

# 2022. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund III AS Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2022

Aruandeperioodi lõpp: 30.09.2022

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: [info@efTEN.ee](mailto:info@efTEN.ee)

Veebilehe aadress: [www.eref.ee](http://www.eref.ee)



**EFTEN  
REAL  
ESTATE  
FUND III**



<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>2</b>
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE</b> .....	<b>8</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	8
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	9
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	10
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	11
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE .....	12
1 Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused .....	12
2 Tütarettevõtted .....	13
3 Segmendiaruandlus .....	14
4 Müügitulu .....	15
5 Müüdüd teenuste kulud .....	16
6 Turustuskulud .....	16
7 Üldhalduskulud .....	16
8 Muud finantstulud ja -kulud .....	17
9 Tulumaks .....	17
10 Kasum aktsia kohta .....	17
11 Nõuded ja viitlaekumised .....	18
12 Kinnisvarainvesteeringud .....	18
13 Laenukohustused .....	20
14 Võlad ja ettemaksed .....	21
15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine .....	21
16 Aktsiakapital .....	25
17 Tingimuslikud kohustused .....	25
18 Tehingud seotud osapooltega .....	26
Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2022. aasta 9 kuu vahearuandele .....	27

## TEGEVUSARUANNE

### Fondijuhi kommentaar 2022. aasta 9 kuu majandustulemuste kohta

2022. aasta 9 kuud kujunes EFTEN Real Estate Fund III edukaks. Fondi müügitulu kasvas 10,600 miljoni euroni, s.t 12,6%, võrreldes eelmise üheksa kuuga.

Selle aasta üheksa kuu jooksul soetas fond kaks uut kinnisvarainvesteeringut – Valkla ning Ermi hooldekodude kinnistud, kuhu valmimisel plaanitakse mahutada kokku kuni 370 klienti. Hooldekodude soetuseks ning esmasteks investeeringuteks on seisuga 30.09.2022 kulunud 2,389 miljonit eurot.

2022. aasta juunis pikendasid fondi tüdarettevõtteid EFTEN Laagri OÜ (Laagri Selver) ning EFTEN Seljaku OÜ (Laagri Hortes) oma pangalaenuid järgmiseks viieks aastaks. Kui EFTEN Laagri OÜ intressi marginaal jäi lepingu pikendamisel samaks (1,4%), siis EFTEN Seljaku OÜ intressi marginaal tõusis 1,55%-lt 2,0%-ni. Fondil saabuvad järgmise 12 kuu jooksul tähtajad kolmel laenulepingul, mille hüpoteekideks on Saules Miestase kaubanduskeskus, Evolution büroohoone ning Piepilsetas logistikakeskus. Kõikidel pangalaenude tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringutel on tugev üürirahavoog ning LTV jääb 30% ja 40% vahele, mistõttu ei näe fondi juhtkond riski laenulepingute pikendamisel nende tähtaja saabumisel.

Seisuga 30.09.2022 on fondil 3,5 miljonit eurot investeerimata kapitali, mida plaanitakse kasutada soetatud hooldekodude kinnistute arendamiseks.

### Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2022. aasta III kvartali müügitulu oli 3,612 miljonit eurot (2021 III kvartal: 3,458 miljonit eurot), kasvades aastaga 4,5%.

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2022. aasta 9 kuu müügitulu 10,600 miljonit eurot (2021 9 kuud: 9,413 miljonit eurot), kasvades aastatagusega võrreldes 12,6% (1,187 miljonit eurot). Kontserni neto üüritulu oli 2022. aasta 9 kuud kokku 10,135 miljonit eurot (2021: 9,076 miljonit eurot), kasvades 11,7%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 10,209 miljonit eurot (2021: 7,744 miljonit eurot).

	9 kuud	
	2022	2021
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	10,600	9,413
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,465	-0,337
<b>Neto üüritulu</b>	<b>10,135</b>	<b>9,076</b>
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	<b>96%</b>	<b>96%</b>
Intressikulud ja intressitulud	-1,297	-1,353
<b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>	<b>8,838</b>	<b>7,723</b>
Valitsemistasud	-0,879	-0,787
Muud tulud ja -kulud	-0,464	-0,497
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>7,495</b>	<b>6,439</b>

Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 2022. aasta 9 kuul 96% (2021: sama), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 4% (2021: sama) müügitulust.

Kontserni varade maht 30.09.2022 seisuga oli 180,125 miljonit eurot (31.12.2021: 176,401 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse moodustas varade mahust 94% (31.12.2021: 92%).

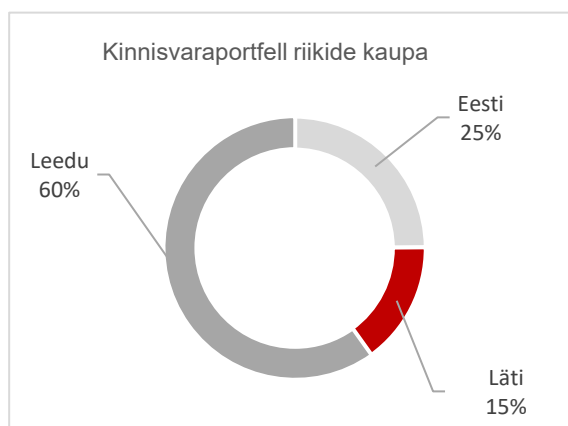
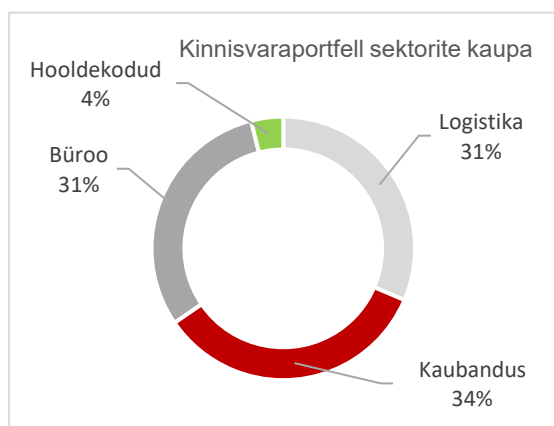
	30.09.2022	31.12.2021
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	168,830	161,961
Muud pikaajalised varad	0,132	0,147
Käibevara, v.a raha	1,540	1,219
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenuid)	-58,864	-58,103
Puhasväärtus (NAV)	103,065	96,914
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV)	109,630	102,708
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	20,32	19,11
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) aktsia kohta, eurodes	21,61	20,25

#### Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

9 kuu kohta või 30. septembri seisuga	2022	2021
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	10,2	9,5
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	5,7	4,8
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	15,2	13,0
Müügitulu (€ tuhandetes)	10 600	9 413
EBITDA (€ tuhandetes)	8 828	7 837
EBITDA marginaal, %	83%	83%
EBIT (€ tuhandetes)	12 493	9 812
EBIT marginaal, %	118%	104%
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,5	1,0
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed))	2,1	1,9

## Kinnisvaraportfell

2022. aasta septembri lõpu seisuga on kontsernil 18 (31.12.2021: 16) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 168,830 miljonit eurot (31.12.2021: 161,961 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 150,800 miljonit eurot (31.12.2021: 147,633 miljonit eurot).



### Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.09.2022	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus, € tuhandetes	Üüri netopind	Üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
DSV logistikakeskus, Tallinn	100	13 690	16 014	1 044	100	4,1	1
DSV logistikakeskus, Riia	100	8 800	12 149	739	100	4,2	1
DSV logistikakeskus, Vilnius	100	9 566	11 751	726	100	4,1	1
Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	100	8 892	13 380	731	100	1,9	7
Ramygalos logistikakeskus, Panevežys	100	10 710	20 126	814	100	14,6	1
<b>Logistika kokku</b>		<b>51 658</b>	<b>73 420</b>	<b>4 054</b>	<b>100</b>	<b>5,8</b>	<b>11</b>
Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	100	35 445	20 126	3 166	99	4,9	125
Hortes aianduskeskus, Laagri	100	3 730	3 470	287	100	9,7	1
Laagri Selver, Tallinn	100	7 810	3 059	524	100	5,9	11
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	6 410	5 300	483	100	12,0	1
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	100	3 380	2 149	294	100	6,4	1
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>56 775</b>	<b>34 104</b>	<b>4 754</b>	<b>99</b>	<b>6,1</b>	<b>139</b>
Ulonu büroohoone, Vilnius	100	9 320	5 290	715	100	2,0	13
L3 büroohoone, Vilnius	100	10 691	6 150	776	98	2,8	33
Evolution büroohoone, Vilnius	100	11 836	6 614	875	98	3,3	26
airBaltic peakontor, Riia	100	6 890	6 217	504	100	3,4	1
Rutkausko büroohoone, Vilnius	100	12 950	6 812	886	100	7,8	3
<b>Büroo kokku</b>		<b>51 687</b>	<b>31 083</b>	<b>3 756</b>	<b>99</b>	<b>4,0</b>	<b>76</b>
Pirita Pansionaat, Tallinn	100	6 320	5 983	447	100	8,2	1
Valkla Südamekodu, Valkla	100	2 155	2 759		100	9,6	1
Tartu Südamekodu, Tartu	100	235			ehitusjärgus		
<b>Hooldekodud kokku</b>		<b>8 710</b>	<b>8 742</b>	<b>447</b>	<b>100</b>	<b>8,5</b>	<b>2</b>
<b>Kinnisvaraportfell kokku</b>		<b>168 830</b>	<b>147 349</b>	<b>13 011</b>	<b>100</b>	<b>5,5</b>	<b>228</b>

Fondi tütarettevõtte EFTEN Valkla OÜ ostis aprillis Valklas, Valklaranna tee 36 asuva kinnistu. Fond kavandab hooldekodu hoone ümberehitust üldhooldekoduks, mis võiks tulevikus mahutada kuni 250 klienti. Renoveerimistööd viiakse läbi etapiviisiliselt. Kinnistu seotushind oli 2 005 tuhat eurot ning lisaks kohustub fondi tütarettevõtte tegema investeringuid mahus kuni 2 000 tuhat eurot. Kinnistu ostu ja investeringuid finantseeritakse fondi omavahendite arvel.

Fondi tütarettevõtja EFTEN Ermi OÜ ostis aprillis Tartumaal Tartu vallas, Tila külas, Ermi tn 13 asuva hoonestusõiguse. Fond kavandab hoonestusõiguse alusel kasutatavale maale rajada hooldekodu minimaalselt kuni 120-le kliendile. Hoonestusõiguse tähtaeg on 50 aastat, mida võib maaomanikuga kokkuleppel pikendada kuni 99 aastani. Kinnisasjale hooldekodu ehitamise järgselt võtab selle pikaajalise üürilepingu alusel üürile Südamekodud AS. Hoonestusõiguse seotushind on 233 tuhat eurot. Hoonestusõiguse ostu ja investeringuid finantseeritakse fondi omavahendite arvel.

2022. aasta 9 kuul teenis kontsern kokku 9,995 miljonit eurot üüritulu. Võrreldavatel alustel arvestatud üüritulu oli 2022. aastal 9 kuul kokku 9,331 miljonit eurot, mis on 9% (752 tuhat eurot) rohkem kui 2021. aastal samal ajal.

#### Võrreldav üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 30.09.2022	9 kuud		Muutus	Muutus, %
		Üüritulu 2022	Üüritulu 2021		
Büroo	51 687	2 986	2 782	204	7%
Logistika	40 949	2 402	2 338	64	3%
Kaubandus	56 775	3 631	3 147	484	15%
Hooldekodud	6 319	312	312	0	0%
<b>Võrreldavad varad ja üüritulu kokku</b>	<b>155 730</b>	<b>9 331</b>	<b>8 579</b>	<b>752</b>	<b>9%</b>
Omandatud varad ja üüritulu	13 100	664	233	431	
<b>Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku</b>	<b>168 830</b>	<b>9 995</b>	<b>8 812</b>	<b>1 183</b>	<b>13%</b>

#### Võrreldav üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 30.09.2022	9 kuud		Muutus	Muutus, %
		Üüritulu 2022	Üüritulu 2021		
Eesti	43 729	2 322	2 160	162	8%
Läti	24 582	1 463	1 423	40	3%
Leedu	100 519	6 210	5 229	981	19%
<b>Võrreldavad varad ja üüritulu kokku</b>	<b>168 830</b>	<b>9 995</b>	<b>8 812</b>	<b>1 183</b>	<b>13%</b>
Omandatud varad ja üüritulu	13 100	664	233	431	
<b>Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku</b>	<b>181 930</b>	<b>10 659</b>	<b>9 045</b>	<b>1 614</b>	<b>18%</b>

#### EFTEN Real Estate Fund III AS suurimad üüriühikud seisuga 30.09.2022

Üüriühik	Osakaal kogu üüritulus
DSV Estonia AS	7,7%
Adax UAB	6,0%
Hortes AS	5,7%
DSV Latvia SIA	5,5%
DSV Lithuania, UAB	5,4%
Atea, UAB	4,9%
AIR BALTIC CORPORATION AS	3,9%
Rimi Lietuva, UAB	3,8%
Pirita Südamekodu OÜ	3,3%
Selver AS	2,6%
Valstybinė energetikos reguliavimo taryba	2,3%
<b>Ülejäänud</b>	<b>48,9%</b>

## EPRA tulemuslikkuse näitajad

### EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga	30.09.2022	30.09.2021	Muutus
EPRA kasum, € tuhandetes	7 280	6 277	16%
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,44	1,37	5%
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	109 630	96 741	13%
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	21,61	19,07	13%
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	103 065	91 559	13%
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	20,32	18,05	13%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	12%	6%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	12%	12%	7%
EPRA vakantsuse määr	0,4%	0,6%	-24%

### EPRA näitajate arvutused

#### EPRA puhasväärtuse näitajad

##### seisuga 30.09.2022

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus</b>	<b>103 065</b>	<b>103 065</b>	<b>103 065</b>
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	6 644	6 644	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	-79	-79	-
<b>Vara puhasväärtus</b>	<b>109 630</b>	<b>109 630</b>	<b>103 065</b>
<b>Täielikult lahustatud aktsiate arv</b>	<b>5 072 535</b>	<b>5 072 535</b>	<b>5 072 535</b>
<b>Vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes</b>	<b>21,61</b>	<b>21,61</b>	<b>20,32</b>

##### seisuga 30.09.2021

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus</b>	<b>91 559</b>	<b>91 559</b>	<b>91 559</b>
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	5 031	5 031	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	151	151	-
<b>Vara puhasväärtus</b>	<b>96 741</b>	<b>96 741</b>	<b>91 559</b>
<b>Täielikult lahustatud aktsiate arv</b>	<b>5 072 535</b>	<b>5 072 535</b>	<b>5 072 535</b>
<b>Vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes</b>	<b>19,07</b>	<b>19,07</b>	<b>18,05</b>

#### EPRA kasum

€ tuhandetes	2022	2021
<b>Puhaskasum (IFRS)</b>	<b>10 209</b>	<b>7 744</b>
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-3 701	-2 020
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-199	-95
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	971	648
<b>EPRA kasum</b>	<b>7 280</b>	<b>6 277</b>
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	5 072 535	4 572 535
<b>EPRA kasum aktsia kohta, eurodes</b>	<b>1,44</b>	<b>1,37</b>

#### EPRA vakantsuse määr

€ tuhandetes	2022	2021
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	58	74
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	13 389	12 934
<b>EPRA vakantsuse määr</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,6%</b>

**EPRA kulusuhted**

€ tuhandetes	2022	2021
Müügikulud	-211	-193
Muud müügitulud, mida üürikuud maksavad kulude katteks	605	601
Turustuskulud	-254	-144
Üldhalduskulud	-1 391	-1 302
<b>Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>-1 251</b>	<b>-1 038</b>
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-21	-24
<b>Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>-1 230</b>	<b>-1 014</b>
<b>Üüritulu (bruto)</b>	<b>9 995</b>	<b>8 812</b>
<b>EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>13%</b>	<b>12%</b>
<b>EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>12%</b>	<b>12%</b>

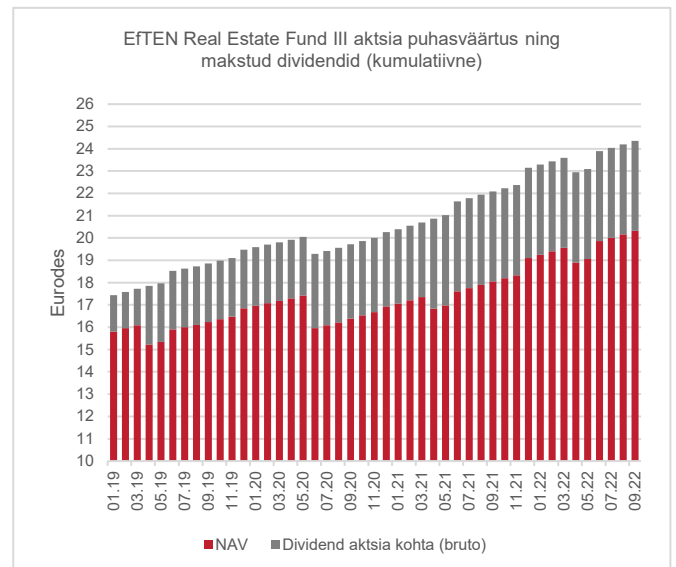
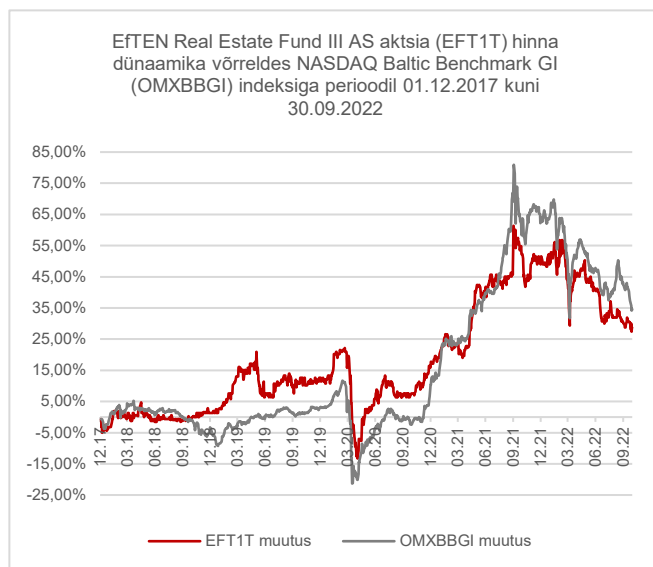
## Finantseerimine

Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni kolme tütarettevõtte – Evolution büroohoone, Saules Miestas kaubanduskeskuse ning Piepilsetas logistikakeskuse laenulepingud, mille jääk 30.09.2022 seisuga on 20 160 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 30%-40% 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 septembri lõpu seisuga 2,9% (31.12.2021: sama) ning LTV (*Loan to Value*) 41% (31.12.2021: 44%). Kõik fondi tütarettevõtete laenulepingud on seotud ujuva intressimääraga. Ühe laenulepingu intressimäära tõusu riski maandamiseks on sõlmitud intressimäära vahetusleping, kus Euribor on fikseeritud 0,35% tasemel. Swapileping lõpeb 2023. aastal ning selle õiglase väärtus on 30.09.2022 seisuga 79 tuhat eurot..

## Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia puhasväärtus (EPRA NDV) seisuga 30.09.2022 oli 20,32 eurot (31.12.2021: 19,11 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS'i aktsia puhasväärtus kasvas 2022. aasta 9 kuul 6,3%.



Seisuga 30.09.2022 oli EFTEN Real Estate Fund III AS'1 6 105 aktsionäri, kellest 16,9% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 78,83% 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	-	327	327	-	0,0064%	0,0064%
Ameerika Ühendriigid	1	1	2	19 050	531	19 581	0,3756%	0,0105%	0,3860%
Araabia Ühendemiraadid	-	1	1	-	142	142	-	0,0028%	0,0028%
Austraalia	-	4	4	-	24	24	-	0,0005%	0,0005%
Austria	-	1	1	-	1 255	1 255	-	0,0247%	0,0247%
Belgia	-	1	1	-	5	5	-	0,0001%	0,0001%
Eesti	1 019	5 023	6 042	3 969 138	1 062 535	5 031 673	78,2476%	20,9468%	99,1944%
Hispaania	-	1	1	-	115	115	-	0,0023%	0,0023%
Holland	-	1	1	-	109	109	-	0,0021%	0,0021%
Iirimaa	-	1	1	-	23	23	-	0,0005%	0,0005%
Itaalia	-	1	1	-	75	75	-	0,0015%	0,0015%
Küpros	1	-	1	666	-	666	0,0131%	-	0,0131%
Leedu	5	1	6	7 529	6 406	13 935	0,1484%	0,1263%	0,2747%
Läti	1	1	2	2 352	31	2 383	0,0464%	0,0006%	0,0470%
Malta	-	1	1	-	20	20	-	0,0004%	0,0004%
Norra	-	1	1	-	3	3	-	0,0001%	0,0001%
Omaan	-	1	1	-	126	126	-	0,0025%	0,0025%
Portugal	-	1	1	-	100	100	-	0,0020%	0,0020%
Rootsi	1	3	4	35	83	118	0,0007%	0,0016%	0,0023%
Saksamaa	-	7	7	-	322	322	-	0,0063%	0,0063%
Soome	1	14	15	47	669	716	0,0009%	0,0132%	0,0141%
Suurbritannia	-	4	4	-	678	678	-	0,0134%	0,0134%
Sveits	-	2	2	-	82	82	-	0,0016%	0,0016%
Taani	1	1	2	1	25	26	-	0,0005%	0,0005%
<b>Kokku</b>	<b>1 030</b>	<b>5 075</b>	<b>6 105</b>	<b>3 998 818</b>	<b>1 073 717</b>	<b>5 072 535</b>	<b>78,83%</b>	<b>21,17%</b>	<b>100,00%</b>

EFTEN Real Estate Fund III AS'1 on seisuga 30.09.2022 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõtte	Seisuga 30.09.2022	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Capital OÜ	723 182	14,26
Järve Kaubanduskeskus OÜ	518 952	10,23
Hoiukonto OÜ	516 930	10,19

EFT1T aktsia statistika	9 kuud	
	2022	2021
Avamishind	23,1	19,0
Sulgemishind	19,7	23,3
Aktsia hind, madalaim	19,4	18,8
Aktsia hind, kõrgeim	24,2	25,6
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	204	227
Käive, EUR miljonites	4,367	4,769
Turukapitalisatsioon seisuga 30.09, EUR miljonites	99,929	106,540
Kasum aktsia kohta, eurodes	2,01	1,69
P/B (aktsia sulgemishind / omakapital aktsia kohta)	0,97	1,29
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA omakapital aktsia kohta)	0,91	1,22



## KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

€ tuhandetes	Lisad	III kvartal		9 kuud	
		2022	2021	2022	2021
Müügitulu	3,4	3 612	3 458	10 600	9 413
Müüdnud teenuste kulu	5	-80	-54	-211	-193
<b>Brutokasum</b>		<b>3 532</b>	<b>3 404</b>	<b>10 389</b>	<b>9 220</b>
Turustuskulud	6	-63	-54	-254	-144
Üldhalduskulud	7	-488	-426	-1 391	-1 302
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	-1	0	3 701	2 020
Muud äritulud ja -kulud		5	12	48	18
<b>Ärikasum</b>	<b>3</b>	<b>2 985</b>	<b>2 936</b>	<b>12 493</b>	<b>9 812</b>
Muud finantstulud ja -kulud	8	-376	-419	-1 098	-1 258
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>2 609</b>	<b>2 517</b>	<b>11 395</b>	<b>8 554</b>
Tulumaksukulu	9	-282	-243	-1 186	-810
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>3</b>	<b>2 327</b>	<b>2 274</b>	<b>10 209</b>	<b>7 744</b>
<b>Kasum aktsia kohta</b>	<b>10</b>				
- tava		1,17	0,45	2,01	1,69
- lahustatud		1,17	0,45	2,01	1,69

Lisad lehekülgedel 12-26 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.09.2022	31.12.2021
€ tuhandetes			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	15	9 623	13 074
Nõuded ja viitlaekumised	11	1 496	876
Ettemakstud kulud		44	314
Varud		0	29
<b>Käibevara kokku</b>		<b>11 163</b>	<b>14 293</b>
Pikaajalised nõuded		2	4
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	168 830	161 961
Materiaalne põhivara		128	140
Immateriaalne põhivara		2	3
<b>Põhivara kokku</b>		<b>168 962</b>	<b>162 108</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>180 125</b>	<b>176 401</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Laenukohustused	13	22 280	7 645
Tuletisinstrumendid	15	0	121
Võlad ja ettemaksed	14	949	1 349
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>23 229</b>	<b>9 115</b>
Laenukohustused	13	46 117	63 440
Muud pikaajalised võlad	14	1 007	987
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	6 707	5 945
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>53 831</b>	<b>70 372</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>77 060</b>	<b>79 487</b>
Aktiikapital	16	50 725	50 725
Ülekurss		16 288	16 288
Kohustuslik reservkapital		2 149	1 489
Jaotamata kasum	17	33 903	28 412
<b>Omakapital kokku</b>		<b>103 065</b>	<b>96 914</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>180 125</b>	<b>176 401</b>

Lisad lehekülgedel 12-26 on raamatupidamise vahearuannde lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	III kvartal		9 kuud	
		2022	2021	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Puhaskasum</b>		<b>2 327</b>	<b>2 274</b>	<b>10 209</b>	<b>7 744</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>					
Finantstulud ja -kulud	8	376	421	1 098	1 260
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	12	1	0	-3 701	-2 020
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,7	13	15	35	43
Tulumaksukulu	9	282	243	1 186	810
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>672</b>	<b>679</b>	<b>-1 382</b>	<b>93</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>2 999</b>	<b>2 953</b>	<b>8 827</b>	<b>7 837</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-334	882	-824	-170
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>2 665</b>	<b>3 835</b>	<b>8 003</b>	<b>7 667</b>
Materiaalse põhivara soetus		19	-13	-31	-90
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-226	-239	-3 167	-11 147
Tütarettevõtete soetus		0	-95	0	-95
Saadud intressid		0	5	0	9
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-207</b>	<b>-342</b>	<b>-3 198</b>	<b>-11 323</b>
Saadud laenud	13	0	0	0	6 300
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel	13	0	0	0	-4 000
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	13	-893	-914	-2 690	-2 690
Makstud intressid		-430	-454	-1 298	-1 357
Aktsiate emiteerimine		0	0	0	15 130
Makstud dividendid	15	0	0	-4 058	-2 798
Makstud dividendide tulumaks		-1	-169	-210	-169
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-1 324</b>	<b>-1 537</b>	<b>-8 256</b>	<b>10 416</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>1 134</b>	<b>1 956</b>	<b>-3 451</b>	<b>6 760</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>8 489</b>	<b>9 932</b>	<b>13 074</b>	<b>5 128</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 134	1 956	-3 451	6 760
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>15</b>	<b>9 623</b>	<b>11 888</b>	<b>9 623</b>	<b>11 888</b>

Lisad lehekülgedel 12-26 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

€ tuhandetes	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>42 225</b>	<b>9 658</b>	<b>1 323</b>	<b>18 277</b>	<b>71 483</b>
Aktsiate emiteerimine	8 500	6 630	0	0	15 130
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-2 798	-2 798
Eraldised reservkapitali	0	0	166	-166	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>8 500</b>	<b>6 630</b>	<b>166</b>	<b>-2 964</b>	<b>12 332</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	7 744	7 744
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 744</b>	<b>7 744</b>
<b>Saldo 30.09.2021</b>	<b>50 725</b>	<b>16 288</b>	<b>1 489</b>	<b>23 057</b>	<b>91 559</b>
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>50 725</b>	<b>16 288</b>	<b>1 489</b>	<b>28 412</b>	<b>96 914</b>
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-4 058	-4 058
Eraldised reservkapitali	0	0	660	-660	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>660</b>	<b>-4 718</b>	<b>-4 058</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	10 209	10 209
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 209</b>	<b>10 209</b>
<b>Saldo 30.09.2022</b>	<b>50 725</b>	<b>16 288</b>	<b>2 149</b>	<b>33 903</b>	<b>103 065</b>

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

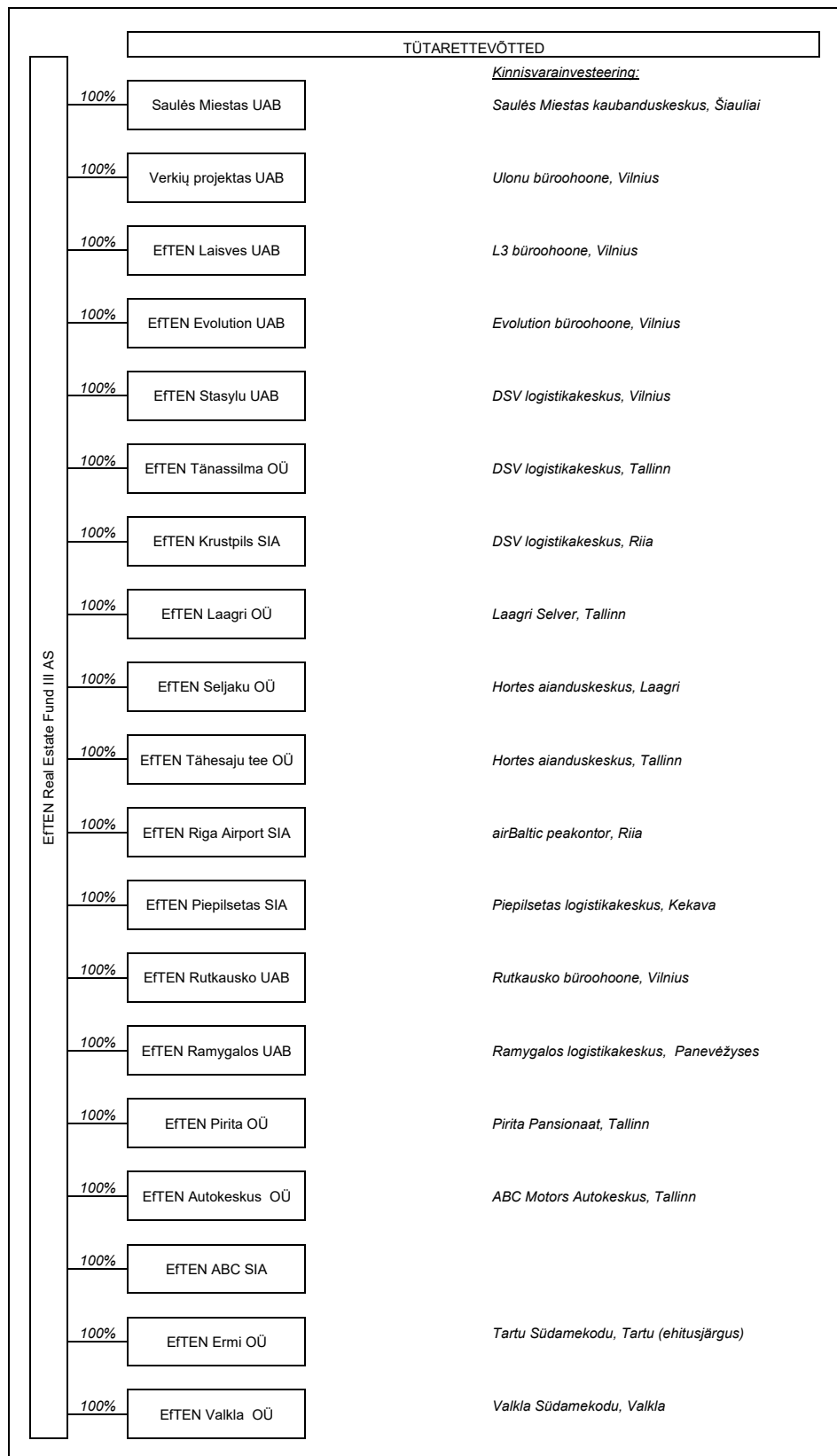
Lisad lehekülgedel 12-26 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad.

## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

### 1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund III AS kontserni struktuur seisuga 30.09.2022 on järgmine (vt ka lisa 2):



EFTEN Real Estate Fund III AS ja tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuanne koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2021 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos kontserni viimase avalikustatud 2021. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund III AS 2022. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

## 2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
<b>Emaettevõtte</b>						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
<b>Tütarettevõtted</b>						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	20 269	18 990	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 495	4 326	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	5 878	5 375	100	100
EFTEN Stasyly UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 250	5 106	100	100
EFTEN Tánassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	8 204	7 729	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 433	3 083	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Tallinn	3 543	3 507	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	6 181	5 528	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Laagri	2 473	2 374	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	5 206	4 623	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 957	1 996	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	4 275	4 042	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	4 724	4 469	100	100
EFTEN Rutkauskos UAB	Leedu	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	6 289	5 714	100	100
EFTEN Pirita OÜ	Eesti	Pirita Pansionaat, Tallinn	3 741	3 479	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevežys	5 121	4 585	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	3	0	100	0
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Súdamekodu, Valkla	2 056	0	100	0
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Súdamekodu, Tartu	238	0	100	0

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

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

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

### 3 Segmendiaruandlus

#### SEGMENTI TULEM, 9 kuu kohta

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Allokeerimata		Kokku	
	9 kuud		9 kuud		9 kuud		9 kuud		9 kuud		9 kuud	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>												
<b>Müügitulu (lisa 4), s.h</b>	<b>3 023</b>	<b>2 830</b>	<b>3 050</b>	<b>2 613</b>	<b>4 151</b>	<b>3 658</b>	<b>376</b>	<b>312</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 600</b>	<b>9 413</b>
Eesti	0	0	789	763	1 189	1 094	376	312	0	0	2 354	2 169
Läti	374	374	1 121	1 088	0	0	0	0	0	0	1 495	1 462
Leedu	2 649	2 456	1 140	762	2 962	2 564	0	0	0	0	6 751	5 782
<b>Äritegevuse netotulu, s.h</b>	<b>2 942</b>	<b>2 723</b>	<b>3 021</b>	<b>2 592</b>	<b>3 800</b>	<b>3 453</b>	<b>372</b>	<b>308</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 135</b>	<b>9 076</b>
Eesti	0	0	789	763	1 170	1 084	372	308	0	0	2 331	2 155
Läti	373	373	1 092	1 068	0	0	0	0	0	0	1 465	1 441
Leedu	2 569	2 350	1 140	761	2 630	2 369	0	0	0	0	6 339	5 480
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>4 311</b>	<b>2 608</b>	<b>3 621</b>	<b>2 576</b>	<b>4 327</b>	<b>4 497</b>	<b>348</b>	<b>272</b>	<b>-114</b>	<b>-141</b>	<b>12 493</b>	<b>9 812</b>
Eesti	0	0	962	695	1 339	1 617	348	272	-114	-141	2 535	2 443
Läti	386	305	1 149	978	0	0	0	0	0	0	1 535	1 283
Leedu	3 925	2 303	1 510	903	2 988	2 880	0	0	0	0	8 423	6 086
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>2 625</b>	<b>2 401</b>	<b>2 685</b>	<b>2 259</b>	<b>3 333</b>	<b>3 026</b>	<b>299</b>	<b>288</b>	<b>-114</b>	<b>-141</b>	<b>8 828</b>	<b>7 837</b>
Eesti	0	0	721	695	1 029	946	299	288	-114	-141	1 935	1 788
Läti	296	305	935	911	0	0	0	0	0	0	1 231	1 216
Leedu	2 329	2 096	1 029	653	2 304	2 080	0	0	0	0	5 662	4 829
<b>Ärikasum</b>											<b>12 493</b>	<b>9 812</b>
Neto finantskulu											-1 098	-1 258
<b>Kasum ette tulumaksukulu</b>											<b>11 395</b>	<b>8 554</b>
Tulumaksukulu (lisa 9)											-1 186	-810
<b>ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM</b>											<b>10 209</b>	<b>7 744</b>

#### SEGMENTI TULEM, III kvartali kohta

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Allokeerimata		Kokku	
	III kvartal		III kvartal		III kvartal		III kvartal		III kvartal		III kvartal	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>												
<b>Müügitulu, s.h</b>	<b>1 041</b>	<b>961</b>	<b>1 032</b>	<b>998</b>	<b>1 397</b>	<b>1 395</b>	<b>142</b>	<b>104</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 612</b>	<b>3 458</b>
Eesti	0	0	269	256	405	380	142	104	0	0	816	740
Läti	124	125	382	366	0	0	0	0	0	0	506	491
Leedu	917	836	381	376	992	1 015	0	0	0	0	2 290	2 227
<b>Äritegevuse netotulu, s.h</b>	<b>1 010</b>	<b>929</b>	<b>1 021</b>	<b>990</b>	<b>1 297</b>	<b>1 328</b>	<b>141</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 469</b>	<b>3 350</b>
Eesti	0	0	269	256	400	378	141	103	0	0	810	737
Läti	124	125	371	358	0	0	0	0	0	0	495	483
Leedu	886	804	381	376	897	950	0	0	0	0	2 164	2 130
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>868</b>	<b>815</b>	<b>908</b>	<b>880</b>	<b>1 133</b>	<b>1 177</b>	<b>113</b>	<b>87</b>	<b>-37</b>	<b>-23</b>	<b>2 985</b>	<b>2 936</b>
Eesti	0	0	247	234	354	334	113	87	-37	-23	677	632
Läti	99	99	319	308	0	0	0	0	0	0	418	407
Leedu	769	716	342	338	779	843	0	0	0	0	1 890	1 897
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>870</b>	<b>815</b>	<b>908</b>	<b>879</b>	<b>1 144</b>	<b>1 191</b>	<b>114</b>	<b>87</b>	<b>-37</b>	<b>-23</b>	<b>2 999</b>	<b>2 949</b>
Eesti	0	0	247	234	354	334	114	87	-37	-23	678	632
Läti	99	99	319	307	0	0	0	0	0	0	418	406
Leedu	771	716	342	338	790	857	0	0	0	0	1 903	1 911
<b>Ärikasum</b>											<b>2 985</b>	<b>2 936</b>
Neto finantskulu											-376	-419
<b>Kasum ette tulumaksukulu</b>											<b>2 609</b>	<b>2 517</b>
Tulumaksukulu											-282	-243
<b>ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM</b>											<b>2 327</b>	<b>2 274</b>

## SEGMENTI VARAD

30. septembri seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Kokku	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
€ tuhandetes										
<b>Kinnisvarainvesteeringud</b>										
Eesti	0	0	13 690	13 132	21 330	19 967	8 709	6 200	43 729	39 299
Läti	6 890	6 800	17 692	17 185	0	0	0	0	24 582	23 985
Leedu	44 797	41 306	20 277	19 121	35 445	33 691	0	0	100 519	94 118
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 12)</b>	<b>51 687</b>	<b>48 106</b>	<b>51 659</b>	<b>49 438</b>	<b>56 775</b>	<b>53 658</b>	<b>8 709</b>	<b>6 200</b>	<b>168 830</b>	<b>157 402</b>
Muud pikaajalised varad									132	156
Netovõlg (kohustused miinus raha)									-67 437	-66 999
Muud lühiajalised varad									1 540	1 000
<b>NETOVARA</b>									<b>103 065</b>	<b>91 559</b>

2022. ja 2021. aasta 9 kuul ei teinud ärisegmentid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on DSV Estonia AS ja Adex UAB, omades vastavalt 7,7% ja 6,0% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 6%.

## 4 Müügitulu

Tegevusalad	9 kuud	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 12)	2 986	2 782
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 12)	3 631	3 147
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 12)	3 002	2 571
Üüritulu hooldekodudelt (lisa 12)	376	312
Muud müügitulud	605	601
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)</b>	<b>10 600</b>	<b>9 413</b>

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	9 kuud	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Eesti	2 354	2 169
Läti	1 495	1 462
Leedu	6 751	5 782
<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)</b>	<b>10 600</b>	<b>9 413</b>



## 5 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	9 kuud	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-30	-28
Parenduskulud	-13	0
Vara kindlustus	-4	-4
Maamaks ja kinnisvaramaks	-21	-51
Muud haldustegevuse kulud	-8	-20
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-4	-3
Palgakulud, s.h maksud (lisa 18)	-28	-24
Amortisatsioonikulud	-1	-1
Muud müügikulud	-102	-59
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	0	-3
<b>Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 12)</b>	<b>-211</b>	<b>-193</b>

## 6 Turustuskulud

Turustuskulud	9 kuud	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-17	-21
Reklaam, reklaamüritused <sup>1</sup>	-237	-123
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-254</b>	<b>-144</b>

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

## 7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	9 kuud	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 18)	-879	-787
Bürookulud	-29	-30
Palgakulud, s.h maksud (lisa 18)	-166	-146
Depositooriumi kulud, aktsiatega seotud kulud	-79	-114
Konsultatsioonikulud, õiguskulud, raamatupidamisteenus	-136	-128
Kinnisvarainvesteeringute hindamine	-13	-17
Auditi kulud	-22	-11
Muud üldhalduskulud	-33	-27
Amortisatsioonikulud	-34	-42
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-1 391</b>	<b>-1 302</b>

## 8 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	9 kuud	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-1 297	-1 353
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-1 228	-1 268
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	-69	-85
199	199	95
<b>Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisa 15)</b>	<b>-1 098</b>	<b>-1 258</b>

## 9 Tulumaks

	9 kuud	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-971	-648
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-215	-162
<b>Tulumaksukulu kokku (lisa 3)</b>	<b>-1 186</b>	<b>-810</b>

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
€ tuhandetes			
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>5 673</b>	<b>272</b>	<b>5 945</b>
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2022. aasta 9 kuul	971	0	971
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-209	-209
<b>Saldo 30.09.2022</b>	<b>6 644</b>	<b>63</b>	<b>6 707</b>

## 10 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	III kvartal		9 kuud	
	2022	2021	2022	2021
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	2 327	2 274	10 209	7 744
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,80	0,66	0,80	0,66
Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk	5 072 535	5 072 535	5 072 535	4 572 535
<b>Kasum aktsia kohta, eurodes</b>	<b>0,46</b>	<b>0,45</b>	<b>2,01</b>	<b>1,69</b>

## 11 Nõuded ja viitlaekumised

	30.09.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Nõuded ostjate vastu</b>		
Ostjate tasumata summad	794	584
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-4	-7
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>790</b>	<b>577</b>
<b>Muud lühiajalised nõuded</b>		
Intressiderivatiivide nõuded	79	0
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>79</b>	<b>0</b>
<b>Viitlaekumised</b>		
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	29	0
Muude maksude ettemaksed	36	0
Muud viitlaekumised	562	299
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>627</b>	<b>299</b>
<b>Nõuded ja viitlaekumised kokku</b>	<b>1 496</b>	<b>876</b>

Lisainformatsioon nõuete ja viitlaekumiste kohta kohta on toodud lisas 15.

## 12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.09.2022 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m <sup>2</sup> )	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 30.09.2022	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	20 126	2007	08.2015	29 255	35 445	21%	20%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 519	9 566	12%	5%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 366	13 690	11%	8%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 837	8 800	0%	5%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 828	10 691	21%	6%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 290	2012	12.2015	8 327	9 320	12%	5%
Hortes aianduskeskus Laagri	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 138	3 730	19%	2%
Hortes aianduskeskus Tähesaju	Tallinn, Eesti	5 300	2019	05.2018	5 458	6 410	17%	4%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 279	7 810	24%	4%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	9 990	11 836	18%	7%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 479	3 380	-3%	2%
airBalticu peakontor	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 100	6 890	-3%	4%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 380	2007	03.2020	8 787	8 892	1%	5%
Rutkausko büroohoone	Vilnius, Leedu	6 812	2014	08.2020	11 819	12 950	10%	7%
Pirita pansionaat	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 217	6 320	2%	4%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	06.2021	10 011	10 710	7%	6%
Valkla Südamekodu	Valkla, Eesti	2 759	renov. 2022	04.2022	2 155	2 155	0%	1%
Tartu Südamekodu	Tartu, Eesti	ehitusjärgus	2022-2023	04.2022	235	235	0%	0%
<b>Kokku</b>		<b>147 349</b>			<b>150 800</b>	<b>168 830</b>	<b>12%</b>	<b>94%</b>

2022. ja 2021. aasta 9 kuul on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
<b>Saldo seisuga 01.01.2021</b>	<b>0</b>	<b>144 235</b>	<b>144 235</b>
Soetused äriühendustest	0	10 311	10 311
Kapitaliseeritud parendused	0	836	836
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	2 020	2 020
<b>Saldo seisuga 30.09.2021</b>	<b>0</b>	<b>157 402</b>	<b>157 402</b>
<b>Saldo seisuga 01.01.2022</b>	<b>0</b>	<b>161 961</b>	<b>161 961</b>
Soetused ja arendused	2 390	0	2 390
Kapitaliseeritud parendused	0	778	778
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	3 701	3 701
<b>Saldo seisuga 30.09.2022</b>	<b>2 390</b>	<b>166 440</b>	<b>168 830</b>

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3.

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

	9 kuud	
30. juuni seisuga või poolaasta kohta	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	9 995	8 812
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-211	-193
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 13)	166 440	157 402

#### Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.09.2022 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

##### Seisuga 30.09.2022:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	51 687	Diskonteeritud rahavood	3 756	8,2%-8,45%	7,0%-7,8%	11,3
Logistika	51 658	Diskonteeritud rahavood	4 053	8,2%-9,3%	6,75%-7,25%	4,6
Kaubandus	56 775	Diskonteeritud rahavood	4 754	7,8%-9,0%	6,5%-8,0%	12,0
Hooldekodud	8 710	Diskonteeritud rahavood	447	7,8%	6,8%	6,2
<b>Kokku</b>	<b>168 830</b>		<b>13 010</b>			

##### Seisuga 31.12.2021:

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

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

### 13 Laenukohustused

Seisuga 30.09.2022 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu- andja päriloluriik	Lepinguline laenu- summa	Laenu jääk seisuga 30.09.2022	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.09.2022	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhas- väärtusest
Swedbank	Leedu	14 616	12 772	13.08.23	2,98%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	35 445	12,4%
SEB	Leedu	5 500	4 076	28.06.26	3,04%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 566	4,0%
SEB	Läti	5 123	3 925	29.06.26	2,97%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 800	3,8%
SEB	Eesti	7 950	5 912	29.06.26	3,08%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 690	5,7%
SEB	Leedu	5 620	4 212	27.10.26	3,09%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 691	4,1%
SEB	Leedu	5 200	3 717	21.12.25	3,44%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	9 320	3,6%
SEB	Leedu	5 850	4 721	30.05.23	2,58%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 836	4,6%
Swedbank	Eesti	3 290	2 961	11.01.24	2,43%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	6 410	2,9%
SEB	Eesti	1 860	1 380	05.07.27	2,24%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 730	1,3%
Swedbank	Eesti	3 700	2 840	29.06.27	2,07%	Hüpoteek - Laagri Selver	7 810	2,8%
LHV	Eesti	1 800	1 569	25.02.24	3,88%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 380	1,5%
Luminor	Läti	3 905	2 500	04.02.25	3,02%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	6 890	2,4%
Swedbank	Läti	3 201	2 667	05.02.23	2,80%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 892	2,6%
SEB	Leedu	7 300	6 584	12.08.25	2,76%	Hüpoteek - Rutkausko büroohoone	12 950	6,4%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 706	13.06.26	2,68%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 710	5,5%
Swedbank	Eesti	3 100	2 945	28.11.25	2,64%	Hüpoteek - Piritas pansionaat, emaaettevõtte garantii	6 320	2,9%
<b>Kokku</b>		<b>84 015</b>	<b>68 487</b>				<b>166 440</b>	<b>66,5%</b>

Lühiajalised laenukohustused	30.09.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	22 316	7 677
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-36	-32
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>22 280</b>	<b>7 645</b>

Pikaajalised laenukohustused	30.09.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>	<b>68 397</b>	<b>71 085</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	22 280	7 645
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	46 117	63 440
<i>Pangalaenud</i>	<i>46 171</i>	<i>63 500</i>
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-54</i>	<i>-60</i>

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.09.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	22 316	7 677
2-5 aastat	46 171	63 500
<b>Pangalaenude tagasimaksed kokku</b>	<b>68 487</b>	<b>71 177</b>

Laenukohustuste rahavood	9 kuud	
	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>71 085</b>	<b>72 368</b>
Saadud pangalaenud	0	6 300
Tagastatud pangalaenud refinantseerimisel	0	-4 000
Pangalaenude annuiteetmaksed	-2 690	-2 690
Diskonteeritud lepingutasude muutus	2	2
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>68 397</b>	<b>71 980</b>

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

**14 Võlad ja ettemaksed**

	30.09.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Muud võlad tarnijatele	316	681
<b>Võlad tarnijatele kokku</b>	<b>316</b>	<b>681</b>
Muud võlad	20	25
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>20</b>	<b>25</b>
Käibemaks	213	252
Dividendide tulumaks	39	0
Maamaks, kinnisvaramaks	12	103
Muud maksuvõlad	2	4
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>266</b>	<b>359</b>
Võlad töövõtjatele	23	23
Intressivõlad	32	40
Üürmike tagatisrahad	85	77
Muud viitvõlad	207	144
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>347</b>	<b>284</b>
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>949</b>	<b>1 349</b>

	30.09.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Üürmike tagatisrahad	1 007	985
Muud pikaajalised võlad	0	2
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>1 007</b>	<b>987</b>

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**

€ tuhandetes	Lisad	30.09.2022	31.12.2021
<b>Finantsvarad - laenu- ja nõuded</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		9 623	13 074
Nõuded ostjate vastu	11	790	577
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>10 413</b>	<b>13 651</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	13	68 397	71 085
Võlad tarnijatele	14	316	681
Üürmike tagatisrahad	14	1 092	1 062
Intressivõlad	14	32	40
Viitvõlad	14	230	167
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>70 067</b>	<b>73 035</b>
<b>Finantskohustused õiglases väärtuses</b>			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		0	121
<b>Finantskohustused õiglases väärtuses kokku</b>		<b>0</b>	<b>121</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>70 067</b>	<b>73 156</b>

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

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

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

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

## Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriitivid. 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 30.09.2022 on kontserni laenulepingutest 100% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 2,95% pluss 1 kuu, 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR). Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 19% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu EURIBOR kõikus 2022. aasta 9 kuu jooksul tasemel -0,576% kuni 1,228%, s.o maksimaalne muutus 9 kuu jooksul oli 0,652 baaspunkti. Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III AS'i laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

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

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

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

Kontsern kajastab intressimäärade vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 30.09.2022 oli positiivne summas 79 tuhat eurot (31.12.2021: negatiivne 121 tuhat eurot). Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglane väärtus'.

## Likviidsusrisk

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

- Üüritud vahemik või volatiilsus, mis vähendab kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktivite 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 30.09.2022 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 41% (31.12.2021: 44%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 2,1 (2021: 1,9).

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

Seisuga 30.09.2022	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	298	895	21 125	46 169	0	<b>68 487</b>
Intressimaksud	173	515	1 224	3 044	0	<b>4 956</b>
Intressikohustused	32	0	0	0	0	<b>32</b>
Võlad tarnijatele	316	0	0	0	0	<b>316</b>
Üürnike tagatisrahad	5	8	72	827	179	<b>1 092</b>
Viitvõlad	230	0	0	0	0	<b>230</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>1 054</b>	<b>1 418</b>	<b>22 421</b>	<b>50 040</b>	<b>179</b>	<b>75 113</b>

#### Käibekapitali aruanne

	30.09.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	9 623	13 074
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)	1 496	876
Ettemakstud kulud	44	314
Varud	0	29
<b>Käibevara kokku</b>	<b>11 163</b>	<b>14 293</b>
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-22 280	-7 645
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 14)	-949	-1 470
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>-23 229</b>	<b>-9 115</b>
<b>Käibekapital kokku</b>	<b>-12 066</b>	<b>5 178</b>

Seisuga 30.09.2022 on Kontserni käibekapital negatiivne, s.t lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid 12 066 tuhande euro võrra. Käibekapital on negatiivne seoses järgmise 12 kuu jooksul lõppeva kolme laenulepinguga, mis pikendatakse tähtaja saabumisel. Kõikidel lõppevatel laenulepingutel on tugev äritegevuse rahavoog ning LTV jääb 30%-40% vahele, mistõttu ei näe Kontserni juhtkond riski laenulepingute pikendamisel.

#### 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 üürimaksede tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Enamike üürilepingute tingimustest tuleneb tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada. Osade üürilepingute puhul on lubatud tagatisraha asendada pangagarantiiga.

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

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



Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	30.09.2022	31.12.2021
Aegumata	480	536
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>314</b>	<b>48</b>
<i>Kuni 30 päeva</i>	163	40
<i>30-60 päeva</i>	80	2
<i>Üle 60 päeva</i>	71	6
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-4	-7
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11)</b>	<b>790</b>	<b>577</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.09.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	9 623	13 074
Nõuded ostjate vastu (lisa 11)	790	577
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>10 413</b>	<b>13 651</b>

## Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

Kontsern investeerib jätkuvalt rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeringute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni 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 ja Leedu ettevõtete kasumi arvestatud tulumaksukulu). 2022. aasta mais maksis EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 4,058 miljonit eurot (2021: 2,798 miljonit eurot). 2022. aasta 9 kuul on kontsern teeninud vaba rahavoogu 4,625 miljonit eurot (2021 9 kuul: 3,791 miljonit eurot) s.o 22% rohkem kui eelmisel aastal samal ajal. Arvestuslik potentsiaalne brutodividend, tuginedes fondi dividendipoliitikale, on 2022. aasta 9 kuu põhjal 72,91 senti aktsia kohta (2021 9 kuud: 57,24 senti aktsia kohta). Kõiki laene teenindati 2022. aasta 9 kuul tavapärastel ning maksepuhkuseid fondi tütarettevõtetel ei võtnud.

## Kapitalisatsiooni aruanne

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

	30.09.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13)	22 316	7 677
Tagamata lühiajalised kohustused	913	1 438
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>23 229</b>	<b>9 115</b>
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13)	46 171	63 500
Tagamata pikaajalised kohustused	7 660	6 872
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>53 831</b>	<b>70 372</b>
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 16)	67 013	67 013
Reservid	2 149	1 489
Jaotamata kasum (lisa 17)	33 903	28 412
<b>Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b>	<b>103 065</b>	<b>96 914</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>180 125</b>	<b>176 401</b>

**Netovõla aruanne**

€ tuhandetes	30.09.2022	31.12.2021
Raha	9 623	13 074
<b>Likviidsed varad kokku</b>	<b>9 623</b>	<b>13 074</b>
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13)	22 316	7 677
<b>Neto lühiajalised võlad</b>	<b>12 693</b>	<b>-5 397</b>
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13)	46 171	63 500
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>46 171</b>	<b>63 500</b>
<b>Netovõlad kokku</b>	<b>58 864</b>	<b>58 103</b>

**Õiglase väärtus**

Kontserni õiglase väärtuses kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamise meetodid 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 30.09.2022 ega 31.12.2021 õiglase väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglase väärtuses ning kuuluvad hindamise meetodi 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 õiglase 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 õiglase väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.

**16 Aktsiakapital**

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.09.2022 oli 50 725 tuhat eurot (31.12.2021: sama). Aktsiakapital koosnes 5 072 535 aktsiast (31.12.2021: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2021: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 168 901 tuhande euroni. Aktsiakapitali ja ülekurssi on seisuga 30.09.2022 tehtud sisse makseid kokku 67 013 tuhande euro ulatuses (31.12.2021: sama), vt (lisa 15).

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

Ettevõtte	Seisuga 30.09.2022	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Capital OÜ	723 182	14,26
Järve Kaubanduskeskus OÜ	518 952	10,23
Hoiukonto OÜ	516 930	10,19

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

Ettevõtte	Seisuga 30.09.2022	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatusel liige Viljar Arakas	2 000	0,04
Juhatusel liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	15 440	0,30
Juhatusel liige Tõnu Uustalu	14 753	0,29
Juhatusel liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 457	0,05
Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius Capital OÜ	723 182	14,26
Nõukogu liige Olav Miil	38 933	0,77
Nõukogu liige Siive Penu	1 350	0,03

**17 Tingimuslikud kohustused**

€ tuhandetes	30.09.2022	31.12.2021
Ettevõtte jaotamata kasum (lisa 15)	33 903	28 412
Potentsiaalne tulumaksukohustus	6 781	5 682
Dividendidena on võimalik välja maksta	27 122	22 730

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.09.2022 ning 31.12.2021.

## **18 Tehingud seotud osapooltega**

---

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS'lt 2022. aasta 9 kuu jooksul valitsemisteenust summas 879 tuhat eurot (2021 9 kuul: 787 tuhat eurot), (vt lisa 7).

EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2022. ega 2021. aasta 9 kuu jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 30.09.2022 kokku 10 töötajat, kellele arvestati 2022. aasta 9 kuul koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 194 tuhande euro ulatuses (2021 9 kuul: 170 tuhande euro ulatuses), vt (lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2022. ega ka 2021. aasta 9 kuul 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.

**Juhatusede deklaratsioon konsolideeritud 2022. aasta 9 kuu vahearuandele**

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2022. aasta 9 kuu konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

\_\_\_\_\_  
Viljar Arakas

Juhatusede liige

/digitaalselt allkirjastatud/

\_\_\_\_\_  
Tõnu Uustalu

Juhatusede liige