

2022. aasta I kvartali vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund III AS
Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2022
Aruandeperioodi lõpp: 31.03.2022

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

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



**EFTEN
REAL
ESTATE
FUND III**



TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	11
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	12
1 <i>Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i>	12
2 <i>Tütarettevõtted</i>	13
3 <i>Segmendiaruandlus</i>	14
4 <i>Müügitulu</i>	14
5 <i>Müüdü teenuste kulud</i>	15
6 <i>Turustuskulud</i>	15
7 <i>Üldhalduskulud</i>	16
8 <i>Muud finantstulud ja -kulud</i>	16
9 <i>Tulumaks</i>	16
10 <i>Kasum aktsia kohta</i>	17
11 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i>	17
12 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i>	17
13 <i>Laenukohustused</i>	19
14 <i>Võlad ja ettemaksed</i>	20
15 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i>	21
16 <i>Aktsiakapital</i>	24
17 <i>Tingimuslikud kohustused</i>	25
18 <i>Tehingud seotud osapooltega</i>	25
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2022. aasta I kvartali vahearuandele</i>	26

TEGEVUSARUANNE

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2022. aasta I kvartali müügitulu oli 3,458 miljonit eurot (2021 I kvartal: 2,867 miljonit eurot), kasvades aastaga 21%. Kontserni neto üüritulu oli 2022. aasta I kvartalis kokku 3,324 miljonit eurot (2021: 2,770 miljonit eurot), kasvades 20%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 2,278 miljonit eurot (2021: 1,795 miljonit eurot).

	I kvartal	
	2022	2021
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	3,458	2,867
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,134	-0,097
Neto üüritulu	3,324	2,770
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	96%	97%
Intressikulud ja intressitulud	-0,427	-0,451
Neto üüritulu miinus finantskulud	2,897	2,319
Valitsemistasud	-0,286	-0,246
Muud tulud ja -kulud	-0,143	-0,135
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	2,468	1,938

Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 2022. aasta I kvartalis 96% (2021: 97%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 4% (2021: 3%) müügitulust.

Kontserni varade maht 31.03.2022 seisuga oli 177,293 miljonit eurot (31.12.2021: 176,401 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse moodustas varade mahust 91% (31.12.2021: 92%).

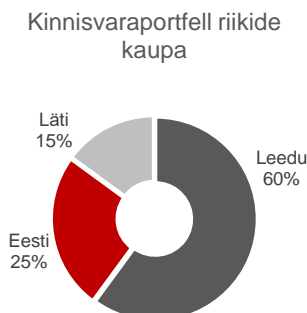
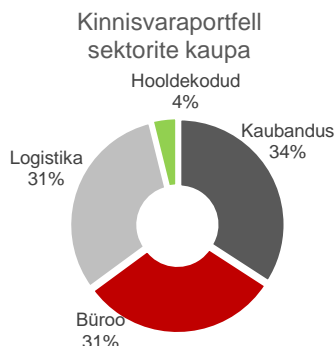
	31.03.2022	31.12.2021
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	162,099	161,961
Muud pikaajalised varad	0,135	0,147
Käibevara, v.a raha	1,308	1,219
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-56,526	-58,103
Puhasväärtus (NAV)	99,192	96,914
EPRA puhasväärtus (EPRA NDV)	105,099	102,708
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	19,55	19,11
EPRA puhasväärtus (EPRA NDV) aktsia kohta, eurodes	20,72	20,25

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

I kvartali kohta	2022	2021
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	2,3	2,5
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	1,3	1,2
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	3,4	3,5
Müügitulu (€ tuhandetes)	3 458	2 867
Üüritulu (€ tuhandetes)	3 284	2 700
EBITDA (€ tuhandetes)	2 907	2 402
EBITDA marginaal, %	84%	84%
EBIT (€ tuhandetes)	2 895	2 389
EPRA kasum (€ tuhandetes)	2 391	1 906
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	1,4	0,2
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,0	1,8

Kinnisvaraportfell

2022. aasta märtsi lõpu seisuga on kontsermil 16 (31.12.2021: sama) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 162,099 miljonit eurot (31.12.2021: 161,961 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 147,771 miljonit eurot (31.12.2021: 147,633 miljonit eurot).



Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.03.2022	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind	Üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
DSV logistikakeskus, Tallinn	100	13 370	16 014	1 003	100	4,6	1
DSV logistikakeskus, Riia	100	8 710	12 149	668	100	4,7	1
DSV logistikakeskus, Vilnius	100	9 380	11 687	698	100	4,6	1
Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	100	8 738	13 380	690	100	2,4	7
Ramygalos logistikakeskus, Panevežys	100	10 400	20 126	776	100	5,0	2
Logistika kokku		50 598	73 356	3 835	100	4,4	12
Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	100	34 512	19 881	2 532	97	4,6	133
Hortes aianduskeskus, Laagri	100	3 680	3 470	272	100	10,2	1
Laagri Selver, Tallinn	100	7 340	3 059	494	100	6,2	12
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	6 480	5 300	479	100	12,5	1
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	100	3 341	2 149	264	100	6,9	1
Kaubandus kokku		55 353	33 859	4 041	98	6,1	148
Ulonu büroohoone, Vilnius	100	9 115	5 174	698	100	2,2	20
L3 büroohoone, Vilnius	100	10 293	6 150	760	100	3,0	35
Evolution büroohoone, Vilnius	100	11 190	6 172	777	100	3,1	28
airBaltic peakontor, Riia	100	6 800	6 217	434	100	3,9	1
Rutkausko büroohoone, Vilnius	100	12 480	6 812	829	100	8,3	3
Büroo kokku		49 878	30 525	3 498	100	4,3	87
Pirita Pansionaat, Tallinn	100	6 270	5 983	426	100	8,7	1
Hooldekodud kokku		6 270	5 983	426	100	8,7	1
Kinnisvaraportfell kokku		162 099	143 723	11 800	100	5,1	248

Fondi tütarettevõtte EFTEN Valkla OÜ sõlmis märtsis Valklas, Valklaranna tee 36 asuva kinnistu omandamiseks võlaõigusliku lepingu. Fond kavandab hooldekodu hoone ümberehitust üldhooldekoduks, mis võiks tulevikus mahutada kuni 250 klienti. Renoveerimistööd viiakse läbi etapiviisiliselt. Kinnistu müügihind on 2 005 tuhat eurot, mis tasutakse asjaõiguslepingu sõlmimisel ning lisaks kohustub fondi tütarettevõtte tegema investeeringuid mahus kuni 2 000 tuhat eurot. Kinnistu ostu ja investeeringuid finantseeritakse fondi omavahendite arvel. Tehingu lõpule viimiseks on vajalik üürilepingu sõlmimine ja Eesti Konkurentsiameti nõusolek, misjärel sõlmitakse kinnistu omandi üleandmiseks asjaõigusleping.

Fondi tütarettevõtja EFTEN Ermi OÜ sõlmis märtsis Tartumaal Tartu vallas, Tila külas, Ermi tn 13 asuva hoonestusõiguse, omandamiseks võlaõigusliku lepingu. Fond kavandab hoonestusõiguse alusel kasutatavale maale rajada hooldekodu minimaalselt kuni 120-le kliendile. Hoonestusõiguse tähtaeg on 50 aastat, mida võib maaomanikuga kokkuleppel pikendada kuni 99 aastani. Käesolevaks ajaks ei ole ehitushanget korraldatud ja see on kavas läbi viia asjaõiguslepingu sõlmimise järgselt. Kinnisasjale hooldekodu ehitamise järgselt võtab selle pikaajalise üürilepingu alusel üürile Súdamekodud AS. Hoonestusõiguse müügihind on 233 tuhat eurot. Hoonestusõiguse ostu ja investeeringuid finantseeritakse fondi omavahendite arvel. Tehingu lõpule viimiseks on vajalik Tartu valla nõusolek, üürilepingu sõlmimine ja Eesti Konkurentsiameti nõusolek, misjärel sõlmitakse hoonestusõiguse omandi üleandmiseks asjaõigusleping.

2022. aasta I kvartalis teenis kontsern kokku 3,284 miljonit eurot üüritulu. Võrreldavatel alustel arvestatud üüritulu oli 2022. aastal I kvartalis kokku 3,084 miljonit eurot, mis on 14% rohkem kui 2021. aastal samal ajal. Covid-19 kriisiga seotud allahindluseid tegi kontsern 2022. aasta I kvartalis kokku 3 tuhande euro ulatuses (2021 I kvartal: 237 tuhande euro ulatuses), s.t ilma nimetatud allahindlusteta oleks kontserni üüritulu 2022. aasta I kvartalis olnud 5,1% kõrgem.

Võrreldav üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.03.2022	I kvartal			
		Üüritulu 2022	Üüritulu 2021	Muutus	Muutus, %
Büroo	49 878	997	903	94	10%
Logistika	50 598	792	779	13	2%
Kaubandus	55 353	1 191	914	277	30%
Hooldekodud	6 270	104	104	0	0%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	162 099	3 084	2 700	384	14%
Omandatud varad ja üüritulu	0	200	0	200	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	162 099	3 284	2 700	584	22%

Võrreldav üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.03.2022	I kvartal			
		Üüritulu 2022	Üüritulu 2021	Muutus	Muutus, %
Eesti	40 481	750	726	24	3%
Läti	24 248	480	474	6	1%
Leedu	97 370	1 854	1 500	354	24%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	162 099	3 084	2 700	384	14%
Omandatud varad ja üüritulu	0	200	0	200	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	162 099	3 284	2 700	584	22%

EFTEN Real Estate Fund III AS suurimad üüriühikud seisuga 31.03.2022

Üüriühik	Osakaal kogu üüritulus
DSV Estonia AS	7,6%
AQ Wiring Systems, UAB	6,2%
Hortes AS	5,6%
DSV Latvia SIA	5,4%
DSV Lithuania, UAB	5,3%
Atea, UAB	4,8%
AIR BALTIC CORPORATION AS	3,9%
Rimi Lietuva, UAB	3,7%
Pirita Kodu OÜ	3,3%
Adax UAB	3,0%
Selver AS	2,6%
Ülejäänud	48,7%
Kokku	100,0%

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga	31.03.2022	31.03.2021	Muutus
EPRA kasum, € tuhandetes	2 391	1 906	25%
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,47	0,45	4%
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	105 099	78 018	35%
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	20,72	18,48	12%
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	99 192	73 278	35%
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	19,55	17,35	13%
EPRA Topped-up NIY (korregeeritud esmane puhastootlus)	7,3%	7,5%	-2%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	12%	9%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	11%	12%
EPRA vakantsuse määr	0,3%	0,6%	-52%

EPRA näitajate arvutused

EPRA puhasväärtuse näitajad

seisuga 31.03.2022

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	99 192	99 192	99 192
Korregeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	5 851	5 851	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	56	56	-
Vara puhasväärtus	105 099	105 099	99 192
Täielikult lahustatud aktsiate arv	5 072 535	5 072 535	5 072 535
Vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes	20,72	20,72	19,55

seisuga 31.03.2021

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	73 278	73 278	73 278
Korregeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	4 524	4 524	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	216	216	-
Vara puhasväärtus	78 018	78 018	73 278
Täielikult lahustatud aktsiate arv	4 222 535	4 222 535	4 222 535
Vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes	18,48	18,48	17,35

EPRA kasum

€ tuhandetes	2022	2021
Puhaskasum (IFRS)	2 278	1 795
Korregeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	0	0
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-65	-30
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	178	141
EPRA kasum	2 391	1 906
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	5 072 535	4 222 535
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,47	0,45

EPRA vakantsuse määr

€ tuhandetes	2022	2021
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	37	64
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	13 539	11 329
EPRA vakantsuse määr	0,3%	0,6%

EPRA kulusuhted

€ tuhandetes	2022	2021
Müügikulud	-60	-66
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	174	167
Turustuskulud	-74	-31
Üldhalduskulud	-455	-384
Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	-415	-314
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-1	-10
Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	-414	-304
Üüritud (bruto)	3 284	2 700
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	12%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	11%

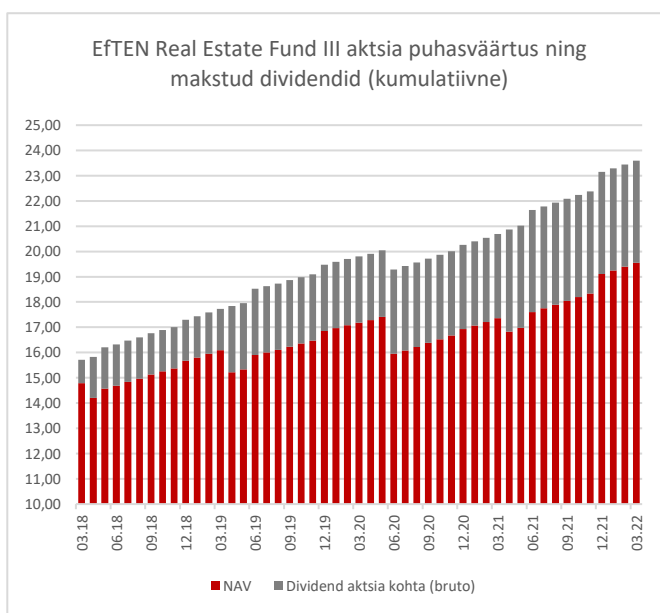
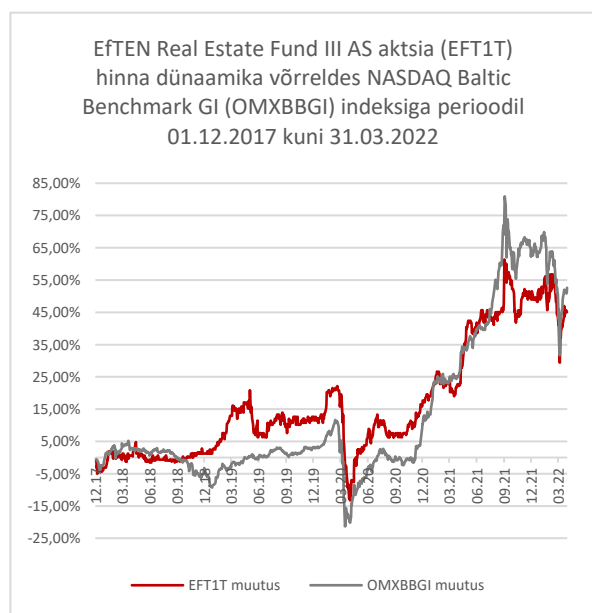
Finantseerimine

Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni kolme tütarettevõtte – Laagri Hortese, Laagri Selveri ning Piepilsetas logistikakeskuse laenulepingud, mille jääk 31.03.2022 seisuga on 7 092 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 32%-39% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on märtsi lõpu seisuga 2,3% (31.12.2021: sama) ning LTV (*Loan to Value*) 43% (31.12.2021: 44%). Enamus fondi tütarettevõtete laenulepingutest on seotud ujuva intressimääraga ning vaid üks laen (moodustab 2% laenuportfelli) on fikseeritud baasintressimääraga. Ühe laenulepingu intressimäära tõusu riski maandamiseks on sõlmitud intressimäära vahetusleping, mis lõpeb 2023. aastal.

Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia puhasväärtus (EPRA NDV) seisuga 31.03.2022 oli 19,55 eurot (31.03.2021: 17,35 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS'i aktsia puhasväärtus kasvas 2021. aasta I kvartalis 12,7% (2021 I kvartal:2,5%).



Seisuga 31.03.2022 oli EFTEN Real Estate Fund III AS'1 5 989 aktsionäri, kellest 16,7% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 78,7% kogu fondi aktsiakapitalist. Aktsiate jaotus on toodud allolevas tabelis.

	Aktsionäre, tk		Kokku aktsionäre	Aktsiate arv		Kokku aktsiaid	Osalus		Osalus kokku
	Juriidilised isikud	Eraisikud		Juriidilised isikud	Eraisikud		Juriidilised isikud	Eraisikud	
Afganistan	-	1	1	-	16	16	-	0,0003%	0,0003%
Albaania	-	1	1	-	15	15	-	0,0003%	0,0003%
Alžeeria	-	1	1	-	317	317	-	0,0062%	0,0062%
Ameerika Ühendriigid	1	-	1	271	-	271	0,0053%	-	0,0053%
Araabia Ühendemiraadid	-	1	1	-	142	142	-	0,0028%	0,0028%
Austraalia	-	3	3	-	19	19	-	0,0004%	0,0004%
Austria	-	1	1	-	1 255	1 255	-	0,0247%	0,0247%
Eesti	992	4 937	5 929	3 977 297	1 071 325	5 048 622	78,4085%	21,1201%	99,5286%
Hispaania	-	1	1	-	115	115	-	0,0023%	0,0023%
Holland	-	1	1	-	109	109	-	0,0021%	0,0021%
Iirimaa	-	1	1	-	20	20	-	0,0004%	0,0004%
Itaalia	-	1	1	-	75	75	-	0,0015%	0,0015%
Küpros	1	-	1	666	-	666	0,0131%	-	0,0131%
Leedu	5	1	6	9 854	6 406	16 260	0,1943%	0,1263%	0,3205%
Lõuna-Aafrika	-	1	1	-	228	228	-	0,0045%	0,0045%
Läti	1	1	2	2 236	31	2 267	0,0441%	0,0006%	0,0447%
Malta	-	1	1	-	20	20	-	0,0004%	0,0004%
Norra	-	1	1	-	3	3	-	0,0001%	0,0001%
Omaan	-	1	1	-	119	119	-	0,0023%	0,0023%
Portugal	-	1	1	-	100	100	-	0,0020%	0,0020%
Prantsusmaa	-	1	1	-	5	5	-	0,0001%	0,0001%
Rootsi	1	3	4	25	83	108	0,0005%	0,0016%	0,0021%
Saksamaa	-	5	5	-	291	291	-	0,0057%	0,0057%
Soome	1	14	15	47	659	706	0,0009%	0,0130%	0,0139%
Suurbritannia	-	4	4	-	678	678	-	0,0134%	0,0134%
Sveits	-	2	2	-	82	82	-	0,0016%	0,0016%
Taani	1	1	2	1	25	26	-	0,0005%	0,0005%
Kokku	1 003	4 986	5 989	3 990 397	1 082 138	5 072 535	78,67%	21,33%	100,00%

EFTEN Real Estate Fund III AS'1 on seisuga 31.03.2022 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2022	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	723 182	14,26
Järve Kaubanduskeskus OÜ	518 952	10,23
Hoiukonto OÜ	516 930	10,19

EFT1T aktsia statistika	I kvartal	
	2022	2021
Avamishind	23,1	19,0
Sulgemishind	22,2	19,4
Aktsia hind, madalaim	19,5	13,6
Aktsia hind, kõrgeim	24,2	20,0
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	93	85
Käive, EUR miljonites	2,057	1,636
Turukapitalisatsioon seisuga 31.03, EUR miljonites	112,610	81,917
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,45	0,43
P/B (aktsia sulgemishind / omakapital aktsia kohta)	1,14	1,12
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA omakapital aktsia kohta)	1,07	1,05

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

€ tuhandetes	Lisad	I kvartal	
		2022	2021
Müügitulu	3,4	3 458	2 867
Müüdid teenuste kulu	5	-60	-66
Brutokasum		3 398	2 801
Turustuskulud	6	-74	-31
Üldhalduskulud	7	-455	-384
Muud äritulud ja -kulud		26	3
Ärikasum	3	2 895	2 389
Muud finantstulud ja -kulud	8	-362	-421
Kasum enne tulumaksu		2 533	1 968
Tulumaksukulu	9	-255	-173
Aruandeperioodi koondkasum kokku	3	2 278	1 795
Kasum aktsia kohta	10		
- tava		0,45	0,43
- lahustatud		0,45	0,43

Lisad lehekülgedel 12-25 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.03.2022	31.12.2021
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	15	13 751	13 074
Nõuded ja viitlaekumised	11	1 255	876
Ettemakstud kulud		53	314
Varud		0	29
Käibevara kokku		15 059	14 293
Pikaajalised nõuded		8	4
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	162 099	161 961
Materiaalne põhivara		125	140
Immateriaalne põhivara		2	3
Põhivara kokku		162 234	162 108
VARAD KOKKU		177 293	176 401
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	13	10 244	7 645
Tuletisinstrumentid	15	56	121
Võlad ja ettemaksed	14	722	1 349
Lühiajalised kohustused kokku		11 022	9 115
Laenukohustused	13	59 949	63 440
Muud pikaajalised võlad	14	1 007	987
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	6 123	5 945
Pikaajalised kohustused kokku		67 079	70 372
Kohustused kokku		78 101	79 487
Aktsiakapital	16	50 725	50 725
Ülekurss	16	16 288	16 288
Kohustuslik reservkapital		1 489	1 489
Jaotamata kasum	17	30 690	28 412
Omakapital kokku		99 192	96 914
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		177 293	176 401

Lisad lehekülgedel 12-25 on raamatupidamise vahearuannde lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I kvartal	
		2022	2021
€ tuhandetes			
Puhaskasum		2 278	1 795
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantskulud ja -tulud	8	362	421
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	12	14
Tulumaksukulu	9	255	173
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		629	608
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		2 907	2 403
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-766	-204
Rahavood äritegevusest kokku		2 141	2 199
Materiaalse põhivara soetus		-4	-57
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-135	-527
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-139	-584
Saadud laenud	13	0	300
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	13	-900	-903
Makstud intressid		-425	-438
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-1 325	-1 041
RAHAVOOD KOKKU		677	574
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		13 074	5 128
Raha ja raha ekvivalentide muutus		677	574
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		13 751	5 702

Lisad lehekülgedel 12-25 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

€ tuhandetes	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2020	42 225	9 658	1 323	18 277	71 483
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	1 795	1 795
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	1 795	1 795
Saldo 31.03.2021	42 225	9 658	1 323	20 072	73 278
Saldo 31.12.2021	50 725	16 288	1 489	28 412	96 914
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	2 278	2 278
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	2 278	2 278
Saldo 31.03.2022	50 725	16 288	1 489	30 690	99 192

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

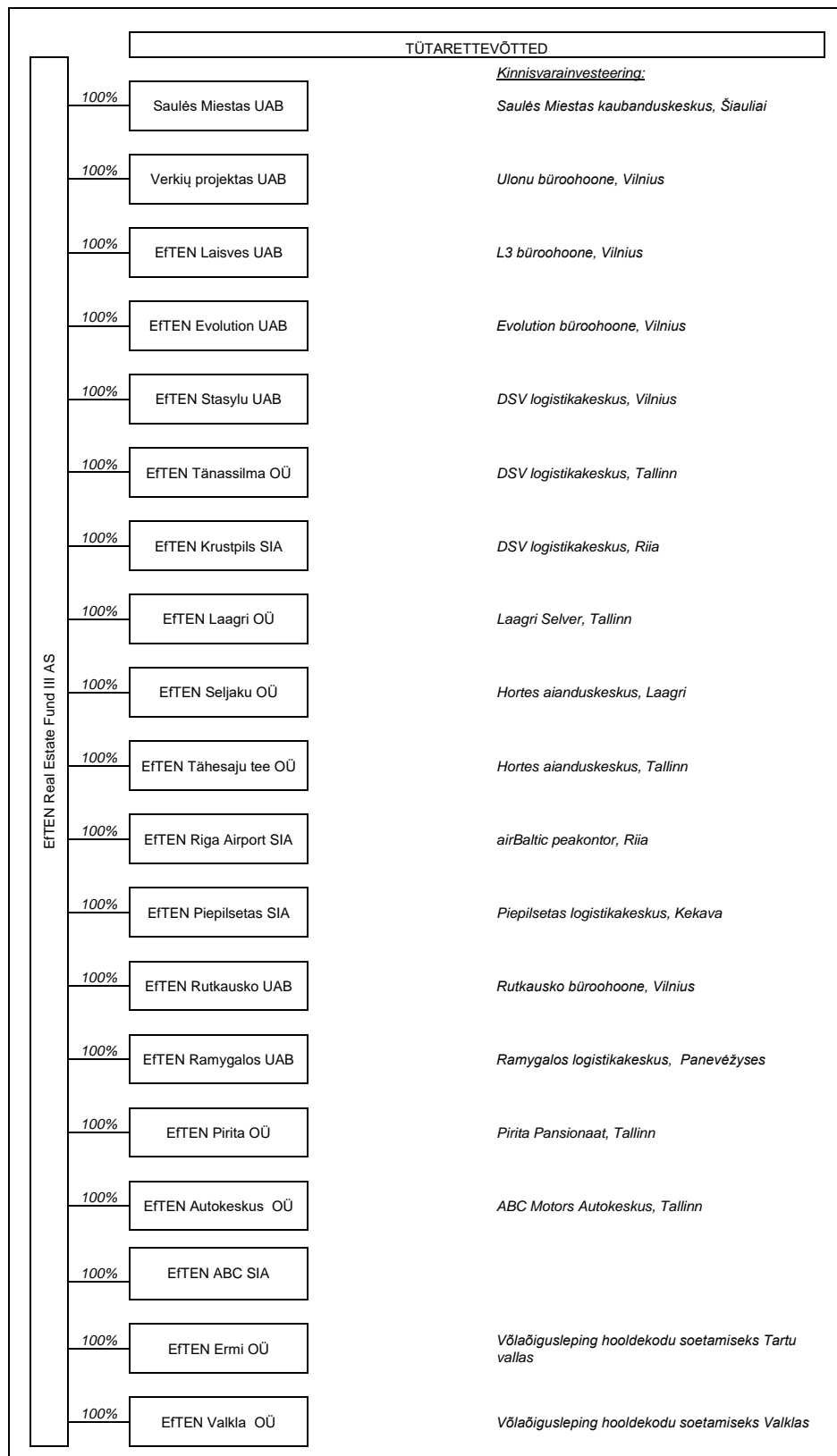
Lisad lehekülgedel 12-25 on raamatupidamise vahearuannde lahutamatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund III AS kontserni struktuur seisuga 31.03.2022 on järgmine (vt ka lisa 2):



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

2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	19 578	18 990	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 456	4 326	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	5 522	5 375	100	100
EFTEN Stasyly UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 229	5 106	100	100
EFTEN Tánassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	7 934	7 729	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 216	3 083	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Tallinn	3 595	3 507	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	5 699	5 528	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Laagri	2 428	2 374	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	4 716	4 623	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	2 045	1 996	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	4 133	4 042	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	4 543	4 469	100	100
EFTEN Rutkauskos UAB	Leedu	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	5 853	5 714	100	100
EFTEN Pirita OÜ	Eesti	Pirita Pansionaat, Tallinn	3 549	3 479	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys	4 706	4 585	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	3	0	100	0
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	-	1	0	100	0
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	-	1	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 2,8 tuhat 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.

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

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo I kvartal		Logistika I kvartal		Kaubandus I kvartal		Hooldekodud I kvartal		Allokeerimata I kvartal		Kokku I kvartal	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
€ tuhandetes												
Müügitulu (lisa 4), s.h	997	918	994	788	1 363	1 057	104	104	0	0	3 458	2 867
Eesti	0	0	258	253	389	370	104	104	0	0	751	727
Läti	125	125	357	358	0	0	0	0	0	0	482	483
Leedu	872	793	379	177	974	687	0	0	0	0	2 225	1 657
Äritegevuse netotulu, s.h	982	876	983	782	1 256	1 009	103	103	0	0	3 324	2 770
Eesti	0	0	258	253	380	367	103	103	0	0	741	723
Läti	124	124	346	353	0	0	0	0	0	0	470	477
Leedu	858	752	379	176	876	642	0	0	0	0	2 113	1 570
Ärikasum, s.h	899	774	871	691	1 081	854	81	103	-37	-33	2 895	2 389
Eesti	0	0	234	230	331	319	81	103	-37	-33	609	619
Läti	99	104	294	300	0	0	0	0	0	0	393	404
Leedu	800	670	343	161	750	535	0	0	0	0	1 893	1 366
EBITDA, s.h	900	774	871	691	1 092	867	81	103	-37	-33	2 907	2 402
Eesti	0	0	234	230	331	318	81	103	-37	-33	609	618
Läti	99	104	294	300	0	0	0	0	0	0	393	404
Leedu	801	670	343	161	761	549	0	0	0	0	1 905	1 380
Ärikasum											2 895	2 389
Neto finantskulu											-362	-421
Kasum ette tulumaksukulu											2 533	1 968
Tulumaksukulu (lisa 9)											-255	-173
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM											2 278	1 795

SEGMENTI VARAD

31. märtsi seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Kokku	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud										
Eesti	0	0	13 370	13 080	20 841	19 131	6 270	6 217	40 481	38 428
Läti	6 800	6 800	17 448	17 112	0	0	0	0	24 248	23 912
Leedu	43 078	41 017	19 780	8 860	34 512	32 545	0	0	97 370	82 422
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 12)	49 878	47 817	50 598	39 052	55 353	51 676	6 270	6 217	162 099	144 762
Muud pikaajalised varad									135	151
Netovõlg									-64 350	-72 747
Muud lühiajalised varad									1 308	1 112
NETOVARA									99 192	73 278

2022. ja 2021. aasta I kvartalis ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on DSV Transport AS ja AQ Wiring Systems, UAB, omades vastavalt 7,6% ja 6,2% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 6%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I kvartal	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüritulude büroopindadelt	997	903
Üüritulude kaubanduspindadelt	1 191	914
Üüritulude logistikapindadelt	992	779
Üüritulude hooldekodudelt	104	104
Muud müügitulud	174	167
Müügitulude tegevusalade lõikes kokku (lisa 12)	3 458	2 867

	I kvartal	
	2022	2021
Müügitud geograafiliste piirkondade lõikes		
€ tuhandetes		
Eesti	751	727
Läti	482	483
Leedu	2 225	1 657
Müügitud geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	3 458	2 867

5 Müüdid teenuste kulud

	I kvartal	
	2022	2021
Müüdid teenuste kulu		
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-9	-1
Vara kindlustus	-1	-1
Maamaks ja kinnisvaramaks	-7	-7
Muud haldustegevuse kulud	-15	-23
Vakantsete pindade kommunaalkulud	0	-1
Parenduskulud	-6	0
Palgakulud, s.h maksud (lisa 18)	-9	-7
Käibemaksu proportsioonikulud	-13	-12
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	0	-14
Müüdid teenuste kulu kokku (lisa 12)	-60	-66

6 Turustuskulud

	I kvartal	
	2022	2021
Turustuskulud		
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-1	-9
Reklaam, reklaamüritused ¹	-73	-22
Turustuskulud kokku	-74	-31

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

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I kvartal	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 18)	-286	-246
Bürookulud	-15	-5
Palgakulud, s.h maksud (lisa 18)	-53	-45
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-36	-37
Auditi kulud	-19	-10
Regulaatori kulud	-20	-22
Muud üldhalduskulud	-14	-5
Amortisatsioonikulud	-12	-14
Üldhalduskulud kokku	-455	-384

8 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	I kvartal	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-427	-451
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-399	-423
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	-28	-28
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	65	30
Finantstulud ja -kulud kokku	-362	-421

9 Tulumaks

	I kvartal	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-178	-141
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-77	-32
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	-255	-173

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
€ tuhandetes			
Saldo 31.12.2021	5 673	272	5 945
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2022. aasta I kvartalis	178	0	178
Saldo 31.03.2022	5 851	272	6 123

10 Kasum aktsia kohta

	I kvartal	
Aktsiakasum	2022	2021
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	2 278	1 795
Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk	5 072 535	4 222 535
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,45	0,43

11 Nõuded ja viitlaekumised

	31.03.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	659	584
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-7	-7
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 15)	652	577
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	26	23
Muud viitlaekumised	577	276
Viitlaekumised kokku	603	299
Nõuded kokku (lisa 15)	1 255	876

12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.03.2022 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitus- aasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 31.03.2022	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
€ tuhandetes								
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19 881	2007	08.2015	29 039	34 512	19%	19%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 504	9 380	10%	5%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 287	13 370	9%	8%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 835	8 710	-1%	5%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 828	10 293	17%	6%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 315	9 115	10%	5%
Hortes aianduskeskus Laagri	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 108	3 680	18%	2%
Hortes aianduskeskus Tähesaju	Tallinn, Eesti	5 300	2019	05.2018	5 458	6 480	19%	4%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 279	7 340	17%	4%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 172	2009	05.2018	9 882	11 190	13%	6%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 330	3 341	0%	2%
airBalticu peahoone	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 100	6 800	-4%	4%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 380	2007	03.2020	8 759	8 738	0%	5%
Rutkausk büroohoone	Vilnius, Leedu	6 812	2014	08.2020	11 819	12 480	6%	7%
Pirita pansionaat	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 217	6 270	1%	4%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	6.2021	10 011	10 400	4%	6%
Kokku		143 723			147 771	162 099	10%	91%

2022. ja 2021. aasta I kvartalis on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 01.01.2021	144 235	144 235
Soetused äriühendustest	300	300
Kapitaliseeritud parendused	227	227
Saldo seisuga 31.03.2021	144 762	144 762
Saldo seisuga 01.01.2022	161 961	161 961
Kapitaliseeritud parendused	138	138
Saldo seisuga 31.03.2022	162 099	162 099

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3.

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

	I kvartal	
31. märtsi seisuga või kvartali kohta	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	3 284	2 700
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-60	-66
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 13)	162 099	144 762

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.03.2022 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	49 878	Diskonteeritud rahavood	3 759	8,2%-8,7%	6,8%-7,5%	10,9
Logistika	50 598	Diskonteeritud rahavood	3 978	8,2%-9,1%	7,2%-7,9%	4,5
Kaubandus	55 353	Diskonteeritud rahavood	4 606	7,8%-9,0%	6,8%-8,0%	11,8
Hooldekodud	6 270	Diskonteeritud rahavood	443	7,8%	6,8%	6,1
Kokku	162 099		12 786			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.03.2022 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
€ tuhandetes							
Büroo	49 878	5 970	-5 910	-980	1 050	-2 360	2 740
Logistika	50 598	5 310	-5 360	-1 020	1 020	-2 280	2 570
Kaubandus	55 353	6 240	-6 240	-1 100	1 120	-2 340	2 660
Hooldekodud	6 270	660	-650	-120	130	-310	360
KOKKU	162 099	18 180	-18 160	-3 220	3 320	-7 290	8 330

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

13 Laenukohustused

Seisuga 31.03.2022 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.03.22	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.03.22	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	14 616	13 205	13.08.23	2,65%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	34 512	13,3%
SEB	Leedu	5 500	4 162	28.06.26	1,85%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 380	4,2%
SEB	Läti	5 123	4 008	29.06.26	1,85%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 710	4,0%
SEB	Eesti	7 950	6 036	29.06.26	1,85%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 370	6,1%
SEB	Leedu	5 620	4 303	27.10.26	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone	10 293	4,3%
SEB	Leedu	5 200	3 800	21.12.25	2,25%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	9 115	3,8%
SEB	Leedu	5 850	4 862	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 190	4,9%
Swedbank	Eesti	3 290	3 027	11.01.24	1,95%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	6 480	3,1%
SEB	Eesti	1 860	1 426	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 680	1,4%
Swedbank	Eesti	3 700	2 892	29.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	7 340	2,9%
LHV	Eesti	1 800	1 606	25.02.24	2,95%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 341	1,6%
Luminor	Läti	3 905	2 586	04.02.25	3,75%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	6 800	2,6%
Swedbank	Läti	3 201	2 774	05.02.23	2,80%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 738	2,8%
SEB	Leedu	7 300	6 758	12.08.25	2,10%	Hüpoteek - Rutkausko büroohoone	12 480	6,8%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 825	13.06.26	2,50%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 400	
Swedbank	Eesti	3 100	3 007	28.11.25	1,95%	Hüpoteek - Piritä Pansionaat, emattevõtte garantii	6 270	3,0%
Kokku		84 015	70 277				162 099	65,0%

Lühiajalised laenukohustused	31.03.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	10 276	7 677
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-32	-32
Lühiajalised laenukohustused kokku	10 244	7 645

Pikaajalised laenukohustused	31.03.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	70 193	71 085
sh. kohustuste lühiajaline osa	10 244	7 645
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	59 949	63 440
Pangalaenuid	60 001	63 500
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-52	-60

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.03.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	10 276	7 677
2-5 aastat	60 001	63 500
Pangalaenude tagasimaksed kokku	70 277	71 177

Laenukohustuste rahavood	I kvartal	
	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	71 085	72 368
Saadud pangalaenuid	0	300
Pangalaenude annuiteetmaksed	-900	-903
Diskonteeritud lepingutasude muutus	8	15
Saldo perioodi lõpus	70 193	71 780

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisas 15.

14 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed	31.03.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest		
Muud võlad tarnijatele	114	681
Võlad tarnijatele kokku	114	681
Muud võlad	26	25
Muud võlad kokku	26	25
Käibemaks	252	252
Ettevõtte tulumaks	26	0
Maamaks, kinnisvaramaks	3	103
Muud maksuvõlad	2	4
Maksuvõlad kokku	283	359
Võlad töövõtjatele	23	23
Intressivõlad	35	40
Üürmike tagatisrahad	56	77
Muud viitvõlad	184	144
Viitvõlad kokku	298	284
Muud ettemakstud tulud	1	0
Ettemaksed kokku	1	0
Võlad ja ettemaksed kokku	722	1 349

Pikaajalised võlad	31.03.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürmike tagatisrahad	1 006	985
Muud pikaajalised võlad	1	2
Muud pikaajalised võlad kokku	1 007	987

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 15.

15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

€ tuhandetes	Lisad	31.03.2022	31.12.2021
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid		13 751	13 074
Nõuded ostjate vastu	11	652	577
Finantsvarad kokku		14 403	13 651
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	13	70 193	71 085
Võlad tarnijatele	14	114	681
Üürnike tagatisrahad	14	1 062	1 062
Intressivõlad	14	35	40
Viitvõlad	14	207	167
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		71 611	73 035
Finantskohustused õiglasest väärtusest			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		56	121
Finantskohustused õiglasest väärtusest kokku		56	121
Finantskohustused kokku		71 667	73 156

Ülaltoodud tabelis esitatud selliste finantsvarade ja finantskohustuste õiglase 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 intressiderivaatiivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

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

Seisuga 31.03.2022 on kontserni laenulepingutest 98% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 3,75% pluss 1 kuu, 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR) ning 2% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi 1,55%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 19% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu EURIBOR kõikis 2022. aasta I kvartali jooksul tasemel -0,576% kuni -0,458%, s.o maksimaalne muutus kvartali jooksul oli 0,118 baaspunkti. Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III AS'i laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenu marginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

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

Tulenevalt kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Real Estate Fund III AS juhtkond 2016. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäärade suurenemise riski läbi osalise laenuportfelli ujuva intressimäärade (3-kuu

EURIBORi) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepinguga, kus tütarettvõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäärast 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 laenuportfellist;
- (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 31.03.2022 oli negatiivne summas 56 tuhat eurot (31.12.2021: 121 tuhat eurot). Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

Likviidsusrisk

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

- Üüritulude vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktiivide 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 31.03.2022 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulude tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 43% (31.12.2021: 44%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 2,0 (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 tähtajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.03.2022	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	300	5 144	4 834	59 999	0	70 277
Intressimaksud	139	411	1 026	2 599	0	4 175
Intressivõlad	35	0	0	0	0	35
Võlad tarnijatele	114	0	0	0	0	114
Üümike tagatisrahad	1	0	55	844	162	1 062
Viitvõlad	207	0	0	0	0	207
Tuletsintstrumendid (intressivahetuslepingud)	56	0	0	0	0	56
Finantskohustused kokku	796	5 555	5 915	63 442	162	75 870

Käibekapitali aruanne

	31.03.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	13 751	13 074
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)	1 255	876
Ettemakstud kulud	53	314
Käibevara kokku	15 059	14 264
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-10 244	-7 645
Lühiajalised võlad ja ettemaksud	-778	-1 470
Lühiajalised kohustused kokku	-11 022	-9 115
Käibekapital kokku	4 037	5 149

Krediidirisk

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

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

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.03.2022	31.12.2021
Aegumata	402	536
Aegunud, s.h	257	48
<i>Kuni 30 päeva</i>	198	40
<i>30-60 päeva</i>	51	2
<i>Üle 60 päeva</i>	8	6
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-7	-7
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11)	652	577

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.03.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	13 751	13 074
Nõuded ostjate vastu	652	577
Maksimaalse krediidirisk kokku (lisa 11)	14 403	13 651

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

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

2022. aasta I kvartalis on kontsern teeninud vaba rahavoogu (EBITDA miinus laenumaksed ja intressikulud) 1 579 tuhat eurot (2021 I kvartal: 1 048 tuhat eurot). Kõiki laene teenindati 2022. aasta I kvartalis tavapäraselt ning maksepuhkuseid fondi tütarettevõtteid ei võtnud.

Kapitalisatsiooni aruanne

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

	31.03.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13)	10 276	7 677
Tagamata lühiajalised kohustused	746	1 438
Kokku lühiajalised kohustused	11 022	9 115
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13)	60 001	63 500
Tagamata pikaajalised kohustused	7 078	6 872
Kokku pikaajalised kohustused	67 079	70 372
Aktiikapital ja ülekurs (lisa 16)	67 013	67 013
Reservid	1 489	1 489
Jaotamata kasum	30 690	28 412
Aksionäridele kuuluv omakapital kokku	99 192	96 914
Kokku kohustused ja omakapital	177 293	176 401

Netovõla aruanne

	31.03.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha	13 751	13 074
Likviidsed varad kokku	13 751	13 074
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13)	10 276	7 677
Neto lühiajalised võlad	-3 475	-5 397
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13)	60 001	63 500
Pikaajalised võlad kokku	60 001	63 500
Netovõlad kokku	56 526	58 103

Õiglane väärtus

Kontserni õiglases väärtuses 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 31.03.2022 ega 31.12.2021 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 12). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid 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 õiglases väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.

16 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.03.2022 oli 50 725 tuhat eurot (31.12.2021: sam). Aktsiakapital koosnes 5 072 535 aktsiast (31.12.2021: sam) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2021: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 168 901 tuhande euron. Aktsiakapitali ja ülekursi on seisuga 31.03.2022 tehtud sissemaksid kokku 67 013 tuhande euro ulatuses (31.12.2021: sama), vt (lisa 15).

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

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2022	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	723 182	14,26
Järve Kaubanduskeskus OÜ	518 952	10,23
Hoiukonto OÜ	516 930	10,19

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

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2022	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatuse liige Viljar Arakas	2 000	0,04
Juhatuse liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	15 440	0,30
Juhatuse liige Tõnu Uustalu	14 753	0,29
Juhatuse liikme 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

	31.03.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	30 690	28 412
Potentsiaalne tulumaksukohustus	6 138	5 682
Dividendidena on võimalik välja maksta	24 552	22 730

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.03.2022 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't 2022. aasta I kvartali jooksul valitsemisteenust summas 286 tuhat eurot (2021 I kvartal: 246 tuhat eurot), (vt lisa 7).

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

Kontsernil oli seisuga 31.03.2022 kokku 12 töötajat, kellele arvestati 2022. aasta I kvartalis koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 62 tuhande euro ulatuses (2021 I kvartalis: 52 tuhande euro ulatuses), vt (lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2022. ega ka 2021. aasta I kvartalis tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

Juhatusdeklaratsioon konsolideeritud 2022. aasta I kvartali vahearuannde

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2022. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasataud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatusdeklaratsioon

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatusdeklaratsioon