

2022. aasta II kvartali ja I poolaasta vahearuanne

EFTEN Real Estate Fund III AS Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2022

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2022

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: info@efTEN.ee

Veebilehe address: www.eref.ee



**EFTEN
REAL
ESTATE
FUND III**



TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	12
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	13
1 Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	13
2 Tütarettevõtted	14
3 Segmendiaruandlus	15
4 Müügitulu	16
5 Müüdüd teenuste kulud	17
6 Turustuskulud	17
7 Üldhalduskulud	17
8 Muud finantstulud ja -kulud	18
9 Tulumaks	18
10 Kasum aktsia kohta	18
11 Nõuded ja viitlaekumised	19
12 Kinnisvarainvesteeringud	19
13 Laenukohustused	21
14 Võlad ja ettemaksed	22
15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	22
16 Aktsiakapital	26
17 Tingimuslikud kohustused	27
18 Tehingud seotud osapooltega	27
Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2022. aasta I poolaasta vahearuandele	28

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar 2022. aasta I poolaasta majandustulemuste kohta

2022. aasta esimene poolaasta kujunes EFTEN Real Estate Fund III edukaks. Fondi müügitulu kasvas 6,988 miljoni euroni, s.t 17,3%, võrreldes eelmise aasta esimese poolaastaga. Juunis hindas fondi sõltumatu hindaja Colliers International fondi kinnisvaraportfelli, mille tulemusel tõusis kinnisvarainvesteeringute väärtus 2,2% ning fond sai õiglase väärtuse muutusest kasumit 3,702 miljonit eurot.

Esimesel poolaastal 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 30.06.2022 kulunud 2,343 miljonit eurot.

2022. aasta juunis pikendas fondi tütarettevõtte EFTEN Laagri OÜ oma pangalaenu endistel tingimustel (intressi marginaaliga 1,4%) järgmiseks viieks aastaks. Fondil saavad järgmise 12 kuu jooksul tähtjad kolmel laenulepingul, mille hüpoteekideks on Laagri Hortes, Evolution büroohoone ning Piepilsetas logistikakeskus. Kõikidel pangalaenu tagamiseks seatud kinnisvarainvesteeringutel on tugev üürirahavoog ning LTV jääb 31% ja 41% vahele, mistõttu ei näe fondi juhtkond riski laenulepingute pikendamisel nende tähtaja saabumisel.

Seisuga 30.06.2022 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 II kvartali müügitulu oli 3,530 miljonit eurot (2021 II kvartal: 3,088 miljonit eurot), kasvades aastaga 14%.

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2022. aasta I poolaasta müügitulu 6,988 miljonit eurot (2021 I poolaasta: 5,955 miljonit eurot), kasvades aastatagusega võrreldes 17% (1,033 miljonit eurot). Kontserni neto üüritulud oli 2022. aasta I poolaastal kokku 6,666 miljonit eurot (2021: 5,726 miljonit eurot), kasvades 17%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 7,882 miljonit eurot (2021: 5,470 miljonit eurot).

	I poolaasta	
	2022	2021
€ miljonites		
Üüritulud, kinnistutega seotud muud tasud	6,988	5,955
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,322	-0,229
Neto üüritulud	6,666	5,726
<i>Neto üüritulud marginaal</i>	95%	96%
Intressikulud ja intressitulud	-0,856	-0,905
Neto üüritulud miinus finantskulud	5,810	4,821
Valitsemistasud	-0,581	-0,499
Muud tulud ja -kulud	-0,279	-0,371
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	4,950	3,951

Konsolideeritud neto üüritulud marginaal oli 2022. aasta I poolaasta 95% (2021: 96%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 5% (2021: 4%) müügitulust.

Kontserni varade maht 30.06.2022 seisuga oli 178,422 miljonit eurot (31.12.2021: 176,401 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse moodustas varade mahust 95% (31.12.2021: 92%).

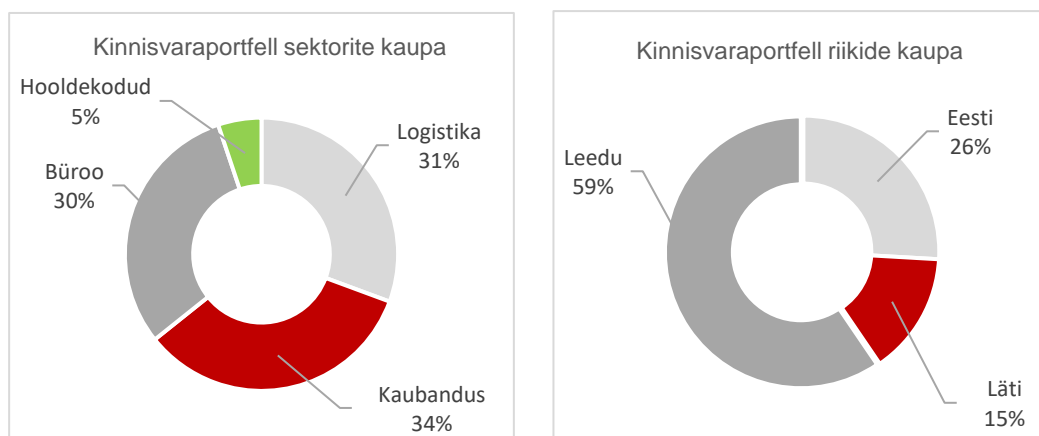
	30.06.2022	31.12.2021
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	168,604	161,961
Muud pikaajalised varad	0,163	0,147
Käibevara, v.a raha	1,166	1,219
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-60,891	-58,103
Puhasväärtus (NAV)	100,738	96,914
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV)	107,191	102,708
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	19,86	19,11
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) aktsia kohta, eurodes	21,13	20,25

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

6 kuu kohta või 30. juuni seisuga	2022	2021
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	8,0	6,8
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	4,4	3,4
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	11,8	9,2
Müügitulu (€ tuhandetes)	6 988	5 955
EBITDA (€ tuhandetes)	5 829	4 884
EBITDA marginaal, %	83%	82%
EBIT (€ tuhandetes)	9 508	6 876
EBIT marginaal, %	136%	115%
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,8	1,0
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed))	2,1	1,9

Kinnisvaraportfell

2022. aasta juuni lõpu seisuga on kontsernil 18 (31.12.2021: 16) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 168,604 miljonit eurot (31.12.2021: 161,961 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 150,575 miljonit eurot (31.12.2021: 147,633 miljonit eurot).



Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2022	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	4,4	1
DSV logistikakeskus, Riia	100	8 800	12 149	739	100	4,4	1
DSV logistikakeskus, Vilnius	100	9 560	11 751	726	100	4,3	1
Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	100	8 890	13 380	731	100	2,2	7
Ramygalos logistikakeskus, Panevežys	100	10 710	20 126	814	100	14,8	1
Logistika kokku		51 650	73 420	4 054	100	6,1	11
Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	100	35 380	20 011	3 166	97	4,5	128
Hortes aianduskeskus, Laagri	100	3 730	3 470	287	100	9,9	1
Laagri Selver, Tallinn	100	7 810	3 059	524	100	6,1	12
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	6 410	5 300	483	100	12,3	1
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	100	3 380	2 149	294	100	6,6	1
Kaubandus kokku		56 710	33 989	4 754	98	5,9	143
Ulonu büroohoone, Vilnius	100	9 320	5 290	715	100	1,9	14
L3 büroohoone, Vilnius	100	10 691	6 150	776	98	3,0	34
Evolution büroohoone, Vilnius	100	11 730	6 614	875	97	3,5	26
airBaltic peakontor, Riia	100	6 890	6 217	504	100	3,7	1
Rutkausko büroohoone, Vilnius	100	12 950	6 812	886	100	8,1	3
Büroo kokku		51 581	31 083	3 756	99	4,1	78
Pirita Pansionaat, Tallinn	100	6 320	5 983	447	100	8,4	1
Valkla Südamekodu, Valkla	100	2 108	2 759		100	9,8	1
Tartu Südamekodu, Tartu	100	235					
Hooldekodud kokku		8 663	8 742	447	100	8,8	2
Kinnisvaraportfell kokku		168 604	147 234	13 011	99	5,6	234

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 investeeringuid mahus kuni 2 000 tuhat eurot. Kinnistu ostu ja investeeringuid 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 investeeringuid finantseeritakse fondi omavahendite arvel.

2022. aasta I poolaastal teenis kontsern kokku 6,610 miljonit eurot üüritulu. Võrreldavatel alustel arvestatud üüritulu oli 2022. aastal I poolaastal kokku 6,184 miljonit eurot, mis on 11% (619 tuhat eurot) rohkem kui 2021. aastal samal ajal. Covid-19 kriisiga seotud allahindluseid tegi kontsern 2022. aasta I poolaastal kokku 9 tuhande euro ulatuses (2021 I poolaastal: 317 tuhande euro ulatuses), s.t üüritulude kasv seoses indekseerimiste ja vakantsuse väljaüürimisega on 2022. aasta I poolaastal kokku 311 tuhat eurot (5%, võrreldes 2021. aastaga).

Võrreldav üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 30.06.2022	I poolaasta			
		Üüritulu 2022	Üüritulu 2021	Muutus	Muutus, %
Büroo	51 581	1 981	1 837	144	8%
Logistika	40 940	1 597	1 559	38	2%
Kaubandus	56 710	2 398	1 961	437	22%
Hooldekodud	6 320	208	208	0	0%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	155 551	6 184	5 565	619	11%
Omandatud varad ja üüritulu	13 053	426	33	393	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	168 604	6 610	5 598	1 012	18%

Võrreldav üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 30.06.2022	I poolaasta			
		Üüritulu 2022	Üüritulu 2021	Muutus	Muutus, %
Eesti	41 340	1 503	1 426	77	5%
Läti	24 580	971	948	23	2%
Leedu	89 631	3 710	3 191	519	16%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	155 551	6 184	5 565	619	11%
Omandatud varad ja üüritulu	13 053	426	33	393	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	168 604	6 610	5 598	1 012	18%

EFTEN Real Estate Fund III AS suurimad üürnikud seisuga 30.06.2022

Üürnik	Osakaal kogu üüritulus
DSV Estonia AS	7,8%
Adax UAB	6,1%
Hortes AS	5,7%
DSV Latvia SIA	5,5%
DSV Lithuania, UAB	5,4%
Atea, UAB	5,0%
AIR BALTIC CORPORATION AS	4,0%
Rimi Lietuva, UAB	3,8%
Pirita Südamekodu OÜ	3,3%
Selver AS	2,6%
Valstybinė energetikos reguliavimo taryba	2,3%
Ülejäänud	48,4%
Kokku	100,0%

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga	30.06.2022	30.06.2021	Muutus
EPRA kasum, € tuhandetes	4 826	3 865	25%
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,95	0,90	6%
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	107 191	94 330	14%
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	21,13	18,60	14%
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	100 738	89 286	13%
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	19,86	17,60	13%
EPRA Topped-up NIY (korrigeeritud esmane puhastootlus)	7,1%	8,0%	-11%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	13%	-4%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	13%	-4%
EPRA vakantsuse määr	0,6%	0,5%	15%

EPRA näitajate arvutused

EPRA puhaskasum näitajad

seisuga 30.06.2022

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhaskasum	100 738	100 738	100 738
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	6 453	6 453	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	-13	-13	-
Vara puhaskasum	107 178	107 178	100 738
Täielikult lahustatud aktsiate arv	5 072 535	5 072 535	5 072 535
Vara puhaskasum osaku kohta, eurodes	21,13	21,13	19,86

seisuga 30.06.2021

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhaskasum	89 286	89 286	89 286
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	4 864	4 864	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	180	180	-
Vara puhaskasum	94 330	94 330	89 286
Täielikult lahustatud aktsiate arv	5 072 535	5 072 535	5 072 535
Vara puhaskasum osaku kohta, eurodes	18,60	18,60	17,60

EPRA kasum

€ tuhandetes	2022	2021
Puhaskasum (IFRS)	7 882	5 470
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-3 702	-2 020
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-134	-66
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	780	481
EPRA kasum	4 826	3 865
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	5 072 535	4 316 979
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,95	0,90

EPRA puhastootlus

€ tuhandetes	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringud	168 604	144 762
Valmis kinnisvarainvesteeringud	168 604	144 762
Aruandekuupäeval kehtivate üürilepingute annualiseeritud renditulu	13 011	12 592
Kinisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikud ei kata	-1 057	-1 052
Annualiseeritud puhas renditulu	11 954	11 540
Rendivabastuste või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	1	41
Korrigeeritud annualiseeritud puhas renditulu	11 955	11 581
EPRA esmane puhastootlus (NIY)	7,1%	8,0%
EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)	7,1%	8,0%

EPRA vakantsuse määr

€ tuhandetes	2022	2021
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	84	71
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	13 304	12 986
EPRA vakantsuse määr	0,6%	0,5%

EPRA kulusuhted

€ tuhandetes	2022	2021
Müügikulud	-131	-139
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	378	357
Turustuskulud	-191	-90
Üldhalduskulud	-903	-876
Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	-847	-748
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-15	-16
Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	-832	-732
Üüritulu (bruto)	6 610	5 598
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	13%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	13%

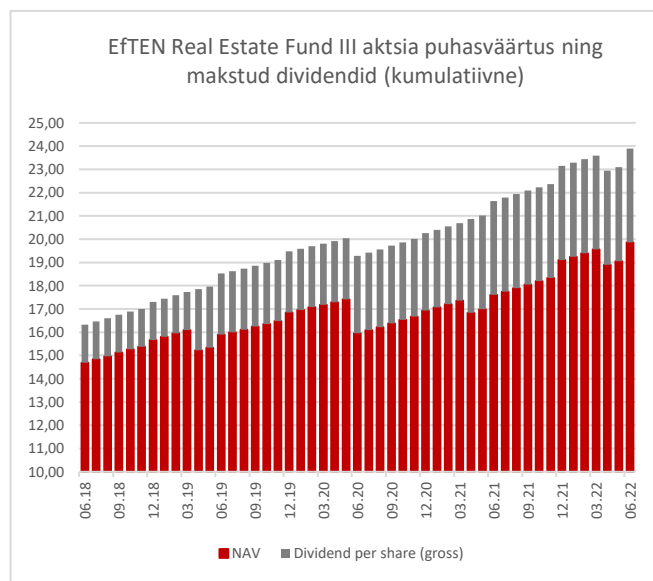
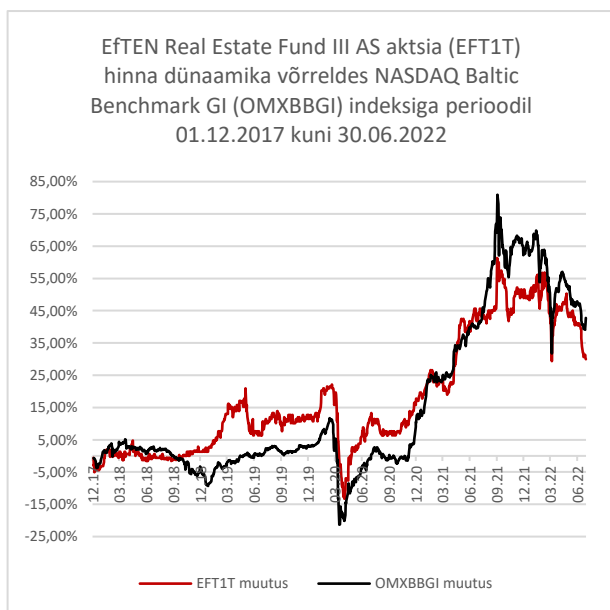
Finantseerimine

Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni kolme tütarettevõtte – Evolution büroohoone, Laagri Hortese ning Piepilsetas logistikakeskuse laenulepingud, mille jääk 30.06.2022 seisuga on 8 916 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 31%-41% 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 juuni lõpu seisuga 2,3% (31.12.2021: sama) ning LTV (*Loan to Value*) 42% (31.12.2021: 44%). Enamus fondi tütarettevõtete laenulepingutest on seotud ujuva intressimääraga ning vaid üks laen (moodustab 2% laenuportfelli) on fikseeritud baasintressimääraga. Ühe laenulepingu intressimääratõusu riski maandamiseks on sõlmitud intressimäärat vahetusleping, mis lõpeb 2023. aastal.

Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia puhasväärtus (EPRA NDV) seisuga 30.06.2022 oli 19,86 eurot (31.12.2021: 19,11 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS'i aktsia puhasväärtus kasvas 2022. aasta I poolaastal 4,0%.



Seisuga 30.06.2022 oli EFTEN Real Estate Fund III AS'1 6 049 aktsionäri, kellest 16,7% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 78,65% 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	2 349	-	2 349	0,0463%	-	0,0463%
Araabia Ühendemiraadid	-	1	1	-	142	142	-	0,0028%	0,0028%
Austraalia	-	3	3	-	19	19	-	0,0004%	0,0004%
Austria	-	1	1	-	1 255	1 255	-	0,0247%	0,0247%
Belgia	-	1	1	-	5	5	-	0,0001%	
Eesti	997	4 990	5 987	3 975 040	1 072 315	5 047 355	78,3640%	21,1396%	99,5036%
Hispaania	-	1	1	-	115	115	-	0,0023%	0,0023%
Holland	-	1	1	-	109	109	-	0,0021%	0,0021%
Iirimaa	-	1	1	-	20	20	-	0,0004%	0,0004%
Itaalia	-	1	1	-	75	75	-	0,0015%	0,0015%
Küpros	1	-	1	666	-	666	0,0131%	-	0,0131%
Leedu	5	1	6	8 946	6 406	15 352	0,1764%	0,1263%	0,3026%
Lõuna-Aafrika	-	1	1	-	228	228	-	0,0045%	0,0045%
Läti	1	1	2	2 281	31	2 312	0,0450%	0,0006%	0,0456%
Malta	-	1	1	-	20	20	-	0,0004%	0,0004%
Norra	-	1	1	-	3	3	-	0,0001%	0,0001%
Omaan	-	1	1	-	124	124	-	0,0024%	0,0024%
Portugal	-	1	1	-	100	100	-	0,0020%	0,0020%
Rootsi	1	3	4	35	83	118	0,0007%	0,0016%	0,0023%
Saksamaa	-	6	6	-	311	311	-	0,0061%	0,0061%
Soome	1	15	16	47	666	713	0,0009%	0,0131%	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%
Kokku	1 008	5 041	6 049	3 989 365	1 083 170	5 072 535	78,65%	21,35%	100,00%

EFTEN Real Estate Fund III AS'1 on seisuga 30.06.2022 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõtte	Seisuga 30.06.2022	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	723 182	14,26
Järve Kaubanduskeskus OÜ	518 952	10,23
Hoiukonto OÜ	516 930	10,19

EFT1T aktsia statistika	6 kuud	
	2022	2021
Avamishind	23,1	19,0
Sulgemishind	20,0	21,7
Aktsia hind, madalaim	19,5	18,8
Aktsia hind, kõrgeim	24,2	22,5
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	138	144
Käive, EUR miljonites	3,039	2,894
Turukapitalisatsioon seisuga 30.06, EUR miljonites	101,451	95,728
Kasum aktsia kohta, eurodes	1,10	0,83
P/B (aktsia sulgemishind / omakapital aktsia kohta)	1,01	1,23
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA omakapital aktsia kohta)	0,95	1,17

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

€ tuhandetes	Lisad	II kvartal		I poolaasta	
		2022	2021	2022	2021
Müügitulu	3,4	3 530	3 088	6 988	5 955
Müüdnud teenuste kulu	5	-71	-73	-131	-139
Brutokasum		3 459	3 015	6 857	5 816
Turustuskulud	6	-117	-59	-191	-90
Üldhalduskulud	7	-448	-492	-903	-876
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	3 702	2 020	3 702	2 020
Muud äritulud ja -kulud		17	3	43	6
Äri kasum	3	6 613	4 487	9 508	6 876
Muud finantstulud ja -kulud	8	-360	-418	-722	-839
Kasum enne tulumaksu		6 253	4 069	8 786	6 037
Tulumaksukulu	9	-649	-394	-904	-567
Aruandeperioodi koondkasum kokku	3	5 604	3 675	7 882	5 470
Kasum aktsia kohta	10				
- tava		1,10	0,83	1,55	1,27
- lahustatud		1,10	0,83	1,55	1,27

Lisad lehekülgedel 13-27 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	15	8 489	13 074
Nõuded ja viitlaekumised	11	1 113	876
Ettemakstud kulud		53	314
Varud		0	29
Käibevara kokku		9 655	14 293
Pikaajalised nõuded		3	4
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	168 604	161 961
Materiaalne põhivara		158	140
Immateriaalne põhivara		2	3
Põhivara kokku		168 767	162 108
VARAD KOKKU		178 422	176 401
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	13	11 873	7 645
Tuletisinstrumendid	15	0	121
Võlad ja ettemaksed	14	923	1 349
Lühiajalised kohustused kokku		12 796	9 115
Laenukohustused	13	57 410	63 440
Muud pikaajalised võlad	14	962	987
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	6 516	5 945
Pikaajalised kohustused kokku		64 888	70 372
Kohustused kokku		77 684	79 487
Aktsiakapital	16	50 725	50 725
Ülekurss	16	16 288	16 288
Kohustuslik reservkapital		2 149	1 489
Jaotamata kasum	17	31 576	28 412
Omakapital kokku		100 738	96 914
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		178 422	176 401

Lisad lehekülgedel 13-27 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	II kvartal		I poolaasta	
		2022	2021	2022	2021
€ tuhandetes					
Puhaskasum		5 604	3 675	7 882	5 470
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>					
Finantskulud	8	360	418	722	839
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	12	-3 702	-2 020	-3 702	-2 020
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	11	14	23	28
Tulumaksukulu	9	649	394	904	567
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-2 682	-1 194	-2 053	-586
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		2 922	2 481	5 829	4 884
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		275	-848	-491	-1 052
Rahavood äritegevusest kokku		3 197	1 633	5 338	3 832
Materiaalse põhivara soetus		-46	-20	-50	-77
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-2 806	-10 381	-2 941	-10 908
Saadud intressid		0	4	0	4
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-2 852	-10 397	-2 991	-10 981
Saadud laenud	13	0	6 000	0	6 300
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel	13	0	-4 000	0	-4 000
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	13	-897	-873	-1 797	-1 776
Makstud intressid		-443	-465	-868	-903
Aktsiate emiteerimine		0	15 130	0	15 130
Makstud dividendid	15	-4 058	-2 798	-4 058	-2 798
Makstud dividendide tulumaks		-209	0	-209	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-5 607	12 994	-6 932	11 953
RAHAVOOD KOKKU		-5 262	4 230	-4 585	4 804
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		13 751	5 702	13 074	5 128
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-5 262	4 230	-4 585	4 804
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15	8 489	9 932	8 489	9 932

Lisad lehekülgedel 13-27 on raamatupidamise vahearuanne lahtematud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

€ tuhandetes	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2020	42 225	9 658	1 323	18 277	71 483
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
Tehingud omanikega kokku	8 500	6 630	166	-2 964	12 332
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	5 470	5 470
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	5 470	5 470
Saldo 30.06.2021	50 725	16 288	1 489	20 783	89 285
Saldo 31.12.2021	50 725	16 288	1 489	28 412	96 914
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-4 058	-4 058
Eraldised reservkapitali	0	0	660	-660	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	660	-4 718	-4 058
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	7 882	7 882
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	7 882	7 882
Saldo 30.06.2022	50 725	16 288	2 149	31 576	100 738

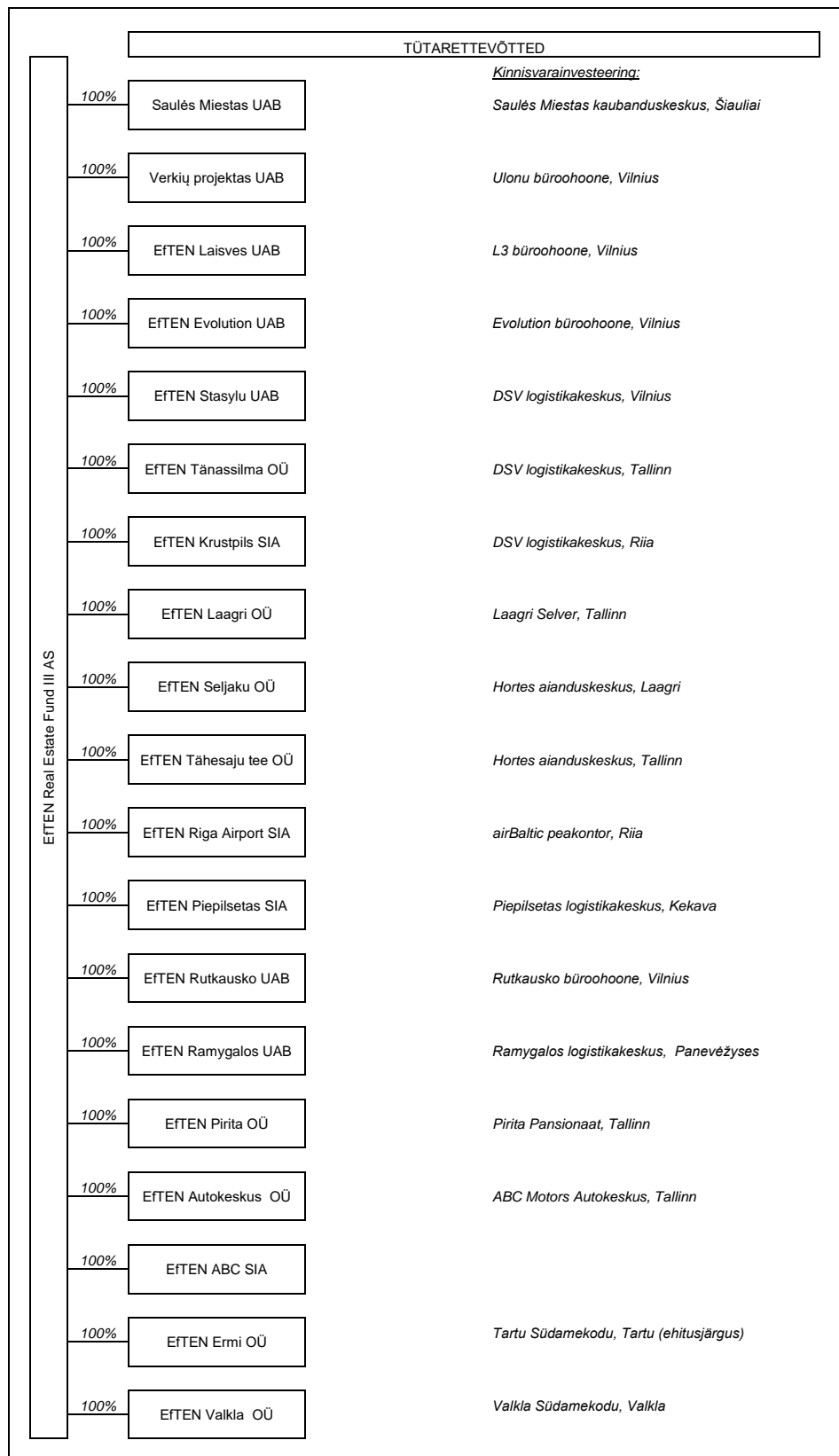
Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

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 30.06.2022 on järgmine (vt ka lisa 2):



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

2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	19 679	18 990	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 363	4 326	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	5 743	5 375	100	100
EFTEN Stasyly UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 128	5 106	100	100
EFTEN Tánassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	7 986	7 729	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 301	3 083	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Tallinn	3 453	3 507	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	6 027	5 528	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Laagri	2 416	2 374	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	5 098	4 623	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 905	1 996	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	4 159	4 042	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	4 646	4 469	100	100
EFTEN Rutkausko UAB	Leedu	Rutkausko büroohoone, Vilnius	6 157	5 714	100	100
EFTEN Pirita OÜ	Eesti	Pirita Pansionaat, Tallinn	3 670	3 479	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Ramygalos logistikakeskus, Panevežys	5 003	4 585	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	3	0	100	0
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Südamekodu, Valkla	2 029	0	100	0
EFTEN Ermi OÜ	Eesti	Tartu Südamekodu, Tartu	240	0	100	0

2022. aasta veebruaris asutas EFTEN Real Estate Fund III kavandatava tehingu tarbeks 100%-lise tütarettevõtte Lätis EFTEN ABC SIA, makstes tütarettevõtte osakapitali 2,8 tuhat eurot. Tehing ebaõnnestus ning hetkel ei ole plaanitud asutatud ettevõttesse kinnisvarainvesteeringut soetada.

2022. aasta märtsis asutas Fond kaks üüt 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, I poolaasta kohta

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Allokeerimata		Kokku	
	I poolaasta		I poolaasta		I poolaasta		I poolaasta		I poolaasta		I poolaasta	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>												
Müügitulu (lisa 4), s.h	1 982	1 869	2 018	1 615	2 754	2 263	234	208	0	0	6 988	5 955
Eesti	0	0	520	507	784	714	234	208	0	0	1 538	1 429
Läti	250	249	739	722	0	0	0	0	0	0	989	971
Leedu	1 732	1 620	759	386	1 970	1 549	0	0	0	0	4 461	3 555
Äritegevuse netotulu, s.h	1 932	1 794	2 000	1 602	2 503	2 125	231	205	0	0	6 666	5 726
Eesti	0	0	520	507	770	706	231	205	0	0	1 521	1 418
Läti	249	248	721	710	0	0	0	0	0	0	970	958
Leedu	1 683	1 546	759	385	1 733	1 419	0	0	0	0	4 175	3 350
Ärikasum, s.h	3 443	1 793	2 713	1 696	3 194	3 320	235	185	-77	-118	9 508	6 876
Eesti	0	0	715	461	985	1 283	235	185	-77	-118	1 858	1 811
Läti	287	206	830	670	0	0	0	0	0	0	1 117	876
Leedu	3 156	1 587	1 168	565	2 209	2 037	0	0	0	0	6 533	4 189
EBITDA, s.h	1 755	1 586	1 777	1 380	2 189	1 835	185	201	-77	-118	5 829	4 884
Eesti	0	0	474	461	675	612	185	201	-77	-118	1 257	1 156
Läti	197	206	616	604	0	0	0	0	0	0	813	810
Leedu	1 558	1 380	687	315	1 514	1 223	0	0	0	0	3 759	2 918
Ärikasum											9 508	6 876
Neto finantskulu											-722	-839
Kasum ette tulumaksukulu											8 786	6 037
Tulumaksukulu (lisa 9)											-904	-567
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM											7 882	5 470

SEGMENTI TULEM, II kvartali kohta

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Allokeerimata		Kokku	
	II kvartal		II kvartal		II kvartal		II kvartal		II kvartal		II kvartal	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>												
Müügitulu, s.h	985	951	1 024	827	1 391	1 206	130	104	0	0	3 530	3 088
Eesti	0	0	262	254	395	344	130	104	0	0	787	702
Läti	125	124	382	364	0	0	0	0	0	0	507	488
Leedu	860	827	380	209	996	862	0	0	0	0	2 236	1 898
Äritegevuse netotulu, s.h	950	918	1 017	820	1 247	1 116	128	102	0	0	3 342	2 956
Eesti	0	0	262	254	390	339	128	102	0	0	780	695
Läti	125	124	375	357	0	0	0	0	0	0	500	481
Leedu	825	794	380	209	857	777	0	0	0	0	2 062	1 780
Ärikasum, s.h	2 544	1 019	1 842	1 005	2 113	2 466	154	82	-40	-85	6 613	4 487
Eesti	0	0	481	231	654	964	154	82	-40	-85	1 249	1 192
Läti	188	102	536	370	0	0	0	0	0	0	724	472
Leedu	2 356	917	825	404	1 459	1 502	0	0	0	0	4 640	2 823
EBITDA, s.h	855	812	906	689	1 097	968	104	98	-40	-85	2 922	2 482
Eesti	0	0	240	231	344	294	104	98	-40	-85	648	538
Läti	98	102	322	304	0	0	0	0	0	0	420	406
Leedu	757	710	344	154	753	674	0	0	0	0	1 854	1 538
Ärikasum											6 613	4 487
Neto finantskulu											-360	-418
Kasum ette tulumaksukulu											6 253	4 069
Tulumaksukulu											-649	-394
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM											5 604	3 675

SEGMENTI VARAD

30. juuni seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Kokku	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud										
Eesti	0	0	13 690	13 080	21 330	19 810	8 663	6 200	43 683	39 090
Läti	6 890	6 800	17 690	17 180	0	0	0	0	24 580	23 980
Leedu	44 691	41 281	20 270	19 121	35 380	33 690	0	0	100 341	94 092
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 12)	51 581	48 081	51 650	49 381	56 710	53 500	8 663	6 200	168 604	157 162
Muud pikaajalised varad									163	157
Netovõlg (kohustused miinus raha)									-69 195	-70 201
Muud lühiajalised varad									1 166	2 168
NETOVARA									100 738	89 286

2022. ja 2021. aasta I poolaastal 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 7,8% ja 6,1% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 6%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüritulude büroopindadelt (lisa 12)	1 981	1 837
Üüritulude kaubanduspindadelt (lisa 12)	2 398	1 961
Üüritulude lao- ja logistikapindadelt (lisa 12)	1 997	1 592
Üüritulude hooldekodudelt (lisa 12)	234	208
Muud müügitulud	378	357
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	6 988	5 955

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Eesti	1 538	1 429
Läti	989	971
Leedu	4 461	3 555
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	6 988	5 955

5 Müüdüd teenuste kulud

Müüdüd teenuste kulu	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-23	-22
Vara kindlustus	-2	-2
Maamaks ja kinnisvaramaks	-15	-44
Muud haldustegevuse kulud	-31	0
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-8	0
Parenduskulud	-6	0
Palgakulud, s.h maksud (lisa 18)	-19	-13
Käibemaksu proportsioonikulud	-22	-38
Muud müügikulud	-5	-13
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	0	-7
Müüdüd teenuste kulu kokku (lisa 12)	-131	-139

6 Turustuskulud

Turustuskulud	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-7	-16
Reklaam, reklaamüritused ¹	-184	-74
Turustuskulud kokku	-191	-90

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

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 18)	-581	-499
Bürookulud	-22	-22
Palgakulud, s.h maksud (lisa 18)	-110	-93
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-72	-110
Auditi kulud	-22	-12
Regulaatori kulud	-54	-94
Muud üldhalduskulud	-19	-18
Amortisatsioonikulud	-23	-28
Üldhalduskulud kokku	-903	-876

8 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	I poolaasta	
	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenuidelt	-856	-905
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-804	-848
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	-52	-57
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	134	66
Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisa 15)	-722	-839

9 Tulumaks

	I poolaasta	
	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-780	-481
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-124	-86
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	-904	-567

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
	<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo 31.12.2021	5 673	272	5 945
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2022. aasta I poolaastal	780	0	780
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-209	-209
Saldo 30.06.2022	6 453	63	6 516

10 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	II kvartal		6 kuud	
	2022	2021	2022	2021
Aruandeperioodi puhaskasum, <i>€ tuhandetes</i>	5 604	3 675	7 882	5 470
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,80	0,66	0,80	0,66
Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk	5 072 535	4 411 424	5 072 535	4 316 979
Kasum aktsia kohta, eurodes	1,10	0,83	1,55	1,27

11 Nõuded ja viitlaekumised

	30.06.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	491	584
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-7	-7
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 15)	484	577
Intressiderivaativide nõuded	13	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	13	0
Käibemaksu ettemaksud ja tagasinõuded	38	23
Muude maksude ettemaksud	28	0
Muud viitlaekumised	550	276
Viitlaekumised kokku	616	299
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 15)	1 113	876

12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2022 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.06.2022	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	20 011	2007	08.2015	29 190	35 380	21%	20%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 513	9 560	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	9 885	11 730	19%	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	8 785	8 890	1%	5%
Rutkausk 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 Súdamekodu	Valkla, Eesti	2 759	renov. 2022	04.2022	2 108	2 108	0%	1%
Tartu Súdamekodu	Tartu, Eesti	ehitusjärgus	2022-2023	04.2022	235	235	0%	0%
Kokku		147 234			150 575	168 604	12%	94%

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

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 01.01.2021	0	144 235	144 235
Soetused äriühendustest	0	10 311	10 311
Kapitaliseeritud parendused	0	596	596
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	2 020	2 020
Saldo seisuga 30.06.2021 (lisa 4)	0	157 162	157 162
Saldo seisuga 01.01.2022	0	161 961	161 961
Soetused ja arendused	2 342	0	2 342
Kapitaliseeritud parendused	0	599	599
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	3 702	3 702
Saldo seisuga 30.06.2022 (lisa 4)	2 342	166 262	168 604

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3.

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

30. juuni seisuga või poolaasta kohta	I poolaasta	
	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	6 610	5 598
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-131	-139
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 13)	166 261	157 162

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2022 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Seisuga 30.06.2022:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	51 581	Diskonteeritud rahavood	3 756	8,2%-8,45%	7,0%-7,8%	11,3
Logistika	51 650	Diskonteeritud rahavood	4 053	8,2%-9,3%	6,75%-7,25%	4,6
Kaubandus	56 710	Diskonteeritud rahavood	4 754	7,8%-9,0%	6,5%-8,0%	12,0
Hooldekodud	6 320	Diskonteeritud rahavood	447	7,8%	6,8%	6,2
Kokku	166 261		13 010			

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			

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 sensitivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 30.06.2022 kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroo	51 581	5 530	-5 520	-1 050	1 080	-2 480	2 870
Logistika	51 650	5 430	-5 430	-1 040	1 040	-2 350	2 640
Kaubandus	56 710	6 440	-6 450	-1 120	1 160	-2 430	2 770
Hooldekodud	6 320	660	-660	-130	130	-310	360
KOKKU	166 261	18 060	-18 060	-3 340	3 410	-7 570	8 640

Seisuga 31.12.2021:

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

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

13 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2022 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 30.06.2022	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.2022	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	14 616	12 989	13.08.23	2,65%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	35 380	12,9%
SEB	Leedu	5 500	4 119	28.06.26	1,85%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 560	4,1%
SEB	Läti	5 123	3 967	29.06.26	1,85%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 800	3,9%
SEB	Eesti	7 950	5 974	29.06.26	1,85%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 690	5,9%
SEB	Leedu	5 620	4 258	27.10.26	1,90%	Hüpoteek - L3 büroohoone	10 691	4,2%
SEB	Leedu	5 200	3 759	21.12.25	2,25%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	9 320	3,7%
SEB	Leedu	5 850	4 792	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 730	4,8%
Swedbank	Eesti	3 290	2 994	11.01.24	1,95%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	6 410	3,0%
SEB	Eesti	1 860	1 403	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 730	1,4%
Swedbank	Eesti	3 700	2 861	29.06.27	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	7 810	2,8%
LHV	Eesti	1 800	1 587	25.02.24	2,95%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 380	1,6%
Luminor	Läti	3 905	2 543	04.02.25	3,75%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	6 890	2,5%
Swedbank	Läti	3 201	2 721	05.02.23	2,80%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 890	2,7%
SEB	Leedu	7 300	6 671	12.08.25	2,10%	Hüpoteek - Rutkausk büroohoone	12 950	6,6%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 766	13.06.26	2,68%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 710	5,7%
Swedbank	Eesti	3 100	2 976	28.11.25	1,95%	Hüpoteek - Pirita pansionaat, emattevõtte garantii	6 320	3,0%
Kokku		84 015	69 380				166 261	68,9%

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	11 911	7 677
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-38	-32
Lühiajalised laenukohustused kokku	11 873	7 645
Pikaajalised laenukohustused		
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	69 283	71 085
sh. kohustuste lühiajaline osa	11 873	7 645
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	57 410	63 440
Pangalaenu	57 469	63 500
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-59	-60

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	11 911	7 677
2-5 aastat	57 469	63 500
Pangalaenu tagasimaksed kokku	69 380	71 177

Laenukohustuste rahavood	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	71 085	72 368
Saadud pangalaenu	0	6 300
Tagastatud pangalaenu refinantseerimisel	0	-4 000
Pangalaenu annuiteetmaksed	-1 797	-1 776
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-5	0
Saldo perioodi lõpus	69 283	72 892

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisas 15.

14 Võlad ja ettemaksud

	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Muud võlad tarnijatele	299	681
Võlad tarnijatele kokku	299	681
Muud võlad	20	25
Muud võlad kokku	20	25
Käibemaks	242	252
Ettevõtte tulumaks	11	0
Maamaks, kinnisvaramaks	7	103
Muud maksuvõlad	2	4
Maksuvõlad kokku	262	359
Võlad töövõtjatele	23	23
Intressivõlad	32	40
Üümike tagatisrahad	89	77
Muud viitvõlad	198	144
Viitvõlad kokku	342	284
Võlad ja ettemaksud kokku	923	1 349

	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Üümike tagatisrahad	961	985
Muud pikaajalised võlad	1	2
Muud pikaajalised võlad kokku	962	987

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 15.

15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

€ tuhandetes	Lisad	30.06.2022	31.12.2021
Finantsvarad - laenu ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid		8 489	13 074
Nõuded ostjate vastu	11	484	577
Finantsvarad kokku		8 973	13 651
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	13	69 283	71 085
Võlad tarnijatele	14	299	681
Üürnike tagatisrahad	14	1 050	1 062
Intressivõlad	14	32	40
Viitvõlad	14	221	167
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		70 885	73 035
Finantskohustused õiglasel väärtusel			
Tuletisinstrumentid (intressivahetuslepingud)		0	121
Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku		0	121
Finantskohustused kokku		70 885	73 156

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 riskikootused, mistõttu on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 30.06.2022 on kontserni laenulepingutest 98% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 3,75% pluss 1 kuu, 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR) ning 2% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi 1,55%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 19% seotud intressimäär vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu EURIBOR kõikus 2022. aasta I poolaasta jooksul tasemel -0,576% kuni -0,163%, s.o maksimaalne muutus poolaasta jooksul oli 0,413 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 intressimäär (3-kuu EURIBORi) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepinguga, kus tütarettevõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäär vastu. Intressiswapi lepingud otsustati sõlmida, arvestades kolme järgmist tingimust:

- (1) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, tagatiseks olevat kinnisvarainvesteeringut tõenäoliselt ei müüda 10 aasta perspektiivis;

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

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

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 30.06.2022 oli positiivne summas 13 tuhat eurot (31.12.2021: negatiivne 121 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 korrektset oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumuselt ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 30.06.2022 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 42% (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 30.06.2022	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	1 692	871	9 348	57 469	0	69 380
Intressimaksud	138	405	1 020	2 427	0	3 990
Intressikohustused	32	0	0	0	0	32
Võlad tarnijatele	299	0	0	0	0	299
Üürnike tagatisrahad	8	0	81	813	148	1 050
Viitvõlad	221	0	0	0	0	221
Finantskohustused kokku	2 390	1 276	10 449	60 709	148	74 972

Käibekapitali aruanne

	30.06.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	8 489	13 074
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)	1 113	876
Ettemakstud kulud	53	314
Käibevara kokku	9 655	14 264
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-11 873	-7 645
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 14)	-923	-1 470
Lühiajalised kohustused kokku	-12 796	-9 115
Käibekapital kokku	-3 141	5 149

Krediidirisk

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

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

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediidikõlblikuks tunnistatud 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:

	30.06.2022	31.12.2021
Aegumata	449	536
Aegunud, s.h	42	48
Kuni 30 päeva	33	40
30-60 päeva	2	2
Üle 60 päeva	7	6
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-7	-7
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11)	484	577

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	8 489	13 074
Nõuded ostjate vastu (lisa 11)	484	577
Maksimaalse krediidirisk kokku	8 973	13 651

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 investeerimispolitiika 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).

2022. aasta I poolaastal on kontsern teeninud vaba rahavoogu (EBITDA miinus laenumaksed ja intressikulud) 3 176 tuhat eurot (2021 I poolaastal: 2 203 tuhat eurot). Kõiki laene teenindati 2022. aasta I poolaastal tavapäraselt ning maksepuhkuseid fondi tütarettevõtteid ei võtnud.

Kapitalisatsiooni aruanne

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

	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13)	11 911	7 677
Tagamata lühiajalised kohustused	885	1 438
Kokku lühiajalised kohustused	12 796	9 115
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13)	57 469	63 500
Tagamata pikaajalised kohustused	7 419	6 872
Kokku pikaajalised kohustused	64 888	70 372

Aktiikapital ja ülekurs (lisa 16)	67 013	67 013
Reservid	2 149	1 489
Jaotamata kasum (lisa 17)	31 576	28 412
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	100 738	96 914
Kokku kohustused ja omakapital	178 422	176 401

Netovõla aruanne

€ tuhandetes	30.06.2022	31.12.2021
Raha	8 489	13 074
Likviidsed varad kokku	8 489	13 074
Pikaajaliste pangalaenu lühiajaline osa (lisa 13)	11 911	7 677
Neto lühiajalised võlad	3 422	-5 397
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13)	57 469	63 500
Pikaajalised võlad kokku	57 469	63 500
Netovõlad kokku	60 891	58 103

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 30.06.2022 ega 31.12.2021 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 tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

6 Aktsikapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsikapitali suurus seisuga 30.06.2022 oli 50 725 tuhat eurot (31.12.2021: sama). Aktsikapital koosnes 5 072 535 aktsiast (31.12.2021: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2021: 10 eurot). Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsikapitali suurendada 168 901 tuhande euron. Aktsikapitali ja ülekursi on seisuga 30.06.2022 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 nimekirj:

Ettevõtte	Seisuga 30.06.2022	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	723 182	14,26
Järve Kaubanduskeskus OÜ	518 952	10,23
Hoiukonto OÜ	516 930	10,19

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

Ettevõtte	Seisuga 30.06.2022	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatuselise Viljar Arakas	2 000	0,04
Juhatuselise liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	15 440	0,30
Juhatuselise Tõnu Uustalu	14 753	0,29
Juhatuselise 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

	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum (lisa 15)	31 576	28 412
Potentsiaalne tulumaksukohustus	6 315	5 682
Dividendidena on võimalik välja maksta	25 261	22 730

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2022 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 I poolaasta jooksul valitsemisteenust summas 581 tuhat eurot (2021 I poolaastal: 499 tuhat eurot), (vt lisa 7).

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

Kontsernil oli seisuga 30.06.2022 kokku 12 töötajat, kellele arvestati 2022. aasta I poolaastal koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 129 tuhande euro ulatuses (2021 I poolaastal: 106 tuhande euro ulatuses), vt (lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2022. ega ka 2021. aasta I poolaastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

Juhatusdeklaratsioon konsolideeritud 2022. aasta I poolaasta vahearuandele

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatusdeklaratsioon

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatusdeklaratsioon