

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2021

EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2021

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2021

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

Peamine tegevuskoht: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

Asukohariik: Eesti

Asutamisriik: Eesti

Ettevõtte juriidiline vorm: Aktsiaselts

E-posti aadress: info@efTEN.ee

Veebilehe aadress: www.eref.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
TASUSTAMISE ARUANNE.....	15
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	16
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	16
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	17
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	18
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	19
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	20
1 <i>Konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....</i>	<i>20</i>
2 <i>Tütaretevõtted.....</i>	<i>29</i>
3 <i>Segmendiaruandlus.....</i>	<i>30</i>
4 <i>Müügitulu.....</i>	<i>31</i>
5 <i>Müüdud teenuste kulud</i>	<i>31</i>
6 <i>Turustuskulud</i>	<i>32</i>
7 <i>Üldhalduskulud</i>	<i>32</i>
8 <i>Muud finantstulud ja -kulud.....</i>	<i>32</i>
9 <i>Tulumaks.....</i>	<i>33</i>
10 <i>Kasum aktsia kohta</i>	<i>33</i>
11 <i>Nõuded ja viitlaekumised.....</i>	<i>33</i>
12 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i>	<i>34</i>
13 <i>Laenukohustused</i>	<i>36</i>
14 <i>Võlad ja ettemaksed.....</i>	<i>38</i>
15 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine.....</i>	<i>38</i>
16 <i>Aktsiakapital.....</i>	<i>43</i>
17 <i>Tingimuslikud kohustused</i>	<i>44</i>
18 <i>Tehingud seotud osapooltega</i>	<i>44</i>
19 <i>Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded</i>	<i>45</i>
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2021. aasta majandusaasta aruandele.....</i>	<i>49</i>
<i>Sõltumatu vandeaudiitori aruanne</i>	<i>50</i>
<i>Kasumi jaotamise ettepanek.....</i>	<i>57</i>
<i>Nõukogu liikmete allkirjad aastaaruandele</i>	<i>58</i>
<i>Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile</i>	<i>59</i>

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar 2021. aasta majandustulemuste kohta

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

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

Majandustulemuste ülevaade

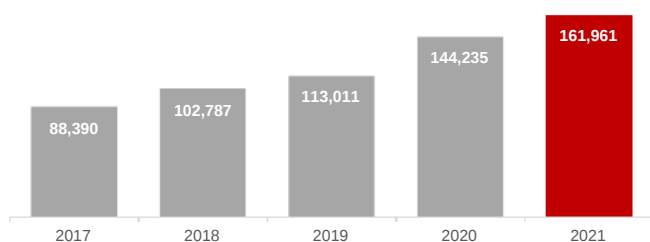
EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2021. aasta müügitulu oli 12,921 miljonit eurot (2020: 10,731 miljonit eurot), kasvades aastaga 20%. Kontserni neto üüritulu oli 2021. aastal kokku 12,412 miljonit eurot (2020: 10,103 miljonit eurot), kasvades 23%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli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

	2021	2020
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	12,921	10,731
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,509	-0,628
Neto üüritulu	12,412	10,103
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	96%	94%
Intressikulud ja intressitulud	-1,804	-1,346
Neto üüritulu miinus finantskulud	10,608	8,757
Valitsemistasud	-1,074	-0,899
Edukustasu	-0,537	0,000
Muud tulud ja -kulud	-0,714	-0,701
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	8,283	7,157

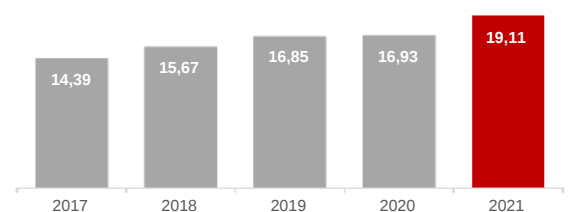
Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 2021. aasta 12 kuu tulemusel 96% (2020 12 kuud: 94%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 4% (2020: 6%) müügitulust. Intressikulud on 2021. aastal kasvanud seoses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

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

Kinnisvarainvesteeringud, miljonites eurodes



Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes



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

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

12 kuu kohta	31.12.2021	31.12.2020
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	15,6	5,4
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	8,0	2,6
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ³	22,0	6,4
Müügitulu (€ tuhandetes)	12 921	10 731
Üüritulu (€ tuhandetes)	12 125	10 001
EBITDA (€ tuhandetes)	10 163	8 556
EBITDA marginaal, %	79%	80%
EBIT (€ tuhandetes)	16 529	5 129
EPRA kasum (€ tuhandetes)	7 821	6 776
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	1,6	0,2
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,9	1,9

¹ EFTEN Real Estate Fund III AS puhasväärtus (NAV) võrdub 31.12.2021 ning 31.12.2020 seisuga EPRA soovitude järgi arvatud EPRA NRV puhasväärtusega.

² EPRA puhasväärtuste definitsioonid ja arvustused on toodud käesoleva aruande täiendavas lisas.

³ Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Real Estate Fund III AS'i omakapitali sisse makstud aktsiakapital ja aazio. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

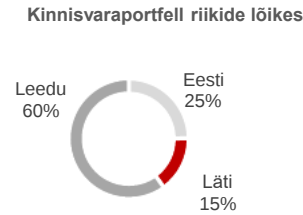
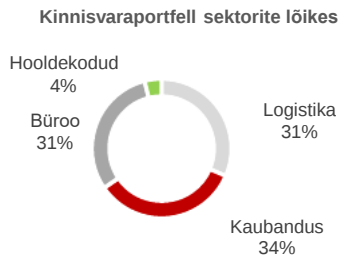
Kinnisvaraportfell

Soetused 2021. aastal

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

Kinnisvaraportfell seisuga 31.12.2021

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



Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2021	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus, € tuhandetes ⁴	Üüri netopind	Prognoositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus ⁵	Esmase puhastootluse (EPRA NIY) ⁶	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
DSV logistikakeskus, Tallinn	100	12 287	13 370	16 014	1 003	8,2%	7,5%	100	4,9	1
DSV logistikakeskus, Riia	100	8 835	8 710	12 149	668	7,6%	7,7%	100	4,9	1
DSV logistikakeskus, Vilnius	100	8 504	9 380	11 687	698	8,2%	7,4%	100	4,8	1
Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	100	8 751	8 730	13 327	690	7,9%	7,9%	99	2,7	6
Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys	100	10 011	10 400	20 125	776	7,8%	7,5%	100	5,4	2
Logistika kokku		48 388	50 590	73 302	3 835	7,9%	7,6%	100	4,7	11
Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	100	29 027	34 500	19 881	2 532	8,7%	7,3%	97	4,6	143
Hortes aianduskeskus, Laagri	100	3 108	3 680	3 470	272	8,8%	7,4%	100	10,4	1
Laagri Selver, Tallinn	100	6 279	7 340	3 063	494	7,9%	6,7%	100	6,3	11
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	5 458	6 480	5 300	479	8,8%	7,4%	100	12,8	1
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	100	3 259	3 270	2 149	264	8,1%	8,1%	100	7,1	1
Kaubandus kokku		47 131	55 270	33 863	4 041	8,6%	7,3%	98	6,1	157
Ulonu büroohoone, Vilnius	100	8 280	9 080	5 174	698	8,4%	7,7%	100	2,4	14
Evolution büroohoone, Vilnius	100	9 882	11 190	6 172	777	7,9%	6,9%	100	3,3	28
L3 büroohoone, Vilnius	100	8 816	10 281	6 151	760	8,6%	7,4%	100	3,2	36
airBaltic peakontor, Riia	100	7 100	6 800	6 217	434	6,1%	6,4%	100	4,2	1
Rutkausko büroohoone, Vilnius	100	11 819	12 480	6 811	829	7,0%	6,6%	100	8,6	3
Büroo kokku		45 897	49 831	30 525	3 498	7,6%	7,0%	100	4,4	82
Pirita Pansionaat, Tallinn	100	6 217	6 270	6 045	426	6,9%	6,8%	100	8,9	1
Hooldekodud kokku		6 217	6 270	6 045	426	6,9%	6,8%	100	8,9	1
Kinnisvaraportfell kokku		147 633	161 961	143 735	11 800	8,0%	7,3%	99	5,2	251

⁴ Fondi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on kinnisvarainvesteeringute turuhind, mis leitakse diskonteeritud rahavoogude baasil. Fondi kinnisvaraportfelli väliseks hindajaks on Colliers International.

⁵ Otsese tootluse leidmiseks jagatakse aruandekuupäeva seisuga arvestatud üürilepingute annualiseeritud neto üüritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hiisemate kapitaliseeritud kulude summaga.

⁶ Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse aruandekuupäeva seisuga arvestatud aruandeaasta annualiseeritud neto üüritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

2021. aastal teenis Kontsern kokku 12,165 miljonit eurot üüritulu. Võrreldavatel alustel arvestatud üüritulu oli 2021. aastal kokku 9,283 miljonit eurot, mis on 7% rohkem kui 2020. aastal. Covid-19 kriisiga seotud allahindluseid tegi kontsern 2021. aastal kokku 369 tuhande euro ulatuses (2020: 609 tuhande euro ulatuses), s.t ilma nimetatud allahindlusteta oleks Kontserni üüritulu 2021. aastal olnud 2,9% kõrgem. Seisuga 31.12.2021 oli Kontserni tütarettevõtetele kehtivaid allahindluseid kalendrikuu arvestuses ühe tuhande euro ulatuses.

Võrreldav üüritulu ärisegmentide lõikes

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

Võrreldav üüritulu riikide lõikes

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

2021. aasta detsembris viis Colliers International läbi fondi kinnisvaraportfelli korralise hindamise, mille tulemusel kinnisvaraportfelli väärtus tõusis 4,1% (6,442 miljonit eurot). Kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvu toetas peamiselt oodatava üüritegevuse rahavojo kasv ning alanenud väljumistootlikkuse.

Muutused hindamiste eeldustes

31.12.2021 või aasta kohta	Õiglane väärtus	€ tuhandetes	%	Muutus	
				Annualiseeritud puhas üüritulu, %	Kapitalisatsiooni määr, protsendipunkti
Logistika					
DSV logistikakeskus, Tallinn	13 370	231	1,8%	1,6%	-0,30
DSV logistikakeskus, Riia	8 710	18	0,2%	1,3%	0,00
DSV logistikakeskus, Vilnius	9 380	520	5,9%	1,5%	-0,50
Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	8 730	274	3,2%	4,7%	-0,55
Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys	10 400	389	3,9%	-2,0%	-0,25
Logistika kokku	50 590	1 432	2,9%	3,1%	
Kaubandus					
Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	34 500	1 651	5,0%	2,6%	0,00
Hortes aianduskeskus, Laagri	3 680	170	4,8%	7,3%	-0,20
Laagri Selver, Tallinn	7 340	858	13,2%	2,6%	-0,70
Hortes aianduskeskus, Tallinn	6 480	460	7,6%	-4,7%	-0,20
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	3 270	-87	-2,6%	10,4%	0,00
Kaubandus kokku	55 270	3 052	5,8%	2,4%	
Büroo					
Ulonu büroohoone, Vilnius	9 080	224	2,5%	4,2%	-0,25
Evolution büroohoone, Vilnius	11 190	518	4,9%	-1,5%	-0,25
L3 büroohoone, Vilnius	10 281	473	4,8%	10,8%	-0,50
airBaltic peakontor, Riia	6 800	0	0,0%	-5,4%	-0,15
Rutkauskos büroohoone, Vilnius	12 480	690	5,9%	0,6%	-0,35
Büroo kokku	49 831	1 905	4,0%	0,2%	
Hooldekodud					
Pirita Pansionaat, Tallinn	6 270	53	0,9%	-1,9%	-0,48
Kinnisvaraportfell kokku	161 961	6 442	4,1%	1,8%	

Kontserni kinnisvaraportfelli sensitiivsuse analüüsi tulemuse põhjal kasvaks portfelli väärtus väljumistootlikkuse 0,5 protsendipunkti languse juures 8,3 miljoni euro võrra ning väheneks 7,3 miljoni euro võrra kui portfelli väljumistootlikkus kasvaks kõikide kinnisvarainvesteeringute juures 0,5 protsendipunkti.

EFTEN Real Estate Fund III AS suurimad üüriüksused seisuga 31.12.2021

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

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 tulumaksukohustuse muutus ning tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus.

Alates käesolevast aastast lähtub EFTEN Real Estate Fund III AS EPRA puhaskasumite 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	31.12.2021	31.12.2020	Muutus
EPRA kasum, € tuhandetes	7 821	6 776	15%
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,66	1,60	4%
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	102 708	76 112	35%
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	20,25	18,03	12%
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	96 917	71 483	36%
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	19,11	16,93	13%
EPRA NIY (esmane puhastootlus)	7,3%	7,5%	-4%
EPRA Topped-up NIY (korrigeeritud esmane puhastootlus)	7,3%	7,7%	-7%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	17%	15%	12%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	17%	14%	20%
EPRA vakantsuse määr	0,2%	1,8%	-89%

EPRA soovituslike tulemuslikkuse näitajate definitsioonid ja arvutused on toodud alljärgnevalt:

EPRA näitaja	Definitsioon	Eesmärk
EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Ettevõtte äritegevuse võtmenäitaja, mis illustreerib dividendimaksете võimekust
EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)	Näitaja eeldab, et kinnisvaraettevõtte talle kuuluvaid varasid kunagi ei müü. Väljendab väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	
EPRA puhas materiaalne põhivara (EPRA NTA)	Näitaja eeldab, et kinnisvaraettevõtte nii ostab kui müüb talle kuuluvad varasid, mistõttu edasilükkunud tulumaksukohustus teatud tasemel realiseerub.	Näitajate eesmärk on pakkuda huvigruppidele vara puhasväärtuse näitajaid erinevate stsenaariumite korral. Näitaja arvutamiseks korrigeeritakse IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtust.
EPRA puhasväärtuse näitajad		
EPRA puhas vöörandamisväärtus (EPRA NDV)	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 31.12.2021

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

seisuga 31.12.2020

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	71 483	71 483	71 483
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	4 383	4 383	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	246	246	-
Vara puhasväärtus	76 112	76 112	71 483
Täielikult lahustatud aktsiate arv	4 222 535	4 222 535	4 222 535
Vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes	18,03	18,03	16,93

EPRA kasum

€ tuhandetes	2021	2020
Puhaskasum (IFRS)	13 099	3 317
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-6 442	3 374
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-126	-24
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	1 290	109
EPRA kasum	7 821	6 776
Perioodi kaalutud keskmine aktsiate arv	4 698 909	4 222 535
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,66	1,60

EPRA puhastootlus

€ tuhandetes	2021	2020
--------------	------	------

Kinnisvarainvesteeringud	161 961	144 235
Valmis kinnisvarainvesteeringud	161 961	144 235
Aruandekuupäeval kehtivate üürilepingute annualiseeritud renditulu	13 022	11 916
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikud ei kata	-1 223	-1 117
Annualiseeritud puhas renditulu	11 799	10 799
Rendivastuste või muude rendistimulite lõppemise nominaalne mõju	0	369
Korrigeeritud annualiseeritud puhas renditulu	11 799	11 168
EPRA esmane puhastootlus (NIY)	7,3%	7,5%
EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)	7,3%	7,7%

EPRA vakantsuse määr

€ tuhandetes	2021	2020
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	26	201
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	12 856	11 348
EPRA vakantsuse määr	0,2%	1,8%

EPRA kulusuhted

€ tuhandetes	2021	2020
Müügikulud	-241	-325
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	796	730
Turustuskulud	-268	-303
Üldhalduskulud	-2 326	-1 597
Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	-2 039	-1 495
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-32	-120
Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	-2 007	-1 375
Üüritulu (bruto)	12 125	10 001
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	17%	15%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	17%	14%

Finantseerimine

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2021. aasta jooksul laekus kontsernile pangalaene seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamise ning arendusega kogusummas 6,3 miljonit eurot.

2021. aastal pikendasid Kontserni tütarettevõtteid tähtaja saabumisel neli laenulepingut kogusummas 22,729 miljonit eurot. Kõik laenulepingud pikendati viieks aastaks, s.h ühe laenulepingu intressi marginaal jäi peale pikendamist samaks (1,9%) ning kolme laenulepingu intressimäär tõusis 1,55%-lt 1,85%-ni.

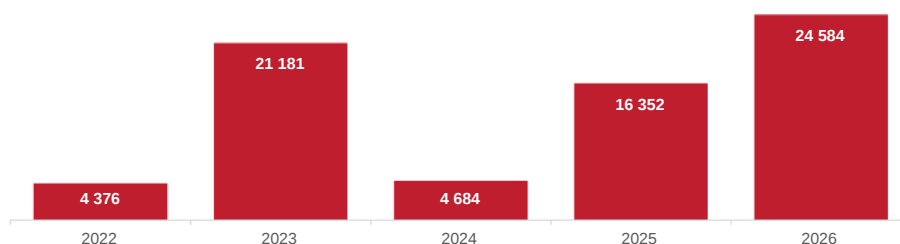
2021. aasta kevadel korraldatud aktsiaemissioonist saadud vahenditest maksti tagasi laen summas 3,1 miljonit eurot, mis võeti 2020. aasta lõpus Piritra hooldekodu soetuseks. Lisaks vähendati 900 tuhande euro võrra laenukovenantide vastavusse viimiseks airBaltic büroohoone soetuseks võetud laenu.

2022. aastal lõppevad Kontserni kahe tütarettevõtte – Laagri Hortese ning Laagri Selveri laenulepingud kogusummas 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.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on detsembri lõpu seisuga 2,3% (31.12.2020: sama) ning LTV (*Loan to Value*) 44% (31.12.2020: 50%). Enamus fondi tütarettevõtete laenulepingutest on seotud ujuva intressimääraga ning vaid üks laen (moodustab 2% laenuportfelli) on fikseeritud baasintressimääraga. Ühe laenulepingu intressimäär tõusu riski maandamiseks on sõlmitud intressimäär vahetusleping, mis lõpeb 2023. aastal.

Kõikide laenulepingute eritingimused (kovenandid) on seisuga 31.12.2021 täidetud ettenähtud tasemetel.

Laenulepingute tähtjalisis, € tuhandetes



Aksiainfo

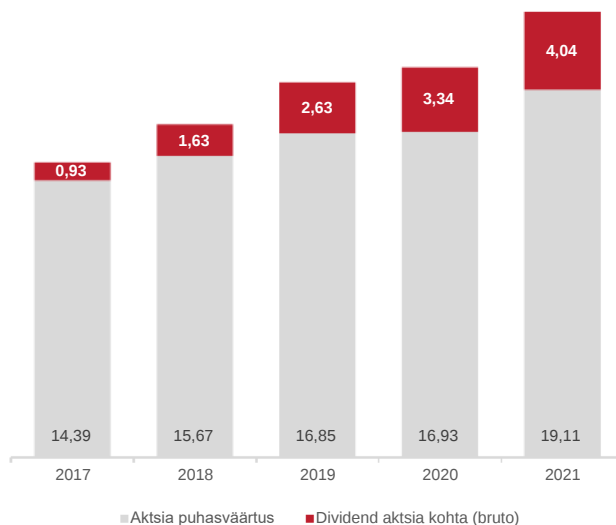
EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia puhasväärtus (EPRA NDV) seisuga 31.12.2021 oli 19,11 eurot (31.12.2020: 16,93 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS'i aktsia puhasväärtus kasvas 2021. aasta jooksul 12,9%. 2021. aasta juunis maksis fond 2020. aasta kasumist dividende kogusummas 2,798 miljonit eurot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

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

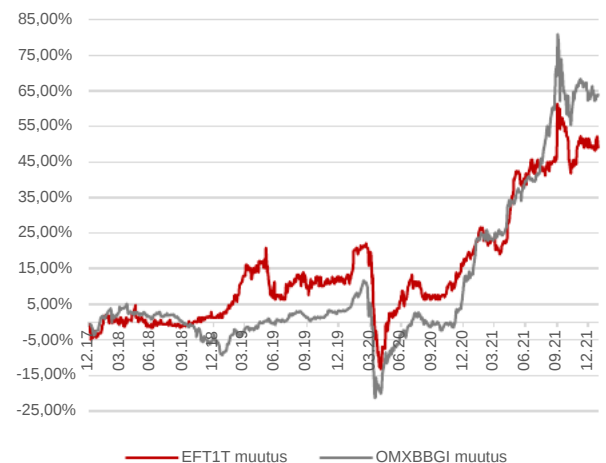
Potentsiaalse dividendimakse arvutuskäik

	2021	2020
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ärikasum	16 529	5 129
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga	-6 442	3 374
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooni ja allahindlusega	76	50
Korrigeerimine põhivara müügi kasumiga	0	3
EBITDA	10 163	8 556
Intressikulud	-1 804	-1 346
Pangalaenu tagasimaksud	-3 586	-3 282
Tulumaksukulu kasumilt (Leedu)	-222	-181
Vaba rahavoog	4 551	3 747
80% vabast rahavoost	3 641	2 998
Dividendide tulumaksukulu	-240	-200
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale	3 401	2 798
Potentsiaalne lisanduv rahavoog ⁷	700	0
Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost	-42	0
Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga	4 059	2 798
Aktsiate arv perioodi lõpus	5 072 535	4 222 535
Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes	0,80	0,66

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



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



⁷ Potentsiaalne lisanduv rahavoog sisaldab aruandeperioodi lõpuks fondi tütarettevõtete kontodele kogunenud raha, mida ei ole plaanis investeerida ega hoida igapäevases äritegevuses likviidsuse tagamiseks.

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

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

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

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

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

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 31.12.2021.

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 aktsionäri 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.

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 liikmega 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 31.12.2021 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 kord aastas nelja kuu jooksul EFTEN Real Estate Fund III AS-i majandusaasta lõppemisest. Aktsionäride erakorraline üldkoosolek kutsutakse kokku, kui fondivalitseja või fondi juhatuse peab seda vajalikuks või kui seda nõuab fondi nõukogu, audiitor, fondivalitseja, Finantsinspeksioon või fondi depositeorium. Lisaks seaduses sätestatud muudele isikutele võivad 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.

2021. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek 15. aprillil 2021. a Radisson Blu Hotel Olümpia II korruse konverentsikeskuse saalis nimetusega Alfa 3 aadressil Tallinn, Liivalaia 33. Aktsionäride korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldati Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ning fondi ja fondivalitseja veebilehel 23. märtsil 2021 ning samal päeval ajalehes „Postimees“.

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.

Seoses koroonapandeemiaga ja eesmärgiga hoida üldkoosolekul aktsionäride ja teiste üldkoosolekul osalejate tervist, palus EFTEN Real Estate Fund III AS üldkoosoleku kokkukutsumise aktsionäridel võimalusel osaleda üldkoosolekul volitatud esindaja kaudu või hääletada otsuste eelnõusid enne üldkoosolekut

elektrooniliselt ja jälgida üldkoosolekut videoülekande vahendusel. Aktsionäridel oli õigus üldkoosoleku päevakorras olevate punktide kohta koostatud otsuste eelnõusid hääletada enne koosolekut elektrooniliselt kuni 14. aprill 2021.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. 2021. aastal erakorralisi aktsionäride üldkoosolekuid ei toimunud.

Aktsionäride korralise üldkoosoleku läbiviimine

15. aprillil 2021. a korraline üldkoosolek toimus eesti keeles ning seda juhatas sõltumatu isik, 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, veebilingi vahendusel nõukogu esimees Arti Arakas, nõukogu liikmed Olav Miil ja Siive Penu ning fondi audiitori PricewaterhouseCoopers AS-i juhtivauditor Rando Rand. Nõukogu liikmel Sander Rebane eemaloleku tõttu 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 osales 73,08% aktsiatega esindatud häälest. Neist 12,34% andsid oma hääled enne koosoleku toimumist elektrooniliselt vastavalt üldkoosoleku kokkukutsumise teates avaldatud korrale. Üldkoosolekul esitati ülevaade kinnisvaraturust laiemalt, koroonakriisi mõjudest, ühinemise edasilükkumise asjaoludest ning fondi tegevusest kinnisvarainvesteeringute lõikes. Seejärel kinnitati eraldi päevakorrapunktidenä 2020 majandusaasta aruanne, võeti vastu eraldi päevakorrapunktide all arutelude järgselt eraldi otsused kasumi jaotamise ning aktsiakapitali suurendamise ja uute aktsiate Nasdaq Tallinna börsil noteerimise kohta. Aktsionäridele oli tagatud võimalus esitada küsimusi päevakorrapunktide kohta, teha ettepanekuid ning esitada küsimusi. Avaldusi ja ettepanekuid korralisel üldkoosolekul ei esitatud. Üldkoosoleku peeti kinni seaduse ja põhikirja nõuetest. Koosolekut oli võimalik aktsionäridel jälgida videoülekande 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 depolepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet depositooriumi 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.

Koosseis ja tasu

Vastavalt EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirjale koosneb juhatus ühest kuni kolmest liikmest. Juhatusel liikmed valib ja kutsub tagasi nõukogu. Alates asutamisest on juhatusel liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatusel esimeest ei ole valitud. 2021. aastal juhatusel liikmete osas muudatusi ei toimunud. EFTEN Real Estate Fund III AS-i võib esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatusel liige.

Juhatusel liikmetega ei ole eraldi juhatusel liikme lepinguid sõlmitud. Juhatusel liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused juhatusel liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus. EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatusel liige Viljar Arakas on samaaegselt fondivalitseja juhatusel liige ja temaga on fondivalitsejal sõlmitud juhatusel liikme leping. EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatusel 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 hüvide konfliktide maandamiseks ja tasustamise põhimõtete rakendamiseks, raamatupidamise korraldamiseks ja finantsaruannete koostamiseks ning koos juhatusel korraldab kontrolli ja aruandlust. Juhatusel liikmed esitavad ja uuendavad vähemalt kord aastas oma majanduslike hüvide deklaratsioone.

Hüvide konflikt

2021. aastal ei toimunud EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja juhatusel liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt EFTEN Real Estate Fund III AS-le valitsemisteenus osutamine. Juhatusel liikmete kohustuste kõrval teistes ühingutes osalemine on toimunud nõukogu nõusolekul ning avaldatud fondi prospektis, mis on kättesaadav fondi veebilehel www.erf.ee. Juhatusel liige Viljar Arakas on alates 14.04.2021 Coop Pank AS-i, mille aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil, nõukogu liige. Juhatusel liige Tõnu Uustalu ei osale samaaegselt ühegi teiste väärtpaberiturul avalikult noteeritud ettevõtte juhatusel ega nõukogu töös.

Seisuga 31.12.2021 omab juhatusel liige Viljar Arakas läbi oma valdusettevõtte ja erasisikuna kokku 0,34% fondi aktsiakapitalist ning 27,41% fondivalitseja aktsiakapitalist. Juhatusel liige Tõnu Uustalu omab 0,29% fondi aktsiakapitalist ning 20,56% fondivalitseja aktsiakapitalist.

Juhatusel 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. 2021. aastal ei ole juhatusel ega juhatusel teadaolevalt kontserni töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud. Juhatusel liikmetele ei ole antud volitusi aktsiaid emiteerida 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, depolepingu 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, poolaastaruande kinnitamine, liikvideerimise 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 koosolekutel 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 hääleteenamuse nõuet. Nõukogu esimehel hääle võrdse jagunemise korral otsustavat häält ei ole. Otsuste vastuvõtmiseks koosolekut kokkukutsumata peavad otusega nõustuma kõik nõukogu liikmed. Nõukogu ülesandeid ega töökorraldust ei ole 2021. aastal 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). 2021. aastal 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 koosolekutel.

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 ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile. 2021. 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.

2021. 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 valitsemisteenus osutamine. Nõukogu liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtepaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös. Nõukogu liikmete tegevus teistes ühingutes on avaldatud fondi prospektis ja kättesaadav fondi veebilehel www.eref.ee.

Seisuga 31.12.2021 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.

Juhatus 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 sisesealt. Seejuures osalevad juhatuse liikmed nõukogu koosolekutel, 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. Tihedat koostööd nõukogu ja juhatuse vahel on jätkunud ka 2021. 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 27.11.2017 siseteabe käsitlemise, siseteavet omavate isikute nimekirja pidamise ja teabe avalikustamise siserreeglid.

EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt ei ole 2021. aastal ei juhatuse ega fondivalitseja fondi valitsemisel kaldunud kõrvale nõukogu poolt antud juhustest.

Teabe avaldamine

EFTEN Real Estate Fund III AS teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdset, kasutades selleks Tallinna börsi infosüsteemi kui enda veebilehte. EFTEN Real Estate Fund III AS-i veebileht www.eref.ee sisaldab fondi üldist infot, ülevaadet kinnisvarainvesteeringutest, infot juhatuse ja nõukogu liikmete, peamiste teenuste pakkujate kohta; samuti börsiteateid, aruandeid ja muud olulist infot. EFTEN Real Estate Fund III AS-i aasta- ja vahearuanetest 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 muu olulisem info. Lisaks on võimalik fondi üldise info, uudiste, aruannete ja muu olulise infoga tutvuda ka fondivalitseja EFTEN Capital AS-i veebilehel www.eften.ee.

Täiendavalt kvartaalsetele vahearuanetele 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. Juhatust kohtub aktsionäridega ka väljaspool üldkoosolekuid, sh konverentsidel ja kohtumistel.

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 (06.05.2015). 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.

2021. 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 (EFTEN Real Estate Fund III AS koos tütarettevõtjatega) tasus 2021. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 60 tuhat eurot.

2021. 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. 2021. 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 Vabariigi 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 juhitud kinnisvaraportfellist 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.eref.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.eref.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 fondivalitseja 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. Juhatust 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. 2021. majandusaastal ei ole riskijuhtimise põhimõteteid ja üldprintsiipe muudetud.

TASUSTAMISE ARUANNE

Käesolev aruanne on annab ülevaate EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtide tasustamise ja tööga kaasnevate hüvede määramise põhimõtetest ning 2021. majandusaastal juhtidele makstud tasudest. Käesolevas tasustamise aruandes käsitletakse juhtidena vastavalt väärtipaberituru seadusele aktsiaemitendi juhatase liikmeid.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i tasustamise põhiprintsiibid määratleti fondi asutamisel 2015. aastal, mille kohaselt fondi juhtorganite liikmetele, sh juhatase liikmetele makstava tasu suurus on 0 eurot. Samuti ei määrata fondi juhtorganite liikmetele lahkumis- ja pensionihüvitisi ega muid soodustusi fondi arvel. Seda lähtuvalt erisusest, et EFTEN Real Estate Fund III AS ei ole pelgalt aktsiaemitent vaid aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond, mille juhatase liikmed on fondi valitseva fondivalitseja tegevjuhtkonna liikmed. Fond maksab vastavalt fondi põhikirjas avaldatud põhimõtetele ja valitsemislepingule fondivalitsejale valitsemistasu (lisa 18). EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatase liige Viljar Arakas on fondivalitseja EFTEN Capital AS juhatase liige ning EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatase liige Tõnu Uustalu on fondivalitseja EFTEN Capital AS investeerimisosakonna juht.

2021. majandusaastal Tõnu Uustalule ja Viljar Arakasele fond põhitöötasu ega tulemustasu ei maksnud s.t põhitöötasu ja tulemustasu oli 0 eurot. Summa vastavuse kohta selgitame, et fondi fondivalitseja (EFTEN Capital AS) on kehtestanud sise-eeskirjade osana fondivalitseja juhtidele ja töötajatele tasude maksamise põhimõtted, mis lähtuvad üldisest printsiibist tagada juhatase 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, riskiprofilii ja põhikirjaga. Fondivalitseja juhatase liikmetele ja töötajatele maksab fondivalitseja igakuist põhitasu. Vältimaks hüvide konflikte, siis fondivalitseja juhatase 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 hüvidega. 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 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 tasu tagasinõudmise võimaluse kasutamise ülevaate esitamine. 2021. aastal puuduvad ka juhtide tasustamise põhimõtetest tehtud erandid.

Seisuga 31.12.2021 omab juhatase liige Viljar Arakas läbi oma valdusettevõtte ja eraisikuna kokku 17 440 aktsiat ehk 0,34% fondi aktsiakapitalist ning 27,41% fondivalitseja aktsiakapitalist. Juhatase 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. Aktsiaoptioone Tõnu Uustalul ja Viljar Arakasel ei ole.

Fondi aktsionäridel, sh Tõnu Uustalul ja Viljar Arakasel, on kooskõlas põhikirjaga fondi aktsiakapitali suurendamisel ja uute aktsiate väljalaskmisel uute aktsiate märkimise eesõigus proportsionaalselt nende olemasoleva osalusega fondis, v.a juhul, kui fondi üldkoosoleku 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. 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 AS-ga ühte kontserni.

Kontserni töötajate tasud ning Kontserni viimase viie aasta müügitulu ja puhaskasum

	2021	2020	2019	2018	2017
€ tuhandetes					
Kontserni töötajatele arvestatud tasud kokku	245	260	278	229	236
Töötajate arv	11	12	12	12	9
Müügitulu	12 921	10 731	9 512	8 672	7 300
Puhaskasum	13 099	3 317	7 737	6 299	6 574

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	3,4	12 921	10 731
Müüdüd teenuste kulu	5	-241	-325
Brutokasum		12 680	10 406
Turustuskulud	6	-268	-303
Üldhalduskulud	7	-2 326	-1 597
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	6 442	-3 374
Muud äritulud ja -kulud		1	-3
Ärikasum	3	16 529	5 129
Muud finantskulud ja -kulud	8	-1 678	-1 322
Kasum enne tulumaksu		14 851	3 807
Tulumaksukulu	9	-1 752	-490
Aruandeaasta puhaskasum		13 099	3 317
Aruandeperioodi koondkasum kokku	3	13 099	3 317
Kasum aktsia kohta	10		
- tava		2,79	0,79
- lahustatud		2,79	0,79

Lisad lehekülgedel 20-48 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

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

Lisad lehekülgedel 20-48 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		13 099	3 317
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantstulud ja -kulud	8	1 678	1 322
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	12	-6 442	3 377
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	54	51
Kasum / kahjum põhivara müügist		21	0
Tulumaksukulu	9	1 752	490
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-2 937	5 240
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		10 162	8 557
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		167	-525
Rahavood äritegevusest kokku		10 329	8 032
Materiaalse põhivara soetus		-89	-41
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-11 284	-18 798
Muutus lühiajalistes hoiustes		0	6 000
Tütarettevõtete soetus	2	-95	-8 615
Saadud intressid		12	13
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-11 456	-21 441
Saadud laenud	13	6 300	13 200
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel	13	-4 000	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	13	-3 586	-3 282
Makstud intressid		-1 804	-1 363
Aktsiate emiteerimine	16	15 130	0
Makstud dividendid	15	-2 798	-2 745
Makstud dividendide tulumaks		-169	-259
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		9 073	5 551
RAHAVOOD KOKKU		7 946	-7 858
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15	5 128	12 986
Raha ja raha ekvivalentide muutus		7 946	-7 858
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15	13 074	5 128

Lisad lehekülgedel 20-48 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2019	42 225	9 658	936	18 093	70 912
Makstud dividendid	0	0	0	-2 746	-2 746
Eraldised reservkapitali	0	0	387	-387	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	387	-3 133	-2 746
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	3 317	3 317
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	3 317	3 317
Saldo 31.12.2020	42 225	9 658	1 323	18 277	71 483
Aktsiate emiteerimine	8 500	6 630	0	0	15 130
Makstud dividendid	0	0	0	-2 798	-2 798
Eraldised reservkapitali	0	0	166	-166	0
Tehingud omanikega kokku	8 500	6 630	166	-2 964	12 332
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	13 099	13 099
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	13 099	13 099
Saldo 31.12.2021	50 725	16 288	1 489	28 412	96 914

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

Lisad lehekülgedel 20-48 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

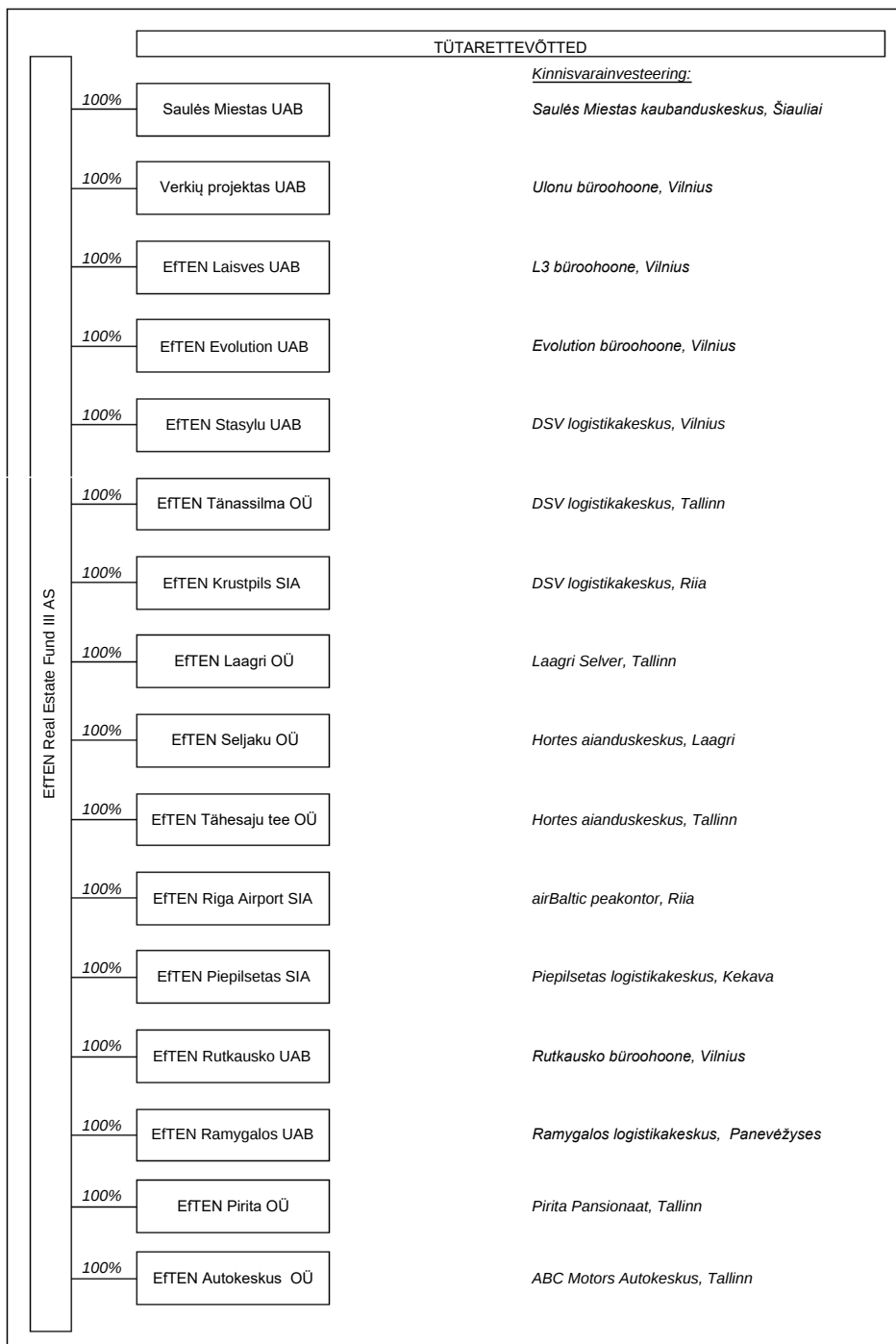
1 Konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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-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.

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 25. veebruaril 2022. 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).

1.2.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Kontsernile ei muutunud alates 1. jaanuarist 2021 kohustuslikuks selliseid uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis on seotud finantsinfo avalikustamisega Kontserni tegevusvaldkondades.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid

„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 täimisega. Muudatus selgitab samuti, et enne kahjulikust 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” muudatused 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 emaeettevõtte tütaretevõtte omandas, mõjude arvestamisega ei ole tehtud mingeid korrigeerimisi. IFRS 1 on muudetud, et IFRS 1 vabastuse kasutatavad ettevõtted saaksid mõõta kumulatiivseid kursivahesid kasutades emaeettevõttes kajastatud summasid emaeettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga. IFRS 1 muudatus laiendab eelnimetatud vabastuse kumulatiivsetele kursivahedele, et esmakordsetele kasutuselevõtjatele kulusid 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.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

Veel vastuvõtmata standardid

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks” - IAS 1 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Piiratud ulatusega muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühiajalisteks või pikaajalisteks sõltuvalt aruandeperioodi lõpus kehtivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus oluline õigus lükata edasi arveldust rohkem kui kaheteistkümneks kuuks. Juhised ei nõua enam sellisel juhul tingimusteta õigust. Juhtkonna kavatsus järgnevalt arvelduste edasilükkamise õigust kasutada või mitte ei mõjuta kohustuste liigitamist. Õigus edasilükkamiseks on olemas vaid siis, kui ettevõtte täidab aruandeperioodi lõpu seisuga asjakohased tingimused. Kohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandeperioodi lõpus või enne seda, isegi kui laenuandja nõustub pärast aruandeperioodi lõppu sellest tingimusest loobuma. Vastupidi, laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingu eritingimusi rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks sisaldavad muudatused selgitust sellise võla liigitamise nõuete kohta, mida ettevõtte võib rahuldada, muutes seda omakapitaliks. 'Arveldus' on defineeritud kui kohustuse tasumine sularahaga, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Konverteeritavate instrumentide puhul, mida võib konverteerida omakapitaliks.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

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

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

IAS 1 muudatus kohustuste lühi- või pikaajaliseks liigitamise kohta anti välja 2020. aasta jaanuaris algse jõustumiskuupäevaga 1. jaanuar 2022. Kuid reageerides COVID-19 pandeemiale lükati jõustumiskuupäev ühe aasta võrra edasi, et anda ettevõtetele rohkem aega muudetud juhised tulenevate liigituste muudatuste rakendamiseks.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

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

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtelt 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 rakendusjuhendi nr 2 "Olulisuse otsuste tegemine", et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste”

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtted peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

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

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IAS 12 muudatused täpsustavad, kuidas kajastada edasilükkunud tulumaksu tehingutelt nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused. Teatud tingimustel on ettevõtte 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 ettevõtetele on kohustus kajastada vastavate tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtetele edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad.

Kontserni analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

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) üüritulu, 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 kinnisvarareportelli hindamises kasutatud väljumistootlikkused veidi alanenud, olles nüüd vahemikus 6,8%-8,0% (2020: 7,0%-8,0%). Diskontomäärad on 2021. aasta lõpus vahemikus 7,8% kuni 9,1% (2020: 7,1% kuni 8,6%). Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 12.

b) Äriühendused ja varade soetused

Üldjuhul käsitletakse kinnisvarade oste varade soetusena. Juhtkonna hinnangul ei ole tegemist äriühendustega, kui kinnisvaraobjektile 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.

Investeeringuettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringuettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Real Estate Fund III AS ei vasta investeeringuettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuühingu 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 investeeringuühingu 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 üüritulu, 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. Tütarettevõtteid 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. Kontserni kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurusel kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtteid kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõtegi. 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 kohe selles ulatuses perioodi tuluna.

Segmentiaruandlus

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

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispoliitikat. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üürivate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritud m² kohta, ühe m² hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

Kontserni kolm ärisegmenti geograafilist segmenti on toodud alljärgnevas tabelis:

	Eesti	Läti	Leedu
Büroo		airBaltic büroohoone, Riia	Ulonu büroohoone, Vilnius Evolution büroohoone, Vilnius L3 büroohoone, Vilnius Rutkausk büroohoone, Vilnius
Logistika	DSV logistikakeskus, Tallinn	DSV logistikakeskus, Riia Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	DSV logistikakeskus, Vilnius Ramygalos logistikakeskus
Kaubandus	Hortes Laagri, Laagri Laagri Selver, Laagri Hortes Tähesaju, Tallinn ABC Motors Autokeskus, Tallinn		Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai
Hooldekodud	Pirita pansionaat, Tallinn		

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 tütar-ettevõttesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 19) on investeeringud tütar-ettevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütar-ettevõtete 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 üüritud kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui Kontsern lepib üürnikuga kokku üürivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti üüriperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritud.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontroll 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 ettevõtteid tehinguhinna raha ajaväärtuse mõju osas.

Finantstulud

Intressitulude kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulude 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 investeeringuid, 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 hoitud raha.

Finantsvarad

(i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

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

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 kajastatakse tehingupäeval, kuupäeval, mil Kontsern kohustub vara ostmise 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 väärtusel, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelilist 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 soetusmaksumusel. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias:

- raha ja raha ekvivalendid;
- nõuded ostjate vastu.

Omakapaliinstrumendid

Ettevõtte ei ole investeeringuid omakapaliinstrumendidesse.

iv) väärtuse langus

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediirikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediitkajahu 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 krediitkajumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

Tuletisinstrumentid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutmise seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid 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 tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglase väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumus, 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 tulevase üürituluseid (sh rent 1 m² kohta ning üüripindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt üürilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks 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 kahumeid 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 soetusmaksumus, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. 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 ettevõttel 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 tütarettevõtted

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 ettevõttel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustus ettevõtte investeeringutel tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse ning filiaalidesse.

Läti tütarettevõtted

Lätis maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel 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 tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvaramad ja –kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

Leedu tütarettevõtted

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

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

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

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis investeringutelt 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, investeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajastata 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, %	
			31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	18 990	16 495	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 326	3 747	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	5 375	4 816	100	100
EFTEN Stasylu UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 106	4 461	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	7 729	7 046	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 083	2 776	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Tallinn	3 507	2 880	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	5 528	4 593	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Laagri	2 374	2 079	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	4 623	3 552	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 996	1 479	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	4 042	3 509	100	100
EFTEN Rīga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	4 469	1 121	100	100
EFTEN Rutkauskos UAB	Leedu	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	5 714	4 711	100	100
EFTEN Pīrita OÜ	Eesti	Pīrita Pansionaat, Tallinn	3 479	3 116	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys	4 585	0	100	0

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

10. jaanuaril 2020. a sõlmis EFTEN Real Estate Fund III AS võlaõiguslikud ostulepingud Riia lennujaamas asuva Air Balticu peahoone omanikettevõtte ja Riia külje all Kekavas asuva Piepilsetas tootmis- ja laohoone omanikettevõtte omandamiseks. Tehingud viidi lõpuni 12. märtsil ja 13. märtsil 2020. a ning kahe uue tütarettevõtte finantsnõudajad on rida-realt Kontserni aruannetesse konsolideeritud alates 1. märtsil 2020. Tütarettevõtete eest maksti kokku 8 873 tuhat eurot, s.h võeti üle endiste omanike laenuõudeid tütarettevõtete vastu summas 3 780 tuhat eurot. Kuna tehingu hinda korrigeeriti lepingujärgselt tütarettevõtete käibekapitali muutuste võrra tehingu sõlmimise perioodil (jaanuari keskpaigast märtsi keskpaigani), siis maksis Kontsern 2021. aastal soetuste eest juurde 95 tuhat eurot. Tütarettevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute väärtus soetusel oli kokku 15 800 tuhat eurot.

EFTEN Rīga Airport (endine NHC1) SIA õiglase väärtus 29.02.2020

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

EFTEN Piepilsetas (endine NHC3) SIA õiglase väärtus 29.02.2020

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

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

18. novembril 2020. aastal asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Pirita OÜ Tallinnas. Tütarettevõtte omakapitali maksti koos algkapitaliga asutamise järgselt 3 103 tuhat eurot. Tütarettevõtte soetas 2020. aasta detsembris äsjavalminud Pirita pansionaadi kinnistu, mille maksumus kokku on 6 200 tuhat eurot. Nimetatud maksumusest tasuti kohe 5,9 miljonit eurot ning ülejäänud 300 tuhat eurot tasutakse müüjale pärast ehituspuudujääkide kõrvaldamist.

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

3 Segmentiaruandlus

SEGMENTI TULEM

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

SEGMENTI VARAD

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

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

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

4 Müügitulu

Tegevusalad	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüritulu büroopindadelt	3 786	2 957
Üüritulu kaubanduspindadelt	4 413	4 236
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	3 550	2 792
Üüritulu hooldekodudelt	416	16
Muud müügitulud	756	730
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisad 3, 12)	12 921	10 731

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

5 Müüdnud teenuste kulud

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

6 Turustuskulud

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

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

7 Üldhalduskulud

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

8 Muud finantstulud ja -kulud

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

9 Tulumaks

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

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

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

10 Kasum aktsia kohta

	12 kuud	
	2021	2020
Aktsiakasum		
Aruandeperioodi puhaskasum, <i>€ tuhandetes</i>	13 099	3 317
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,55	0,65
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	4 698 909	4 222 535
Kasum aktsia kohta, eurodes	2,79	0,79

11 Nõuded ja viitlaekumised

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

12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2021 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitus-aasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turväärtus 31.12.2021	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai, Leedu	19 881	2007	08.2015	29 027	34 500	19%	20%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 504	9 380	10%	5%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 287	13 370	9%	8%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 835	8 710	-1%	5%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 151	2004	10.2016	8 816	10 281	17%	6%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 280	9 080	10%	5%
Hortes aianduskeskus Laagri	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 108	3 680	18%	2%
Hortes aianduskeskus Tähesaju	Tallinn, Eesti	5 300	2019	05.2018	5 458	6 480	19%	4%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 063	2017	05.2017	6 279	7 340	17%	4%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 172	2009	05.2018	9 882	11 190	14%	6%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 259	3 270	0%	2%
airBalticu peakontor	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 100	6 800	-4%	4%
Piepilsetas logistikakeskus	Riia, Läti	13 327	2007	03.2020	8 751	8 730	0%	5%
Rutkausk büroohoone	Vilnius, Leedu	6 811	2014	08.2020	11 819	12 480	6%	7%
Pirita Pansionaat	Tallinn, Eesti	6 045	2020	12.2020	6 217	6 270	1%	4%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 125	2007	06.2021	10 011	10 400	4%	6%
Kokku		143 735			147 633	161 961	10%	92%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 3 'Segmendiaruandlus'.

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

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

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

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

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

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

Seisuga 31.12.2021:

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

Seisuga 31.12.2020:

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

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

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

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

Seisuga 31.12.2020

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

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

13 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2021 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

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

Seisuga 31.12.2020 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

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

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

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

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 üürihavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2020 sisaldasid 2021. aastal lõppenud viit kontserni laenulepingut kogusummas 22 729 tuhat eurot. Sellest summast 3 100 tuhat eurot maksti tagasi 2021. aasta kevadel korraldatud aktsiaemissioonist saadud vahenditest ning ülejäänud laenulepingud pikendati 2021. aastal tavapärasel korras. Kõik laenulepingud pikendati viieks aastaks, s.h ühe laenulepingu intressi marginaal jäi peale pikendamist samaks (1,9%) ning kolme laenulepingu intressimäär tõusis 1,55%-lt 1,85%-ni.

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

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

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

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

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

14 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

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

Pikaajalised võlad

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	985	954
Muud pikaajalised võlad	2	3
Muud pikaajalised võlad kokku	987	957

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 15.

15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

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

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

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

Kontserni vara investeerimisel on aluseks Kontserni investorite riskiootused, mistõttu on ligine 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 intressideriiviid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

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

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

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

Tulenevalt Kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Real Estate Fund III AS juhtkond 2016. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva 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%. Intressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2023. aastal.

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

Likviidsusrisk

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

- Üüritulude 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 31.12.2021 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulude tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 44% (31.12.2020: 50%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,9 (2020: sama).

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

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

Seisuga 31.12.2020	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	299	900	24 092	47 077	0	72 368
Intressimaksud	146	435	931	2 555	0	4 067
Intressikohustused	29	0	0	0	0	29
Võlad tarnijatele	173	0	0	0	0	173
Üürnike tagatisrahad	12	9	25	707	247	999
Viitvõlad	110	0	0	0	0	110
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)	246	0	0	0	0	246
Finantskohustused kokku	1 015	1 344	25 048	50 339	247	77 992

Käibekapitali aruanne

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

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

Krediidirisk

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

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

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

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

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

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

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

Reiting	31.12.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Aa2	12 181	4 798
Baa1	708	118
Baa2	183	0
Reitinguta	0	212
Kokku	13 072	5 128

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 investeerimispoliitika 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 rahavoog maksta investoritele dividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2021. aasta juunis maksis EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 2,798 miljonit eurot (2020: 2,745 miljonit eurot). 2021 aasta jooksul on kontsern teeninud vaba rahavoogu 4,550 miljonit eurot (2020 12 kuud: 3,747 miljonit eurot). Pärast Leedu ettevõtete tulumaksukulu mahaarvamist ning arvestusliku dividendide tulumaksukulu arutamist Eesti ja Läti ettevõtetes saaks EFTEN Real Estate Fund III AS vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle aasta kasumist 3,400 miljonit eurot (0,67 senti aktsia kohta). Arvestades fondi tütarettevõtete laenu eritingimustest tulenevat minimaalse raha jäägi hoidmise kohustust ning lühiajalist likviidsusvajadust teeb fondi juhatus nõukogule ettepaneku maksta dividende rohkem kui dividendipoliitika ette näeb – kokku 4,06 miljonit eurot (80 senti aktsia kohta).

Kapitalisatsiooni aruanne

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

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

Netovõla aruanne

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

Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtusest kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2021 ega 31.12.2020 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest 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 õiglasest väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.

16 Aktsiakapital

2021. aasta juunis viis EFTEN Real Estate Fund III AS läbi aktsiate avaliku pakkumise, mille tulemusel suurenes fondi aktsiakapital 8 500 tuhande euro ja 850 000 aktsia võrra. Fondi aktsiakapitali tehti aktsiaemissiooni käigus makseid kokku kogusummas 15 130 tuhat eurot, s.h ülekurss summas 6 630 tuhat eurot.

2021. aastal kandis EFTEN Real Estate Fund III kohustuslikku reservkapitali 166 tuhat eurot.

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

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

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

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

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

17 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

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

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

18 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Real Estate Fund III AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

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

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

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

19 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

	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Üldhalduskulud	-710	-194
Kasum tütarettevõtetest	13 686	3 048
Finantstulud	199	208
Finantskulud	-71	-5
Kasum enne tulumaksu	13 104	3 057
Aruandeaasta puhaskasum	13 104	3 057
Aruandeaasta koondkasum	13 104	3 057

Emaettevõtte finantsseisundi aruanne

	31.12.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	6 491	72
Nõuded ja viitlaekumised	318	2 084
Käibevara kokku	6 809	2 156
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	84 926	66 380
Pikaajalised nõuded	5 726	6 148
Põhivara kokku	90 652	72 528
VARAD KOKKU	97 461	74 684
Laenukohustused	0	3 094
Võlad	542	107
Lühiajalised kohustused kokku	542	3 201
Kohustused kokku	542	3 201
Aktsiakapital	50 725	42 225
Ülekurs	16 288	9 658
Kohustuslik reservkapital	1 489	1 323
Jaotamata kasum	28 417	18 277
Omakapital kokku	96 919	71 483
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	97 461	74 684

Emaettevõtte omakapitali aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2019	42 225	9 658	936	18 353	71 172
Dividendide maksmine	0	0	0	-2 746	-2 746
Eraldised reservkapitali	0	0	387	-387	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	3 057	3 057
Saldo 31.12.2020	42 225	9 658	1 323	18 277	71 483
Aktsiate emiteerimine	8 500	6 630	0	0	15 130
Dividendide maksmine	0	0	0	-2 798	-2 798
Eraldised reservkapitali	0	0	166	-166	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	13 104	13 104
Saldo 31.12.2021	50 725	16 288	1 489	28 417	96 919

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

	31.12.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	96 919	71 483
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-84 926	-66 380
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	84 926	66 380
Kokku	96 919	71 483

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

	2021	2020
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	13 104	3 057
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-128	-203
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-10 888	-304
Saadud dividendid	-2 798	-2 744
Korrigeerimine kokku	-13 814	-3 251
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-710	-194
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	581	-485
Rahavood äritegevusest kokku	-129	-679
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus ja sissemaksed tütarettevõtete omakapitali	-5 530	-16 535
Muutus lühiajalistes hoiustes		6 000
Antud laenud	-2 386	-505
Antud laenude tagasimaksed	2 486	100
Saadud dividendid	2 798	2 744
Saadud intressid	13	163
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-2 619	-8 033
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	3 100
Saadud laenude tagasimaksed	-3 100	0
Makstud intressid	-65	-11
Makstud dividendid	-2 798	-2 745
Aktsiate emiteerimine	15 130	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	9 167	344
RAHAVOOD KOKKU	6 419	-8 368
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	72	8 440
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 419	-8 368
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 491	72

Juhatus deklareerib konsolideeritud 2021. aasta majandusaasta aruande

Juhatus on koostanud EFTEN Real Estate Fund III AS tegevusaruande ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2021 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.

Vijar Arakas

Juhatus liige

Tõnu Uustalu

Juhatus liige

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Kasumi jaotamise ettepanek

EFTEN Real Estate Fund III AS juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku jagada 2021. aasta kasumit järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2021	28 412 tuhat eurot
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	660 tuhat eurot
Dividendide jaotamine	4 058 tuhat eurot (80 senti aktsia kohta)
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	23 694 tuhat eurot

Viljar Arakas

Juhatuse liige

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

Nõukogu liikmete allkirjad aastaaruandele

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

25. veebruar 2022

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Olav Miil

Nõukogu liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2021	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah