR 2,0% - 4,0%), arvestades laenude jääke seisuga 31.12.2022.

EURIBORI MÄÄR	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas
€ tuhandetes	
EURIBOR 2,0%	-227
EURIBOR 2,5%	-567
EURIBOR 3,0%	-907
EURIBOR 3,5%	-1 248
EURIBOR 4,0%	-1 588

## Likviidsusrisk

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

- Üüritulu vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktiivate 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 31.12.2022 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 40% (31.12.2021: 44%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 2,2 (2021: 1,9).

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

<b>Seisuga 31.12.2022</b>	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	<b>Kokku</b>
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	371	3 453	18 266	45 971	0	<b>68 061</b>
Intressimaksud	226	655	1 337	3 365	0	<b>5 583</b>
Intressikohustused	123	0	0	0	0	<b>123</b>
Võlad tarnijatele	496	0	0	0	0	<b>496</b>
Üürnike tagatisrahad	2	16	64	836	172	<b>1 090</b>
Viitvõlad	353	0	0	0	0	<b>353</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>1 571</b>	<b>4 124</b>	<b>19 667</b>	<b>50 172</b>	<b>172</b>	<b>75 706</b>

<b>Seisuga 31.12.2021</b>	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	<b>Kokku</b>
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	299	899	6 478	63 501	0	<b>71 177</b>
Intressimaksud	141	420	1 060	2 976	0	<b>4 597</b>
Intressikohustused	40	0	0	0	0	<b>40</b>
Võlad tarnijatele	681	0	0	0	0	<b>681</b>
Üürnike tagatisrahad	5	8	64	853	133	<b>1 062</b>
Viitvõlad	167	0	0	0	0	<b>167</b>
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)	121	0	0	0	0	<b>121</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>1 454</b>	<b>1 327</b>	<b>7 602</b>	<b>67 330</b>	<b>133</b>	<b>77 845</b>

#### Käibekapitali aruanne

	<b>31.12.2022</b>	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	11 331	13 074
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)	1 522	876
Ettemakstud kulud	49	314
<b>Käibevara kokku</b>	<b>12 902</b>	<b>14 264</b>
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-22 058	-7 645
Lühiajalised võlad ja ettemaksud	-1 461	-1 470
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>-23 519</b>	<b>-9 115</b>
<b>Käibekapital kokku</b>	<b>-10 617</b>	<b>5 149</b>

Kontserni käibekapital on 31.12.2022 seisuga negatiivne summas 10 617 tuhat eurot (31.12.2021: positiivne 5 149 tuhat eurot). Käibekapital oli 31.12.2022 seisuga negatiivne seoses 2023. aasta jooksul lõppevate kontserni kolme laenulepingu lõppemisega kogusummas 19 841 tuhat eurot.

#### 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 deposiitide 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 üürimaksede tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksede 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 krediitkõbulikuks tunnustatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimeaks 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:

	31.12.2022	31.12.2021
Aegumata	717	536
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>48</b>	<b>48</b>
<i>Kuni 30 päeva</i>	33	40
<i>30-60 päeva</i>	6	2
<i>Üle 60 päeva</i>	9	6
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-6	-7
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11)</b>	<b>759</b>	<b>577</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	11 331	13 074
Nõuded ostjate vastu (lisa 11)	759	577
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>12 090</b>	<b>13 651</b>

Kontserni raha ja raha ekvivalentide ning lühiajaliste hoiuste hulgas kajastatud pangakontode saldod ja deposiidid jagunevad pankad reitingute (Moody's longterm) järgi alljärgnevalt:

	31.12.2022	31.12.2021
Reiting		
€ tuhandetes		
Aa2	10 436	12 181
Baa1	478	708
Baa2	413	183
<b>Kokku</b>	<b>11 327</b>	<b>13 072</b>

## Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

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

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab kontserni vaba rahavoogu maksta investoritele dividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2022. aasta jooksul on kontsern teeninud vaba rahavoogu 6,182 miljonit eurot (2021 12 kuud: 4,550 miljonit eurot), millest vastavalt fondi dividendipoliitikale oleks netodividendide kogusumma 4,638 miljonit eurot (2021: 3,401 miljonit eurot). Arvestades fondi tütarettevõtete laenu eritingimustest tulenevat minimaalse raha jäägi hoidmise kohustust ning lühiajalist likviidsusvajadust, samuti aga fondi tütarettevõtte EFTEN Laagri OÜ kehtivast laenulepingust tulenevalt laenusumma suurendamise võimalust 1 miljoni euro võrra teeb fondi juhatuse nõukogule ettepaneku maksta 2022. aasta eest dividende rohkem kui dividendipoliitika ette näeb – kokku 5,438 miljonit eurot.

**Kapitalisatsiooni aruanne**

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

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13)	22 093	7 677
Tagamata lühiajalised kohustused	1 426	1 438
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>23 519</b>	<b>9 115</b>
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13)	45 968	63 500
Tagamata pikaajalised kohustused	8 205	6 872
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>54 173</b>	<b>70 372</b>
Aktiivkapital ja ülekurs (lisa 16)	67 013	67 013
Reservid	2 149	1 489
Jaotamata kasum (lisa 17)	35 102	28 412
<b>Aktionäridele kuuluv omakapital kokku</b>	<b>104 264</b>	<b>96 914</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>181 956</b>	<b>176 401</b>

**Netovõla aruanne**

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha	11 331	13 074
<b>Likviidsed varad kokku</b>	<b>11 331</b>	<b>13 074</b>
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13)	22 093	7 677
<b>Neto lühiajalised võlad</b>	<b>10 762</b>	<b>-5 397</b>
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13)	45 968	63 500
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>45 968</b>	<b>63 500</b>
<b>Netovõlad kokku</b>	<b>56 730</b>	<b>58 103</b>

**Õiglane väärtus**

Kontserni õiglasel väärtusel 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 31.12.2022 ega 31.12.2021 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 krediidiasutustelt saadud infot.

## 16 Aktsiakapital ja reservkapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2022 oli 50 725 tuhat eurot (31.12.2021: sama). Aktsiakapital koosnes 31.12.2022 seisuga ühte liiki 5 072 535 lihtaktsiast (31.12.2021: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2021: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõttele õigus aktsiakapitali suurendada 168 901 tuhande euroni. Aktsiakapitali ja ülekursi on seisuga 31.12.2022 tehtud sissemaksid kokku 67 013 tuhande euro ulatuses (31.12.2021: sama), vt (lisa 15).

EFTEN Real Estate Fund III AS on jaotamata kasumist eraldanud seisuga 31.12.2022 reservkapitaliks 2 149 tuhat eurot (31.12.2021: 1 489 tuhat eurot).

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

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2022	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Capital 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 31.12.2022	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatus liige Viljar Arakas	2 000	0,04%
Juhatus liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	15 440	0,30%
Juhatus liige Tõnu Uustalu	14 753	0,29%
Juhatus liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 457	0,05%
Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius Capital OÜ	723 182	14,26%
Nõukogu liige Olav Miil	38 933	0,77%
Nõukogu liige Siive Penu	1 350	0,03%

## 17 Tingimuslikud kohustused

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum (lisa 15)	35 102	28 412
Potentsiaalne tulumaksukohustus	7 020	5 682
Dividendidena on võimalik välja maksta	28 082	22 730

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022 ning 31.12.2021.

## 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-ilt 2022. aasta jooksul valitsemisteenust summas 1 178 tuhat eurot (2021: 1 074 tuhat eurot), (vt lisa 7).

EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostsud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2022. ega 2021. aasta jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 31.12.2022 kokku 10 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 267 tuhande euro ulatuses (2021: 245 tuhande euro ulatuses), (vt lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2022. ega ka 2021. 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.



## 19 Bilansipäevajärgsed sündmused

EFTEN Real Estate Fund III AS ja EFTEN Kinnisvarafond AS sõlmisid 19.09.2022 ühinemislepingu, mille kohaselt ühineb EFTEN Kinnisvarafond AS (ühendatav) likvideerimismenetlusega EFTEN Real Estate Fund III AS-iga (ühendaja). Ühinemise bilansipäev on 01.01.2023, s.t sellest päevast alates kajastatakse kõik EFTEN Kinnisvarafond AS'i varad, kohustused, tulud ja kulud EFTEN Real Estate Fund III finantsaruannetes.

Eeldatav ühinemise mõju EFTEN Real Estate Fund III varadele, kohustustele ja omakapitalile on toodud allolevas tabelis:

	EFTEN Real Estate Fund III AS	EFTEN Kinnisvarafond AS <sup>1</sup>	Tehingud ühinemisel	Ühinenud ettevõtte 01.01.2023
<i>€ tuhandetes</i>				
Raha ja raha ekvivalendid	11 331	11 621	0	22 952
Muu käibevara	1 571	462	0	2 033
<b>Käibevara kokku</b>	<b>12 902</b>	<b>12 083</b>	<b>0</b>	<b>24 985</b>
Kinnisvarainvesteeringud	168 875	196 292	0	365 167
Sidusettevõtete osad	0	2 577	0	2 577
Muu põhivara	179	84	0	263
<b>Põhivara kokku</b>	<b>169 054</b>	<b>198 953</b>	<b>0</b>	<b>368 007</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>181 956</b>	<b>211 036</b>	<b>0</b>	<b>392 992</b>
Lühiajalised laenukohustused	22 058	26 875	0	48 933
Muud lühiajalised võlad	1 461	831	0	2 292
<b>Lühiajalised võlad kokku</b>	<b>23 519</b>	<b>27 706</b>	<b>0</b>	<b>51 225</b>
Pikaajalised laenukohustused	45 917	55 528	0	101 445
Edasilükkunud tulumaksudkohustus	7 248	1 101	0	8 349
Muud pikaajalised võlad	1 008	795	0	1 803
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>54 173</b>	<b>57 424</b>	<b>0</b>	<b>111 597</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>77 692</b>	<b>85 130</b>	<b>0</b>	<b>162 822</b>
Aktsiakapital ja aazio	67 013	54 154	71 752	192 919
Kohustuslik reservkapital	2 149	4 734	-4 734	2 149
Jaotamata kasum	35 102	67 018	-67 018	35 102
<b>Omakapital kokku</b>	<b>104 264</b>	<b>125 906</b>	<b>0</b>	<b>230 170</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>181 956</b>	<b>211 036</b>	<b>0</b>	<b>392 992</b>

<sup>1</sup> EFTEN Kinnisvarafond AS näitajad sisaldavad EPRA puhasväärtuse arvutuste kohaselt leitud varasid, kohustusi ja omakapitali. EFTEN Kinnisvarafond AS EPRA omakapitalist on elimineeritud kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutuste ja maksuerisustega seotud edasilükkunud tulumaksudkohustus summas 690 tuhat eurot, mis realiseeruks vaid kinnisvarainvesteeringute müügil.

## 20 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Tütarettevõtete kajastamist käsitlevaid arvestuspõhimõtteid on emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisana, muudetud vastavalt IAS 27 „Konsolideeritud ja eraldiseisvad raamatupidamise aruanded“ nõuetele.

Emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande lisadena, on investeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

### Emaettevõtte kasumiaruanne ja muu koondkasumiaruanne

	2022	2021
€ tuhandetes		
Üldhalduskulud	-152	-710
Kasum tütarettevõtetest	11 409	13 686
Finantstulud	152	199
Finantskulud	0	-71
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>11 409</b>	<b>13 104</b>
Aruandeaasta puhaskasum	11 409	13 104
<b>Aruandeaasta koondkasum</b>	<b>11 409</b>	<b>13 104</b>

### Emaettevõtte finantsseisundi aruanne

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
<b>VARAD</b>		
<b>Käibevara</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	3 446	6 491
Nõuded ja viitlaekumised	1 118	318
<b>Käibevara kokku</b>	<b>4 564</b>	<b>6 809</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	94 536	84 926
Pikaajalised nõuded	5 178	5 726
<b>Põhivara kokku</b>	<b>99 714</b>	<b>90 652</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>104 278</b>	<b>97 461</b>
Võlad	8	542
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>8</b>	<b>542</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>8</b>	<b>542</b>
Aktsiakapital	50 725	50 725
Ülekurs	16 288	16 288
Kohustuslik reservkapital	2 149	1 489
Jaotamata kasum	35 108	28 417
<b>Omakapital kokku</b>	<b>104 270</b>	<b>96 919</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>104 278</b>	<b>97 461</b>

**Emaettevõtte omakapitali aruanne**

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>42 225</b>	<b>9 658</b>	<b>1 323</b>	<b>18 277</b>	<b>71 483</b>
Aktsiate emiteerimine	8 500	6 630	0	0	<b>15 130</b>
Dividendide maksmine	0	0	0	-2 798	<b>-2 798</b>
Eraldised reservkapitali	0	0	166	-166	<b>0</b>
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	13 104	<b>13 104</b>
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>50 725</b>	<b>16 288</b>	<b>1 489</b>	<b>28 417</b>	<b>96 919</b>
Dividendide maksmine	0	0	0	-4 058	<b>-4 058</b>
Eraldised reservkapitali	0	0	660	-660	<b>0</b>
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	11 409	<b>11 409</b>
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>50 725</b>	<b>16 288</b>	<b>2 149</b>	<b>35 108</b>	<b>104 270</b>

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	104 270	96 919
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-94 536	-84 926
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	94 536	84 926
<b>Kokku</b>	<b>104 270</b>	<b>96 919</b>

## Emaettevõtte rahavoogude aruanne

	2022	2021
€ tuhandetes		
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
<b>Puhaskasum</b>	<b>11 409</b>	<b>13 104</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-152	-128
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-7 352	-10 888
Saadud dividendid	-4 058	-2 798
<b>Korrigeerimine kokku</b>	<b>-11 562</b>	<b>-13 814</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>-153</b>	<b>-710</b>
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-554	581
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-707</b>	<b>-129</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Tütarettevõtete soetus	-2 258	-5 530
Antud laenud	-106	-2 386
Antud laenude tagasimaksed	25	2 486
Saadud dividendid	4 058	2 798
Saadud intressid	1	13
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>1 720</b>	<b>-2 619</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-3 100
Makstud intressid	0	-65
Makstud dividendid	-4 058	-2 798
Aktsiate emiteerimine	0	15 130
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>-4 058</b>	<b>9 167</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-3 045</b>	<b>6 419</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>6 491</b>	<b>72</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 045	6 419
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>3 446</b>	<b>6 491</b>

## ***Juhatus deklaratatsioon konsolideeritud 2022. aasta majandusaasta aruandele***

Juhatus on koostanud EFTEN Real Estate Fund III AS tegevusaruande ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta kohta.

Juhatus kinnitab, et EFTEN Real Estate Fund III AS tegevusaruanne, tasustamisaruanne, Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate emaettevõtte ja Kontserni kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja tulemustest vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sisaldab peamiste riskide kirjeldust.

/allkirjastatud digitaalselt/

\_\_\_\_\_

Viljar Arakas

Juhatus liige

/allkirjastatud digitaalselt/

\_\_\_\_\_

Tõnu Uustalu

Juhatus liige

## Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäridele

### Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

---

#### Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Real Estate Fund III AS-i (*Ettevõtte*) ja selle tütarettevõtete (koos *Kontsern*) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantsstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas Kontserni nõukogule 27. veebruaril 2023 esitatud täiendava aruandega.

#### Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

---

#### Arvamuse alus

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

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

#### Sõltumatus

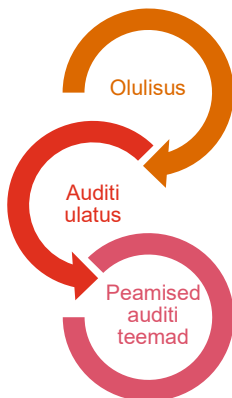
Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt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

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

Meie poolt perioodi 1. jaanuar 2022 - 31. detsember 2022 jooksul Ettevõttele ja selle tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on avalikustatud tegevusaruandes.

## Ülevaade meie auditist

### Kokkuvõte



- Kontserni auditi olulisus on 1,8 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% kontserni varadest.
- Kontserni auditimeeskond või tütarettevõtete audiitorid, kes lähtusid meie poolt koostatud instruksioonidest, auditeerisid Kontserni ettevõtteid, mis katsid sisuliselt kogu konsolideeritud finantsseisundi- ja koondkasumiaruande.
- Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

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

### Olulisus

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

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

---

<b>Kontserni auditi olulisus</b>	1,8 miljonit eurot
<b>Kuidas me selle määrasime</b>	Ligikaudu 1% Kontserni varadest
<b>Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus</b>	Arvutasime olulisuse lähtudes varade väärtusest, kuna see on põhiliseks mõõdikuks, millest sõltub Kontserni väärtus ning mida jälgivad juhatus ja investorid.

---

### Peamised auditi teemad

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

Peamine auditi teema	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
<p><b><i>Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine</i></b></p> <p>Täiendav info on toodud lisas 1.2 "Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest" ja lisas 12 "Kinnisvarainvesteeringud".</p> <p>Seisuga 31. detsember 2022 oli Kontsernis õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 169 miljonit eurot ning nendega seotud ümberhindluse kasumit 2022. aasta koondkasumiaruandes summas 3,1 miljonit eurot.</p> <p>Juhatus kasutab õiglase väärtuste hindamisel sõltumatuid kutselisi hindajaid, tellides igale varaobjektile välise hindamise vähemalt kaks korda aastas.</p> <p>Kontsern kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit, milles kasutatud üürihinna sisendi määramisel on välja renditud objektide puhul lähtutud kehtivatest üürilepingutest.</p> <p>Kontserni kinnisvaraportfelli väärtuse hindamine on oma olemuselt subjektiivne, kuna väärtused sõltuvad muude faktorite hulgas iga</p>	<p>Tulenevalt kinnisvara väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajaminevast turutundmisest ja ekspertiisist kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid.</p> <p>Lugesime läbi hindamisaktid ja info sisendite kohta kõigi kinnisvaraobjektide osas ning hindasime, kas iga objekti väärtuse hindamisel kasutatud meetod on kooskõlas IFRS-i õiglase väärtuse hindamise printsipidega.</p> <p>Hindasime väliste hindajate kvalifikatsiooni ja asjatundlikkust ning leidsime, et hindajad on teostanud oma töö vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele ning neil on märkimisväärne kogemus turgudel, kus Kontsern tegutseb.</p> <p>Võrdlesime peamisi hindajate poolt kasutatud eeldusi nagu rendi-, diskonto-, kapitalisatsiooni- ja vakantsuse määrad meie endi poolt väljatöötatud eeldatavate vahemikega, mis tuginesid võimalusel jälgitavatel turuandmetel. Kui kasutatud eeldused olid väljaspool eeldatavat vahemikku või muul moel ebaharilikud või hindamistulemused ei ühtinud turutrendidega, siis viisime läbi täiendava uurimise ning küsisime</p>

---



kinnisvaraobjekti olemusest, asukohast ja oodatavast tuleviku renditasemest.

Kinnisvara väärtuse leidmisel võtavad hindajad ja juhtatus arvesse objektipõhist informatsiooni nagu kehtivad rendilepingud ja saadud renditulu. Tootluse ja hinnangulise turu renditaseme määramisel kasutatakse eeldusi, mis tuginevad turul tootlusel ja võrreldavate tehingute infol.

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

hindajatelt ja Kontserni juhtkonnalt lisainformatsiooni ja selgitusi kasutatud sisendite ja eelduste kohta.

Juhtkonna ja hindajatega tehtud järelepärimiste ning eksperthinnangute analüüsi tulemusel järeldasime, et iga kinnisvaraobjekti hindamisel on arvesse võetud selle spetsiifilisi omadusi nagu üldine kvaliteet, geograafiline asukoht ning rahavoogude potentsiaal tervikuna. Lisaks leidsime, et iga objekti hindamisel kasutatud eeldused võtsid asjakohaselt arvesse hiljutiste oluliste turutehingute mõjusid. Saime tunnistust, et juhatus ja hindajad on arvesse võtnud ja kaalunud alternatiivseid eeldusi enne lõpliku hindamistulemuseni jõudmist. Järeldasime, et kättesaadava ning võrreldava turuinformatsiooni valguses on hinnangutes kasutatud eeldused põhjendatud.

Lisaks hindasime, kas lisas 12 avalikustatud informatsioon vastab IFRS-i nõuetele.

## **Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse**

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

Kontserni raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud 20 eraldiseisva ettevõtte andmed. Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täies mahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusel tulenevat suhtelist mõju Kontsernile ning seda, kuidas on kaetud kõik olulised konsolideeritud aastaaruande kirjed. Täismahus auditiprotseduurid viidi läbi EfTEN Real Estate Fund III AS, EfTEN Tännassilma OÜ, EfTEN Laagri OÜ, EfTEN Tähesaju tee OÜ, EfTEN Autokeskus OÜ, EfTEN Seljaku OÜ, EfTEN Pirita OÜ ja EfTEN Valkla OÜ osas Kontserni auditimeeskonna poolt ning Saules Miestas UAB, EfTEN Krustpils SIA, EfTEN Riga Airport SIA ja EfTEN Pielpilsetas SIA osas tütarettevõtete audiitorite poolt, lähtudes meie instruktsioonidest. Ülejäänud olulisemate tütarettevõtete osas teostati Kontserni auditimeeskonna poolt täismahus auditiprotseduurid kinnisvarainvesteeringute saldodele ning tütarettevõtete audiitorite poolt täismahus auditiprotseduurid raha ja raha ekvivalentide, ostjate tasumata summade, laenukohustuste ja maksukohustuse saldodele ning müügitulule. Seal, kus töö oli teostatud teiste audiitorite poolt, hindasime, kas ja millises mahus on vajalik meie osalemine nende ettevõtete auditites saamaks veendumust piisava ja sobiva auditi tõendusmaterjali olemasolu osas, et anda audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

---

## Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, tasustamise aruannet ja müügitulu jaotust vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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

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

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

Vastavalt väärtpaberituru seadusele tasustamisaruande osas on meie kohustus kontrollida, kas tasustamisaruanne sisaldab väärtpaberituru seaduse § 135<sup>3</sup> nõuetele vastavat informatsiooni.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt; ja
- tasustamisaruanne koostatud vastavalt väärtpaberituru seaduse §-le 135<sup>3</sup>.

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

---

## Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

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

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

## Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

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

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

---

## Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

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

Meid on tellitud lepingu alusel Ettevõtte juhatuse poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida EfTEN Real Estate Fund III AS-i 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavust kohaldatavatele nõuetele ("Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis").

#### **Käsitletava küsimuse kirjeldus ja kohaldatavad kriteeriumid**

Ettevõtte juhatuse on rakendanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele esitusviisi, et vastata artiklite 3 ja 4 nõuetele, mis on KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSES (EL) 2018/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus). Kohaldatavad nõuded konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohta on sätestatud ESEF-i määruses.

Eelmises lauses kirjeldatud nõuded määravad aluse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohaldamiseks ja on meie hinnangul asjakohane kriteerium meie põhjendatud kindlustandva kokkuvõtte koostamiseks.

#### **Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on kontserni valitsemine, kohustused**

Ettevõtte juhatuse vastutab selle eest, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastaks ESEF-i määruse nõuetele.

See kohustab juhatust valima ja rakendama sobivaid märgistusi iXBRL-märgistuskeeles ESEF taksonoomia baasilt ning looma, rakendama ning hoidma sisekontrolle, mis on asjakohased konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi koostamiseks, mis ei sisalda olulisi väärkajastamisi ESEF-i määruse nõuetele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad finantsaruandluse protsessi järelevalve eest, mille all tuleb mõista ka finantsaruannete koostamist vastavalt ESEF-i määrusest tulenevale vormingule.

#### **Audiitori kohustused**

Meie kohustuseks on avaldada sõltumatu vandeaudiitori põhjendatud kindlustandev kokkuvõte, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistest aspektides ESEF-i määrusele.

Viisime oma töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõtude standardiga (Eesti 3000 (muudetud) "Kindlustandvad töövõttud, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused" (ISAE (EE) 3000 (muudetud)) põhjendatud kindlustandva töövõtuna. See standard nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime kindlustandva töövõtu läbi, omandamaks põhjendatud kindlustunnet, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistes aspektides kohaldatavatele nõuetele.

Kuigi põhjendatud kindlustunne on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISAE (EE) 3000 (muudetud) standardiga kooskõlas läbiviidud töövõtt garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse (oluline nõuetele mittevastavus).

### **Kvaliteedikontroll**

Me rakendame *Rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud)* ja sellest tulenevalt on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme vastavuses Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks) sõltumatuse ja muude eetikanõuetega. Eetikakoodeks põhineb järgmistel aluspõhimõtetel: ausus, objektiivsus, kutsealane kompetentsus ja nõutav hoolsus, konfidentsiaalsus ja kutsealane käitumine.

### **Läbiviidud protseduuride kokkuvõte**

Meie planeeritud ja läbiviidud protseduuride eesmärgiks oli saada põhjendatud kindlust, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis on vastavuses, kõigis olulistes aspektides, kohaldatavate nõuetega ja selline vastavus ei sisalda olulisi vigu ega väljajätmissi. Meie protseduurid hõlmasid eelkõige järgmist:

- arusaamise loomine sisekontrollisüsteemist ja protsessidest, mis on olulised konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektroonilise aruandlusvormingu rakendamisel, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande XHTML-vormingus koostamisel ja märgistuskeele kasutamisel;
- kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine iXBRL-märgistuskeele abil vastavalt ESEF-i määruses kirjeldatud elektroonilise aruandlusvormingu rakendamise nõuetele;
- Kontserni ESEF-i taksonoomiast valitud XBRL-märgistuste kasutamise, ja kui ESEF-i taksonoomiast pole sobiv taksonoomiaelement leitud, laiendussiltide loomise asjakohasuse hindamine; ja
- ESEF-i taksonoomia laienduselementide ankurdamise asjakohasuse hindamine.

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

### **Kokkuvõte**

Meie arvates, tuginedes käesolevas aruandes kirjeldatud protseduuridele, vastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes aspektides ESEF-i määrusele.



---

## Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Seoses EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsiate noteerimisega Nasdaq Tallinna börsil alates 1. detsembrist 2017, on see meie kuues aasta EFTEN Real Estate Fund III AS-i kui avaliku huvi üksuse audiitorina. Meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood EFTEN Real Estate Fund III AS-ile kui avaliku huvi üksusele saab olla kokku kuni 20 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi EFTEN Real Estate Fund III AS-i audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2036 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Lauri Past  
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 567

/allkirjastatud digitaalselt/

Rando Rand  
Vandeaudiitor, litsents nr 617

27. veebruar 2023  
Tallinn, Eesti

## Nõukogu liikmete allkirjad aastaaruandele

---

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud aastaaruande, mis koosneb tegevusaruandest, tasustamise aruandest ja konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruande läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

27. veebruar 2023

/allkirjastatud digitaalselt/

\_\_\_\_\_

Arti Arakas

Nõukogu esimees

/allkirjastatud digitaalselt/

\_\_\_\_\_

Siive Penu

Nõukogu liige

/allkirjastatud digitaalselt/

\_\_\_\_\_

Sander Rebane

Nõukogu liige

/allkirjastatud digitaalselt/

\_\_\_\_\_

Olav Miil

Nõukogu liige

**Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile**

	EMTAK kood	2022	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah