



EFTEN Real Estate Fund III

2021. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne

EFTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2021

Aruandeperioodi lõpp: 30.09.2021

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@efTEN.ee

Veebilehe aadress: www.efTEN.ee

Sisukord

| | |
|---|----------|
| TEGEVUSARUANNE | 2 |
| KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE | 7 |
| KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE | 7 |
| KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE | 8 |
| KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE | 9 |
| KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE | 10 |
| LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE | 11 |
| 1 <i>Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i> | 11 |
| 2 <i>Tütarettevõtted</i> | 13 |
| 3 <i>Segmendiaruandlus</i> | 14 |
| 4 <i>Müügitulu</i> | 15 |
| 5 <i>Müüdud teenuste kulud</i> | 16 |
| 6 <i>Turustuskulud</i> | 16 |
| 7 <i>Üldhalduskulud</i> | 17 |
| 8 <i>Muud finantstulud ja -kulud</i> | 17 |
| 9 <i>Tulumaks</i> | 17 |
| 10 <i>Kasum aktsia kohta</i> | 18 |
| 11 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i> | 18 |
| 12 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i> | 18 |
| 13 <i>Laenukohustused</i> | 21 |
| 14 <i>Võlad ja ettemaksed</i> | 22 |
| 15 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i> | 23 |
| 16 <i>Aktsiakapital</i> | 27 |
| 17 <i>Tingimuslikud kohustused</i> | 28 |
| 18 <i>Tehingud seotud osapooltega</i> | 28 |
| <i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2021. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuandele</i> | 29 |

TEGEVUSARUANNE

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2021. aasta III kvartali müügitulu oli kokku 3,458 miljonit eurot (2020 III kvartal: 2,833 miljonit eurot), kasvades aastaga 22%. Müügitulu kasv on tulnud 68% osas tänu uutele soetustele (Ramygalos logistikahoone, Rutkausko büroohoone, Pirita hooldekodu) ning 32% osas on müügitulu kasvanud seoses eelmisel aastal üürnikele antud Covid-19 ajutiste allahindluste lõppemisega ning ka vakantsete pindade väljaüürimisega. Mitte ühegi kinnisvarainvesteeringu üüritulo ei ole selle aasta kolmandas kvartalis madalam kui see oli eelmise aasta kolmandas kvartalis.

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2021. aasta 9 kuu müügitulu oli 9,413 miljonit eurot (2020 9 kuud: 7,698 miljonit eurot), kasvades aastaga 22%. Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu oli 2021. aasta 9 kuu jooksul kokku 6,439 miljonit eurot (2020 9 kuud: 5,142 miljonit eurot).

2021. aasta 9 kuu jooksul teenis fond konsolideeritud EBITDA-d 7,8 miljonit eurot (2020 9 kuud: 6,1 miljonit eurot), seega on fondi EBITDA suurenenud kokku 1,7 miljonit eurot (27%). EBITDA suurenemisest omakorda moodustab uute soetuste lisandumisest tulnud äritegevuse kasum 56%.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2021. aasta 9 kuu jooksul 98% (2020 9 kuu jooksul: 97%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 2% müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2021. aasta 9 kuu müügitulust kokku 17% (2020. aasta 9 kuu jooksul: 21%).

| | 9 kuud | |
|---|--------------|--------------|
| | 2021 | 2020 |
| <i>€ miljonites</i> | | |
| Üüritulo, kinnistutega seotud muud tasud | 9,413 | 7,698 |
| Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud | -0,337 | -0,428 |
| Neto renditulu | 9,076 | 7,270 |
| <i>Neto renditulu marginaal</i> | 96% | 94% |
| Intressikulud ja intressitulud | -1,353 | -0,966 |
| Neto üüritulo miinus finantskulud | 7,723 | 6,304 |
| Valitsemistasud | -0,787 | -0,652 |
| Muud tulud ja -kulud | -0,497 | -0,510 |
| Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu | 6,439 | 5,142 |

Kontserni varade maht 30.09.2021 seisuga oli 170,446 miljonit eurot (31.12.2020: 151,632 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 92% (31.12.2020: 95%).

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|
| <i>€ miljonites</i> | | |
| Kinnisvarainvesteeringud | 157,402 | 144,235 |
| Muud pikaajalised varad | 0,156 | 0,123 |
| Käibevara, v.a raha | 1,000 | 2,146 |
| Netovõlg (lühiki- ja pikaajalised pangalaenuid miinus raha ja hoiused) | 60,092 | 67,240 |
| Puhasväärtus (NAV) | 91,559 | 71,483 |
| EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) | 96,773 | 76,112 |
| Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes | 18,05 | 16,93 |
| EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) aktsia kohta, eurodes | 19,07 | 18,03 |

Järgmise 12 kuu jooksul saabub mitme kontserni tütarettevõtte laenulepingu tähtaeg. Enamus kontserni laene on sõlmitud 5-aastase tähtajaga, mis refinantseeritakse laenulepingu lõppemisel. Järgmise 12 kuu jooksul refinantseeritakse kontserni laenukohustustest 8,828 miljonit eurot, s.o 12% kogu laenuportfellist. Seisuga 30.09.2021 on kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) 2,2% (31.12.2020: 2,3%) ning LTV (*Loan to Value*) 46% (31.12.2020: 50%).

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

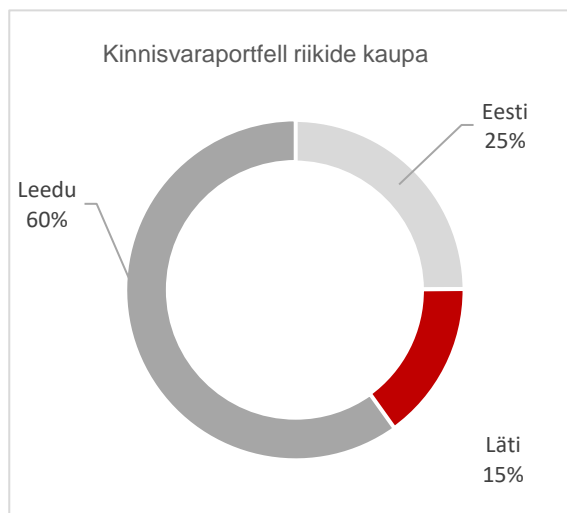
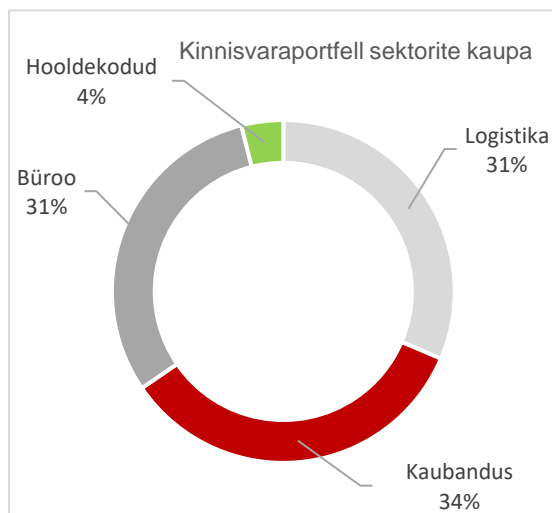
| 9 kuu kohta või 30. septembri seisuga | 2021 | 2020 |
|--|-------|-------|
| ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100 | 9,5 | 1,1 |
| ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100 | 4,8 | 0,5 |
| ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹ | 13,0 | 1,4 |
| Müügitulu (€ tuhandetes) | 9 413 | 7 698 |
| EBITDA (€ tuhandetes) | 7 837 | 6 146 |
| EBITDA marginaal, % | 83% | 80% |
| EBIT (€ tuhandetes) | 9 812 | 2 122 |
| EBIT marginaal, % | 104% | 28% |
| Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused) | 1,0 | 0,2 |
| DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed) | 1,9 | 1,8 |

¹Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Real Estate Fund III AS'i omakapitali sissemakstud aktsiakapital ja aazio. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

Kinnisvaraportfell

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

2021. aasta septembri lõpu seisuga on kontsernil 16 (31.12.2020: 15) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 157,402 miljonit eurot (31.12.2020: 144,235 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 147,964 miljonit eurot (31.12.2020: 136,349 miljonit eurot).



Kontserni kinnisvaraportfelli peamised näitajad:

| Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.09.2021 | Kontserni osalus | Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus | Üüri netopind | Üüritulu aastas, € tuhandetes | Täituvus, % | Keskmine üürilepingute pikkus | Üürnike arv |
|--|------------------|---|----------------|-------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| DSV logistikakeskus, Tallinn | 100 | 13 132 | 16 014 | 1 020 | 100 | 5,1 | 1 |
| DSV logistikakeskus, Riia | 100 | 8 685 | 12 149 | 722 | 100 | 5,2 | 1 |
| DSV logistikakeskus, Vilnius | 100 | 9 110 | 11 687 | 710 | 100 | 5,1 | 1 |
| Piepilsetas logistikakeskus, Kekava | 100 | 8 501 | 13 327 | 642 | 99 | 2,3 | 6 |
| Panevežys logistikakeskused, Panevežys | 100 | 10 011 | 20 125 | 799 | 100 | 5,6 | 2 |
| Logistika kokku | | 49 439 | 73 302 | 3 893 | 100 | 4,8 | 11 |
| Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai | 100 | 33 690 | 19 881 | 3 099 | 97 | 4,7 | 133 |
| Hortes aianduskeskus, Laagri | 100 | 3 550 | 3 470 | 266 | 100 | 10,7 | 1 |
| Laagri Selver, Tallinn | 100 | 6 910 | 3 063 | 498 | 100 | 6,4 | 11 |
| Hortes aianduskeskus, Tallinn | 100 | 6 210 | 5 300 | 507 | 100 | 13,0 | 1 |
| ABC Motors Autokeskus, Tallinn | 100 | 3 297 | 2 149 | 259 | 100 | 7,4 | 1 |
| Kaubandus kokku | | 53 657 | 33 863 | 4 629 | 98 | 6,2 | 147 |
| Ulonu büroohoone, Vilnius | 100 | 8 861 | 5 174 | 747 | 99 | 2,7 | 14 |
| L3 büroohoone, Vilnius | 100 | 10 025 | 6 150 | 744 | 95 | 3,4 | 34 |
| Evolution büroohoone, Vilnius | 100 | 10 620 | 6 172 | 790 | 100 | 3,5 | 27 |
| airBaltic peakontor, Riia | 100 | 6 800 | 6 217 | 499 | 100 | 4,4 | 1 |
| Rutkauskos büroohoone, Vilnius | 100 | 11 800 | 6 812 | 847 | 100 | 8,9 | 3 |
| Büroo kokku | | 48 106 | 30 525 | 3 627 | 99 | 4,7 | 79 |
| Pirita Pansionaat, Tallinn | 100 | 6 200 | 6 045 | 443 | 100 | 9,2 | 1 |
| Hooldekodud kokku | | 6 200 | 6 045 | 443 | 100 | 9,2 | 1 |
| Kinnisvaraportfell kokku | | 157 402 | 143 735 | 12 592 | 99 | 5,3 | 238 |

2021. aasta juunis viis fond läbi oma tavapärase kinnisvarainvesteeringute hindamise, mille käigus kasvas fondi kinnisvaraportfelli väärtus 1,4% (2,020 miljoni euro) võrra. Väärtuse muutus tuli peamiselt rahavoo-ootuste paranemisest Saulės Miestases ja Ulonu büroohoones. Ülejäänud objektide väärtuse kasv tuli peamiselt väljumistootlikkuse (exit yield) langetamisest poole või neljandiku protsendipunkti võrra.

Aktsiainfo

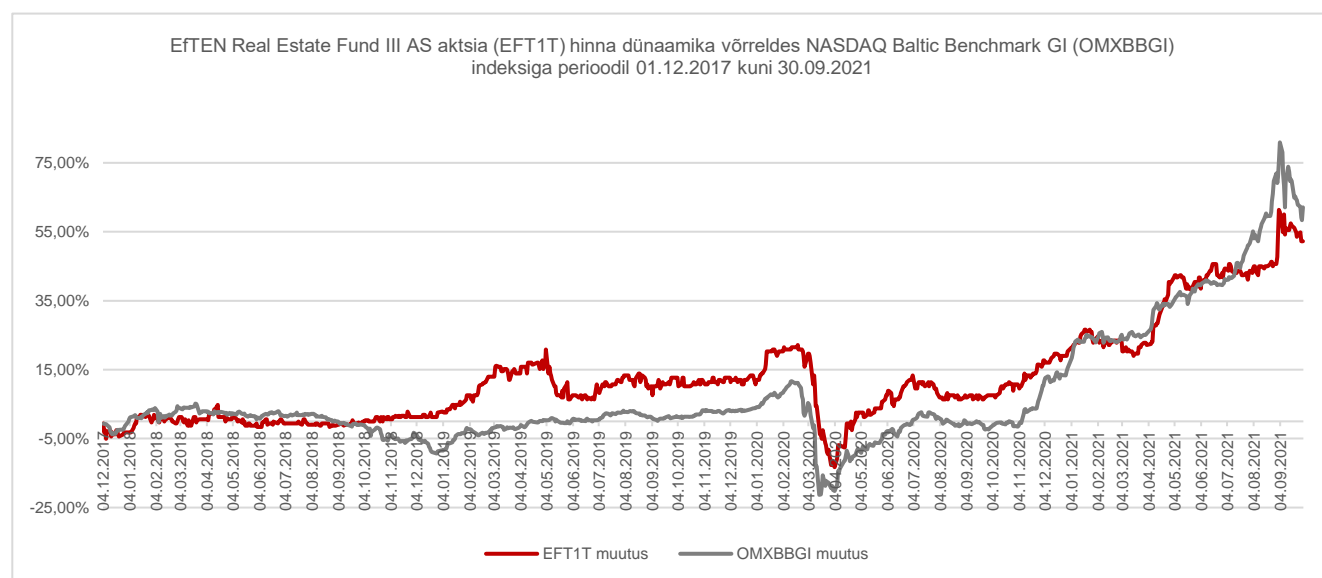
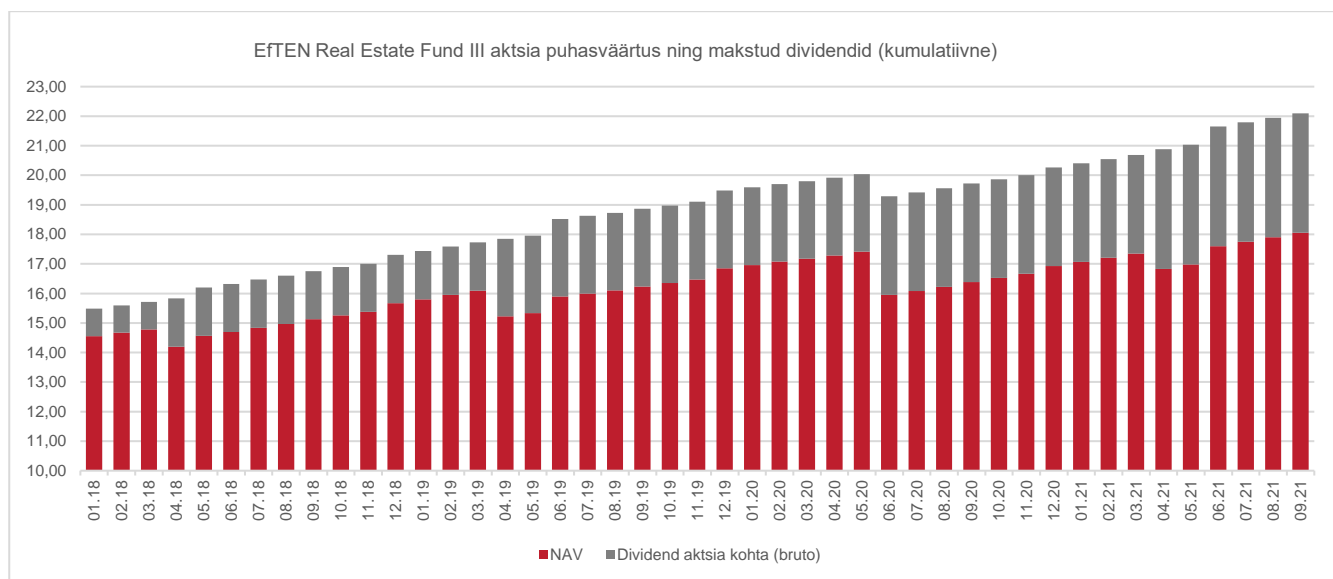
EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhasväärtus seisuga 30.09.2021 oli 18,05 eurot (31.12.2020: 16,93 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS'i aktsia puhasväärtus tõusis 2021. aasta 9 kuu jooksul kokku 6,6%.

2021. aasta aprillis otsustas fondi üldkoosolek jaotada 2020. aasta puhaskasumist netodividende kokku 2 798 tuhat eurot (66,3 eurosent aktsia kohta). Ilma dividende jagamata oleks fondi aktsia puhasväärtus 2021. aasta 9 kuu jooksul kasvanud 10,1%.

2021. aasta mais viis EFTEN Real Estate Fund III AS läbi aktsiate avaliku pakkumise, mille tulemusel suurenes fondi aktsiakapital 8 500 tuhande euro võrra. Fondi aktsiakapitali tehti aktsiaemissiooni käigus makseid kokku kogusummas 15 130 tuhat eurot.

Lisaks ülalnimetatud IFRS kohaselt arvatud aktsia puhasväärtusele arvutab EFTEN Real Estate Fund III AS investoritele asjakohaseima netovara õiglase väärtuse pakkumiseks ka EPRA (Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit - European Public Real Estate Association) poolt soovitatud aktsia puhasväärtust. EPRA soovituslik juhend eeldab kinnisvaraettevõtete pikaajalist majanduslikku strateegiat, mistõttu ajutised erinevused olukorras, kus varade müüki tõenäoliselt lähitulevikus ei toimu, hägustavad fondi netovara õiglase väärtuse läbipaistvust. Seetõttu elimineeritakse EPRA puhasväärtuse saamisest IFRS kohaselt arvatud puhasväärtusest kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksukulu ning finantsinstrumentide (intressiswap) õiglase väärtus.

| € tuhandetes | 30.09.2021 | 31.12.2020 | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus | 91 559 | 71 483 | 69 173 | 70 911 |
| Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine | 5 031 | 4 383 | 4 287 | 4 274 |
| Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine | 151 | 246 | 272 | 271 |
| EPRA vara puhasväärtus | 96 741 | 76 112 | 73 732 | 75 456 |
| Aktsiate arv bilansipäeval | 5 072 535 | 4 222 535 | 4 222 535 | 4 222 534 |
| EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes | 19,07 | 18,03 | 17,46 | 17,87 |
| EPRA NAV kasv, eurodes | 1,05 | | -0,41 | |
| Väljakuulutatud dividend aktsia kohta, eurodes | 0,66 | | 0,95 | |
| Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes | 1,71 | | 0,54 | |
| Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv | 9,5% | | 3,0% | |



| EFT1T aktsia statistika | 9 kuud | |
|---|---------|--------|
| | 2021 | 2020 |
| Avamishind | 19 | 17,9 |
| Sulgemishind | 23,3 | 17 |
| Aktsia hind, madalaim | 13,6 | 13,6 |
| Aktsia hind, kõrgeim | 25,6 | 19,3 |
| Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes | 227 | 326 |
| Käive, EUR miljonites | 4,769 | 5,310 |
| Turukapitalisatsioon seisuga 30.09, EUR miljonites | 106,540 | 71,783 |
| Kasum aktsia kohta, eurodes | 1,69 | 0,24 |
| P/B (aktsia sulgemishind / omakapital aktsia kohta) | 1,29 | 1,04 |
| P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA omakapital aktsia kohta) | 1,22 | 0,97 |

Seisuga 30.09.2021 oli EFTEN Real Estate Fund III AS' l 5 935 aktsionäri, kellest 17% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 78,31% 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 | - | 14 | 14 | - | 0,0003% | 0,0003% |
| Alžeeria | - | 1 | 1 | - | 317 | 317 | - | 0,0062% | 0,0062% |
| Ameerika Ühendriigid | 1 | - | 1 | 191 | - | 191 | 0,0038% | - | 0,0038% |
| Araabia Ühendemiraadid | - | 1 | 1 | - | 99 | 99 | - | 0,0020% | 0,0020% |
| Austraalia | - | 3 | 3 | - | 19 | 19 | - | 0,0004% | 0,0004% |
| Austria | - | 1 | 1 | - | 1 255 | 1 255 | - | 0,0247% | 0,0247% |
| Belgia | - | 1 | 1 | - | 5 | 5 | - | 0,0001% | 0,0001% |
| Eesti | 1 003 | 4 874 | 5 877 | 3 959 777 | 1 089 337 | 5 049 114 | 78,0631% | 21,4752% | 99,5383% |
| Hiina | - | 1 | 1 | - | 172 | 172 | - | 0,0034% | 0,0034% |
| Hispaania | - | 1 | 1 | - | 105 | 105 | - | 0,0021% | 0,0021% |
| Holland | - | 1 | 1 | - | 109 | 109 | - | 0,0021% | 0,0021% |
| Iirimaa | - | 1 | 1 | - | 11 | 11 | - | 0,0002% | 0,0002% |
| Itaalia | - | 1 | 1 | - | 75 | 75 | - | 0,0015% | 0,0015% |
| Leedu | 4 | 1 | 5 | 10 640 | 6 406 | 17 046 | 0,2098% | 0,1263% | 0,3360% |
| Lõuna-Aafrika | - | 1 | 1 | - | 228 | 228 | - | 0,0045% | 0,0045% |
| Läti | 1 | 1 | 2 | 1 520 | 31 | 1 551 | 0,0300% | 0,0006% | 0,0306% |
| Malta | - | 1 | 1 | - | 20 | 20 | - | 0,0004% | 0,0004% |
| Norra | - | 1 | 1 | - | 3 | 3 | - | 0,0001% | 0,0001% |
| Omaan | - | 1 | 1 | - | 106 | 106 | - | 0,0021% | 0,0021% |
| Portugal | - | 1 | 1 | - | 100 | 100 | - | 0,0020% | 0,0020% |
| Prantsusmaa | - | 1 | 1 | - | 5 | 5 | - | 0,0001% | 0,0001% |
| Rootsi | 1 | 3 | 4 | 25 | 94 | 119 | 0,0005% | 0,0019% | 0,0023% |
| Saksamaa | - | 5 | 5 | - | 291 | 291 | - | 0,0057% | 0,0057% |
| Soome | 1 | 10 | 11 | 42 | 587 | 629 | 0,0008% | 0,0116% | 0,0124% |
| Suurbritannia | - | 4 | 4 | - | 518 | 518 | - | 0,0102% | 0,0102% |
| Sveits | - | 4 | 4 | - | 385 | 385 | - | 0,0076% | 0,0076% |
| Taani | 1 | 1 | 2 | 1 | 31 | 32 | - | 0,0006% | 0,0006% |
| Kokku | 1 012 | 4 923 | 5 935 | 3 972 196 | 1 100 339 | 5 072 535 | 78,31% | 21,69% | 100,00% |

EFTEN Real Estate Fund III AS' l on seisuga 30.09.2021 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

| Ettevõtte | Seisuga 30.09.2021 | |
|--------------------------|--------------------|-----------|
| | Aktsiate arv | Osalus, % |
| Altius Energia OÜ | 723 182 | 14,26 |
| Järve Kaubanduskeskus OÜ | 518 952 | 10,23 |
| Hoiukonto OÜ | 516 930 | 10,19 |

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

| € tuhandetes | Lisad | III kvartal | | 9 kuud | |
|---|-----------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|
| | | 2021 | 2020 ¹ | 2021 | 2020 ¹ |
| Müügitulu | 3,4 | 3 458 | 2 833 | 9 413 | 7 698 |
| Müüdud teenuste kulu | 5 | -54 | -75 | -193 | -222 |
| Brutokasum | | 3 404 | 2 758 | 9 220 | 7 476 |
| Turustuskulud | 6 | -54 | -70 | -144 | -206 |
| Üldhalduskulud | 7 | -426 | -394 | -1 302 | -1 166 |
| Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 12 | 0 | 0 | 2 020 | -3 986 |
| Muud äritulud ja -kulud | | 12 | 4 | 18 | 4 |
| Äriksam | 3 | 2 936 | 2 298 | 9 812 | 2 122 |
| Muud finantstulud ja -kulud | 8 | -419 | -289 | -1 258 | -967 |
| Kasum enne tulumaksu | | 2 517 | 2 009 | 8 554 | 1 155 |
| Tulumaksukulu | 9 | -243 | 63 | -810 | -148 |
| Aruandeperioodi koondkasum kokku | 3 | 2 274 | 2 072 | 7 744 | 1 007 |
| Kasum aktsia kohta | 10 | | | | |
| - tava | | 0,45 | 0,49 | 1,69 | 0,24 |
| - lahustatud | | 0,45 | 0,49 | 1,69 | 0,24 |

¹ 2020. aasta 9 kuu ja III kvartali kasumiaruandes on tulumaksukulu muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 1.

Lisad lehekülgedel 11-28 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

| | Lisad | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| € tuhandetes | | | |
| VARAD | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 15 | 11 888 | 5 128 |
| Nõuded ja viitlaekumised | 11 | 955 | 2 018 |
| Ettemakstud kulud | | 17 | 128 |
| Varud | | 28 | 0 |
| Käibevara kokku | | 12 888 | 7 274 |
| Pikaajalised nõuded | | 3 | 18 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 3,12 | 157 402 | 144 235 |
| Materiaalne põhivara | | 150 | 101 |
| Immateriaalne põhivara | | 3 | 4 |
| Põhivara kokku | | 157 558 | 144 358 |
| VARAD KOKKU | | 170 446 | 151 632 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL | | | |
| Laenukohustused | 13 | 11 985 | 28 781 |
| Tuletisinstrumendid | 15 | 151 | 246 |
| Võlad ja ettemaksed | 14 | 683 | 1 995 |
| Lühiajalised kohustused kokku | | 12 819 | 31 022 |
| Laenukohustused | 13 | 59 995 | 43 587 |
| Muud pikaajalised võlad | 14 | 1 010 | 957 |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus | 9 | 5 063 | 4 583 |
| Pikaajalised kohustused kokku | | 66 068 | 49 127 |
| Kohustused kokku | | 78 887 | 80 149 |
| Aktsiakapital | 16 | 50 725 | 42 225 |
| Ülekurss | | 16 288 | 9 658 |
| Kohustuslik reservkapital | | 1 489 | 1 323 |
| Jaotamata kasum | 17 | 23 057 | 18 277 |
| Omakapital kokku | | 91 559 | 71 483 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU | | 170 446 | 151 632 |

Lisad lehekülgedel 11-28 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

| | Lisad | III kvartal | | 9 kuud | |
|--|-----------|---------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | | 2021 | 2020 ¹ | 2021 | 2020 ¹ |
| € tuhandetes | | | | | |
| Puhaskasum | | 2 274 | 2 072 | 7 744 | 1 007 |
| <i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i> | | | | | |
| Finantstulud ja -kulud | 8 | 421 | 289 | 1 260 | 967 |
| Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum | 12 | 0 | 0 | -2 020 | 3 986 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus | 7 | 15 | 13 | 43 | 38 |
| Tulumaksukulu | 9 | 243 | -63 | 810 | 148 |
| Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku | | 679 | 239 | 93 | 5 139 |
| Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid | | 2 953 | 2 311 | 7 837 | 6 146 |
| Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus | | 882 | 138 | -170 | -501 |
| Rahavood äritegevusest kokku | | 3 835 | 2 449 | 7 667 | 5 645 |
| Materiaalse põhivara soetus | | -13 | 6 | -90 | -33 |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus | 12 | -239 | -12 114 | -11 147 | -12 650 |
| Muutus lühiajalistes deposiitides | | 0 | 0 | 0 | 6 000 |
| Tütarettevõtete soetus | 2 | -95 | 0 | -95 | -8 615 |
| Saadud intressid | | 5 | 0 | 9 | 13 |
| Rahavood investeerimistegevusest kokku | | -342 | -12 108 | -11 323 | -15 285 |
| Saadud laenud | 13 | 0 | 7 300 | 6 300 | 7 300 |
| Laenude graafikujärgsed tagasimaksud | 13 | -914 | -911 | -6 690 | -2 379 |
| Makstud intressid | | -454 | -332 | -1 357 | -949 |
| Aktsiate emiteerimine | 16 | 0 | 0 | 15 130 | 0 |
| Makstud dividendid | 15 | 0 | -2 745 | -2 798 | -2 745 |
| Makstud dividendide tulumaks | | -169 | -260 | -169 | -260 |
| Rahavood finantseerimistegevusest kokku | | -1 537 | 3 052 | 10 416 | 967 |
| RAHAVOOD KOKKU | | 1 956 | -6 607 | 6 760 | -8 673 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | | 9 932 | 10 920 | 5 128 | 12 986 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | | 1 956 | -6 607 | 6 760 | -8 673 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 15 | 11 888 | 4 313 | 11 888 | 4 313 |

¹ 2020. aasta 9 kuu ja III kvartali konsolideeritud rahavoogude aruandes on puhaskasumit ja puhaskasumi korrigeerimisi tulumaksukuluga muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 1.

Lisad lehekülgedel 11-28 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

| € tuhandetes | Aktsiakapital | Ülekurs | Kohustuslik reservkapital | Jaotamata kasum | Kokku |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------|-----------------|---------------|
| Saldo 31.12.2019¹ | 42 225 | 9 658 | 936 | 18 092 | 70 911 |
| Väljakuulutatud dividendid | 0 | 0 | 0 | -2 745 | -2 745 |
| Eraldised reservkapitali | 0 | 0 | 387 | -387 | 0 |
| Tehingud omanikega kokku | 0 | 0 | 387 | -3 132 | -2 745 |
| Aruandeperioodi puhaskasum | 0 | 0 | 0 | 1 007 | 1 007 |
| Aruandeaasta koondkasum kokku | 0 | 0 | 0 | 1 007 | 1 007 |
| Saldo 30.09.2020¹ | 42 225 | 9 658 | 1 323 | 15 967 | 69 173 |
| 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 | 7 744 | 7 744 |
| Aruandeaasta koondkasum kokku | 0 | 0 | 0 | 7 744 | 7 744 |
| Saldo 30.09.2021 | 50 725 | 16 288 | 1 489 | 23 057 | 91 559 |

¹ Seoses arvestuspõhimõtte muudatusega 2020. aastal on omakapitali aruandes jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 ja 30.09.2020 muutunud. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 1.

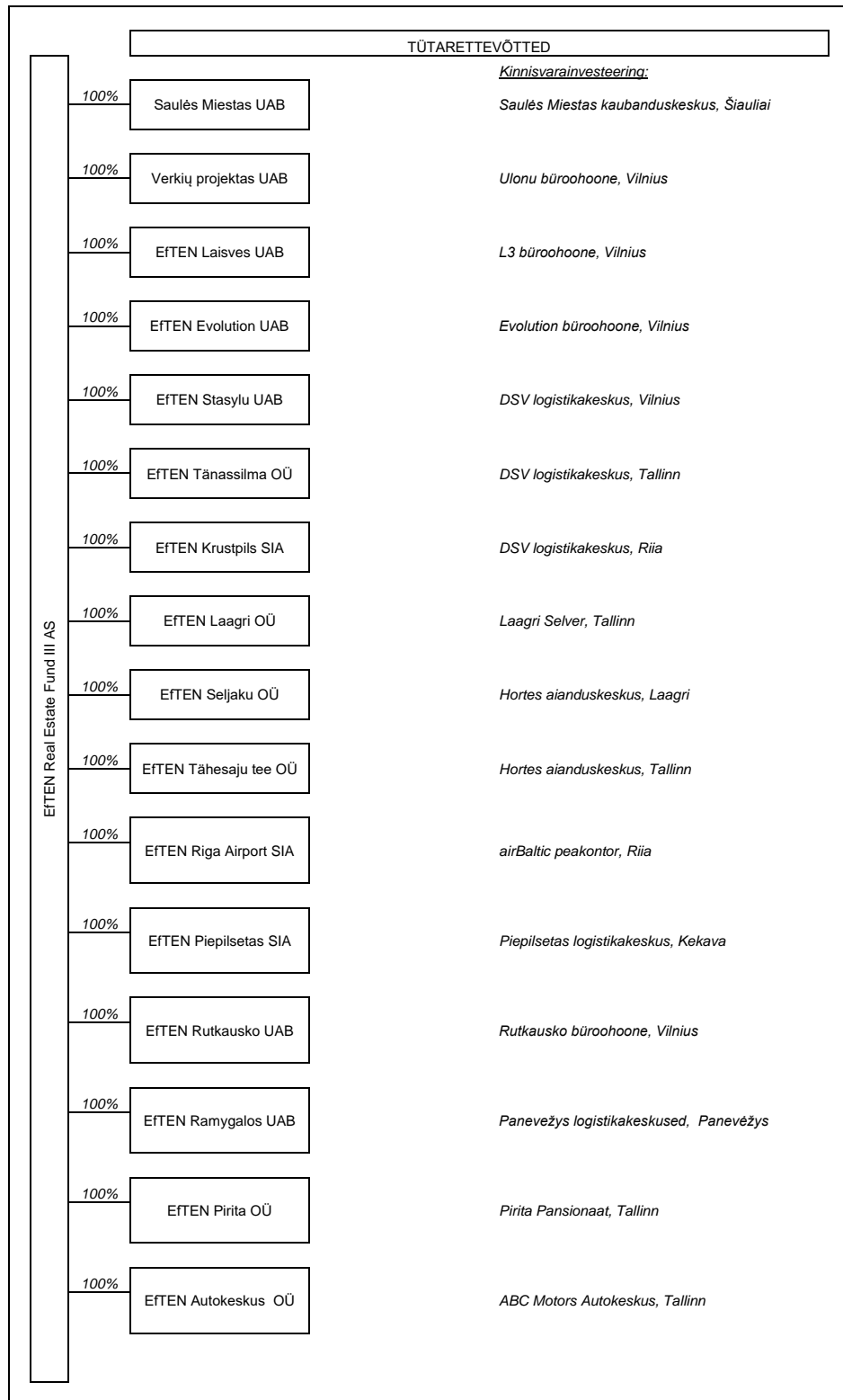
Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 *Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused*

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

EFTEN Real Estate Fund III AS kontserni struktuur seisuga 30.09.2021 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 31.12.2020 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos kontserni viimase avalikustatud 2020. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund III AS 2021. 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.

Arvestuspõhimõtete muudatuste mõju võrdlusperioodi, 2020. aasta 9 kuu ja III kvartali finantsaruannetele

2020. aasta aastaaruande koostamisel muutis kontsern seoses IAS 12.52A tõlgenduse muutusega edasilükkunud tulumaksukohustuse arvestuspõhimõtteid. Kuivõrd 2020. aasta aastaaruandes esitletud arvestuspõhimõtete muudatuse mõju oli toodud 12 kuu kohta, on allolevas tabelis näidatud edasilükkunud tulumaksu kajastamise mõju eraldiseisvalt võrdlusperioodide - 2020. aasta 9 kuu ja III kvartali kasumiaruande ja rahavoogude aruande näitajatele:

Mõju konsolideeritud koondkasumiaruandele:

| 2020. aasta 9 kuu kohta | Esiolgne | Korrigeeritud | Muutus |
|---|------------|---------------|------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | |
| Tulumaksukulu | -408 | -148 | 260 |
| Aruandeperioodi koondkasum kokku | 747 | 1 007 | 260 |
| Kasum aktsia kohta (eurodes) | | | |
| - tava | 0,18 | 0,24 | 0,06 |
| - lahustatud | 0,18 | 0,24 | 0,06 |

| 2020. aasta III kvartali kohta | Esiolgne | Korrigeeritud | Muutus |
|---|--------------|---------------|------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | |
| Tulumaksukulu | -197 | 63 | 260 |
| Aruandeperioodi koondkasum kokku | 1 812 | 2 072 | 260 |
| Kasum aktsia kohta (eurodes) | | | |
| - tava | 0,43 | 0,49 | 0,06 |
| - lahustatud | 0,43 | 0,49 | 0,06 |

Mõju konsolideeritud rahavoogude aruandele:

| 9 kuu kohta | Esiolgne | Korrigeeritud | Muutus |
|---|---------------|---------------|----------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | |
| Puhaskasum | 747 | 1 007 | 260 |
| Puhaskasumi korrigeerimised (tulumaksukulu) | -747 | -1 007 | -260 |
| Rahavood kokku | -8 673 | -8 673 | 0 |

2 Tütarettevõtted

| Ettevõtte nimi | Asukoha- maa | Kinnisvarainvesteering | Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes | | Kontserni osalus, % | |
|-------------------------------|-----------------|--|--|------------|---------------------|------------|
| | | | 30.09.2021 | 31.12.2020 | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
| Emaettevõtte | | | | | | |
| EFTEN Real Estate Fund III AS | Eesti | | | | | |
| Tütarettevõtted | | | | | | |
| Saules Miestas UAB | Leedu | Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai | 17 703 | 16 495 | 100 | 100 |
| Verkiu projektas UAB | Leedu | Ulonu büroohoone, Vilnius | 4 010 | 3 747 | 100 | 100 |
| EFTEN Laisves UAB | Leedu | L3 büroohoone, Vilnius | 5 021 | 4 816 | 100 | 100 |
| EFTEN Stasyļu UAB | Leedu | DSV logistikakeskus, Vilnius | 4 760 | 4 461 | 100 | 100 |
| EFTEN Tānassilma OÜ | Eesti | DSV logistikakeskus, Tallinn | 7 370 | 7 046 | 100 | 100 |
| EFTEN Krustpils SIA | Läti | DSV logistikakeskus, Riia | 2 965 | 2 776 | 100 | 100 |
| EFTEN Tāhesaju tee OÜ | Eesti | Hortes aianduskeskus, Tallinn | 3 185 | 2 880 | 100 | 100 |
| EFTEN Evolution UAB | Leedu | Evolution büroohoone, Vilnius | 4 956 | 4 593 | 100 | 100 |
| EFTEN Seljaku OÜ | Eesti | Hortes aianduskeskus, Laagri | 2 204 | 2 079 | 100 | 100 |
| EFTEN Laagri OÜ | Eesti | Laagri Selver, Tallinn | 4 130 | 3 552 | 100 | 100 |
| EFTEN Autokeskus OÜ | Eesti | ABC Motors Autokeskus, Tallinn | 2 065 | 1 479 | 100 | 100 |
| EFTEN Piepilsetas SIA | Läti | Piepilsetas logistikakeskus, Kekava | 3 766 | 3 509 | 100 | 100 |
| EFTEN Riga Airport SIA | Läti | airBaltic peakontor, Riia | 4 415 | 1 121 | 100 | 100 |
| EFTEN Rutkauskos UAB | Leedu | Rutkauskos büroohoone, Vilnius | 5 008 | 4 711 | 100 | 100 |
| EFTEN Ramygalos UAB | Leedu | Panevėžys logistikakeskused, Panevėžys | 4 138 | 0 | 100 | 0 |
| EFTEN Pīrita OÜ | Eesti | Pīrita Pansionaat, Tallinn | 3 339 | 3 116 | 100 | 100 |

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

10. jaanuaril 2020. a sõlmis EFTEN Real Estate Fund III AS võlaõiguslikud ostulepingud Riia lennujaamas asuva Air Balticos peahoone omanik-ettevõtte ja Riia külje all Kekavas asuva Piepilsetas tootmis- ja laohoone omanik-ettevõtte omandamiseks. Tehingud viidi lõpuni 12. märtsil ja 13. märtsil 2020. a ning kahe uue tütar-ettevõtte finantsnõudajad on rida-realt kontserni aruannetesse konsolideeritud alates 1. märtsil 2020. Tütar-ettevõtete eest maksti kokku 8 873 tuhat eurot, s.h võeti üle endiste omanike laenu-õudeid tütar-ettevõtete vastu summas 3 780 tuhat eurot. Vastavalt osaluste soetuslepingule korrigeeriti EFTEN Riga Airport SIA ja EFTEN Piepilsetas SIA tehingu hinda käibekapitali muutuste võrra tehingu sõlmimise perioodil (jaanuari keskpaigast märtsi keskpaigani) ning fond tasus tütar-ettevõtete soetuste eest 2021. aasta III kvartalis lisaks 95 tuhat eurot. Tütar-ettevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute väärtus on kokku 15 800 tuhat eurot.

EFTEN Riga Airport (endine NHC1) SIA õiglase väärtus 29.02.2020

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

EFTEN Piepilsetas (endine NHC3) SIA õiglase väärtus 29.02.2020

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

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

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

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

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

9 kuud

| | Büroo | | Logistika | | Jaekaubandus | | Hooldekodud | | Allokeerimata | | Kokku | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|----------|---------------|-------------|--------------|--------------|
| | 9 kuud | | 9 kuud | | 9 kuud | | 9 kuud | | 9 kuud | | 9 kuud | |
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | | | | | | | |
| Müügitulu (lisa 4), s.h | 2 830 | 2 033 | 2 613 | 2 060 | 3 658 | 3 605 | 312 | 0 | 0 | 0 | 9 413 | 7 698 |
| Eesti | 0 | 0 | 763 | 676 | 1 094 | 1 007 | 312 | 0 | 0 | 0 | 2 169 | 1 683 |
| Läti | 374 | 291 | 1 088 | 908 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 462 | 1 199 |
| Leedu | 2 456 | 1 742 | 762 | 476 | 2 564 | 2 598 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 782 | 4 816 |
| Äritegevuse netotulu, s.h | 2 723 | 1 855 | 2 592 | 2 030 | 3 453 | 3 385 | 308 | 0 | 0 | 0 | 9 076 | 7 270 |
| Eesti | 0 | 0 | 763 | 669 | 1 084 | 995 | 308 | 0 | 0 | 0 | 2 155 | 1 664 |
| Läti | 373 | 289 | 1 068 | 892 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 441 | 1 181 |
| Leedu | 2 350 | 1 566 | 761 | 469 | 2 369 | 2 390 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 480 | 4 425 |
| Ärikasum, s.h | 2 608 | 600 | 2 576 | 976 | 4 497 | 710 | 272 | 0 | -141 | -164 | 9 812 | 2 122 |
| Eesti | 0 | 0 | 695 | 241 | 1 617 | 25 | 272 | 0 | -141 | -164 | 2 443 | 102 |
| Läti | 305 | 9 | 978 | 373 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 283 | 382 |
| Leedu | 2 303 | 591 | 903 | 362 | 2 880 | 685 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 086 | 1 638 |
| EBITDA, s.h | 2 402 | 1 602 | 2 259 | 1 776 | 3 026 | 2 936 | 288 | 0 | -141 | -164 | 7 837 | 6 149 |
| Eesti | 0 | 0 | 695 | 601 | 946 | 856 | 288 | 0 | -141 | -164 | 1 788 | 1 293 |
| Läti | 305 | 239 | 911 | 753 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 216 | 992 |
| Leedu | 2 097 | 1 363 | 653 | 422 | 2 080 | 2 080 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 830 | 3 865 |
| Ärikasum | | | | | | | | | | | 9 812 | 2 122 |
| Neto finantskulu | | | | | | | | | | | -1 258 | -967 |
| Kasum ette tulumaksukulu | | | | | | | | | | | 8 554 | 1 155 |
| Tulumaksukulu (lisa 9) | | | | | | | | | | | -810 | -148 |
| ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM | | | | | | | | | | | 7 744 | 1 007 |

III kvartal

| | Büroo | | Logistika | | Jaekaubandus | | Hooldekodud | | Allokeerimata | | Kokku | |
|-----------------------------------|-------------|------------|-------------|------------|--------------|--------------|-------------|----------|---------------|------------|--------------|--------------|
| | III kvartal | | III kvartal | | III kvartal | | III kvartal | | III kvartal | | III kvartal | |
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| € tuhandetes | | | | | | | | | | | | |
| Müügitulu, s.h | 961 | 825 | 998 | 734 | 1 395 | 1 274 | 104 | 0 | 0 | 0 | 3 458 | 2 833 |
| Eesti | 0 | 0 | 256 | 233 | 380 | 338 | 104 | 0 | 0 | 0 | 740 | 571 |
| Läti | 125 | 125 | 366 | 332 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 491 | 457 |
| Leedu | 836 | 700 | 376 | 169 | 1 015 | 936 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 227 | 1 805 |
| Äritegevuse netotulu, s.h | 929 | 779 | 990 | 718 | 1 328 | 1 192 | 103 | 0 | 0 | 0 | 3 350 | 2 689 |
| Eesti | 0 | 0 | 256 | 229 | 378 | 336 | 103 | 0 | 0 | 0 | 737 | 565 |
| Läti | 125 | 124 | 358 | 326 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 483 | 450 |
| Leedu | 804 | 655 | 376 | 163 | 950 | 856 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 130 | 1 674 |
| Ärikasum, s.h | 815 | 673 | 880 | 628 | 1 177 | 1 027 | 87 | 0 | -23 | -30 | 2 936 | 2 298 |
| Eesti | 0 | 0 | 234 | 206 | 334 | 292 | 87 | 0 | -23 | -30 | 632 | 468 |
| Läti | 99 | 104 | 308 | 274 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 407 | 378 |
| Leedu | 716 | 569 | 338 | 148 | 843 | 735 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 897 | 1 452 |
| EBITDA, s.h | 815 | 677 | 879 | 627 | 1 191 | 1 040 | 87 | 0 | -23 | -30 | 2 949 | 2 314 |
| Eesti | 0 | 0 | 234 | 206 | 334 | 293 | 87 | 0 | -23 | -30 | 632 | 469 |
| Läti | 99 | 104 | 307 | 274 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 406 | 378 |
| Leedu | 716 | 573 | 338 | 147 | 857 | 747 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 911 | 1 467 |
| Ärikasum | | | | | | | | | | | 2 936 | 2 298 |
| Neto finantskulu | | | | | | | | | | | -419 | -289 |
| Kasum ette tulumaksukulu | | | | | | | | | | | 2 517 | 2 009 |
| Tulumaksukulu | | | | | | | | | | | -243 | 63 |
| ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM | | | | | | | | | | | 2 274 | 2 072 |

SEGMENTI VARAD

| 30. septembri seisuga | Büroo | | Logistika | | Jaekaubandus | | Hooldekodud | | Kokku | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| € tuhandetes | | | | | | | | | | |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12) | | | | | | | | | | |
| Eesti | 0 | 0 | 13 132 | 12 520 | 19 967 | 18 690 | 6 200 | 0 | 39 299 | 31 210 |
| Läti | 6 800 | 6 870 | 17 185 | 17 076 | 0 | 0 | 0 | 0 | 23 985 | 23 946 |
| Leedu | 41 306 | 41 399 | 19 121 | 8 740 | 33 691 | 32 059 | 0 | 0 | 94 118 | 82 198 |
| Kinnisvarainvesteeringud kokku | 48 106 | 48 269 | 49 438 | 38 336 | 53 658 | 50 749 | 6 200 | 0 | 157 402 | 137 354 |
| Muud pikaajalised varad | | | | | | | | | 156 | 229 |
| Netovõlg (kohustused miinus raha) | | | | | | | | | -66 999 | -69 386 |
| Muud lühiajalised varad | | | | | | | | | 1 000 | 976 |
| NETOVARA | | | | | | | | | 91 559 | 69 173 |

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

Kontserni suurimad kliendid on DSV Estonia AS ning AQ Wiring Systems UAB, omades vastavalt 7,9% ja 6,3% kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 6%.

4 Müügitulu

| Tegevusalad | 9 kuud | |
|-------------------------------------|--------|-------|
| | 2021 | 2020 |
| € tuhandetes | | |
| Üüritulu büroopindadelt | 2 782 | 2 023 |
| Üüritulu kaubanduspindadelt | 3 147 | 2 015 |
| Üüritulu lao- ja logistikapindadelt | 2 571 | 3 126 |
| Üüritulu hooldekodudelt | 312 | 0 |
| Muud müügitulud | 601 | 534 |

| Müügitud tegevusalade lõikes kokku (lisa 12) | 9 413 | 7 698 |
|--|---------------|--------------|
| | 9 kuud | |
| Müügitud geograafiliste piirkondade lõikes | 2021 | 2020 |
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Eesti | 2 169 | 1 683 |
| Läti | 1 462 | 1 199 |
| Leedu | 5 782 | 4 816 |
| Müügitud geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3) | 9 413 | 7 698 |

5 Müüdid teenuste kulud

| | | |
|--|---------------|-------------|
| | 9 kuud | |
| | 2021 | 2020 |
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Üüripindade remont ja hooldus | -28 | -103 |
| Parenduskulud | 0 | -6 |
| Vara kindlustus | -4 | -6 |
| Maamaks ja kinnisvaramaks | -51 | -14 |
| Palgakulud, s.h maksud | -24 | -29 |
| Amortisatsioonikulud | 0 | -1 |
| Muud müügikulud | -82 | -63 |
| Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus | -4 | 0 |
| Müüdid teenuste kulu kokku (lisa 12) | -193 | -222 |

6 Turustuskulud

| | | |
|---------------------------------------|---------------|-------------|
| | 9 kuud | |
| | 2021 | 2020 |
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Üüripindade vahendustasud | -21 | -46 |
| Reklaam, reklaamüritused ¹ | -123 | -160 |
| Turustuskulud kokku | -144 | -206 |

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

7 Üldhalduskulud

| | 9 kuud | |
|--|---------------|---------------|
| | 2021 | 2020 |
| € tuhandetes | | |
| Valitsemisteenus (lisa 18) | -787 | -652 |
| Bürookulud | -30 | -23 |
| Palgakulud, s.h maksud | -146 | -163 |
| Depositooriumi kulud, aktsiatega seotud kulud | -114 | -70 |
| Konsultatsioonikulud, õiguskulud, raamatupidamisteenus | -128 | -163 |
| Kinnisvarainvesteeringute hindamine | -17 | -14 |
| Auditi kulud | -11 | -17 |
| Muud üldhalduskulud | -27 | -26 |
| Amortisatsioonikulud | -42 | -38 |
| Üldhalduskulud kokku | -1 302 | -1 166 |

8 Muud finantstulud ja -kulud

| | 9 kuud | |
|---|---------------|-------------|
| | 2021 | 2020 |
| € tuhandetes | | |
| Intressikulud, s.h | | |
| Intressikulud laenudelt | -1 353 | -966 |
| Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+) | -1 268 | -891 |
| Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15) | -85 | -75 |
| Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15) | 95 | -1 |
| Muud finantstulud ja -kulud kokku | -1 258 | -967 |

9 Tulumaks

| | 9 kuud | |
|--|-------------|-------------|
| | 2021 | 2020 |
| € tuhandetes | | |
| Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu | -648 | -14 |
| Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt | -162 | -134 |
| Tulumaksukulu kokku | -810 | -148 |

| | Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega | Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega | Kokku |
|---|---|--|--------------|
| € tuhandetes | | | |
| Saldo 31.12.2020 | 4 383 | 200 | 4 583 |
| Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2021. aasta 9 kuul | 648 | 0 | 648 |
| Tasutud tulumaks dividendidelt | 0 | -168 | -168 |
| Saldo 30.09.2021 | 5 031 | 32 | 5 063 |

10 Kasum aktsia kohta

| Aktsiakasum | III kvartal | | 9 kuud | |
|---|-------------|-----------|-------------|-----------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes | 2 274 | 2 072 | 7 744 | 1 007 |
| Dividendid aktsia kohta, eurodes | 0,66 | 0,65 | 0,66 | 0,65 |
| Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk | 5 072 535 | 4 222 535 | 4 572 535 | 4 222 535 |
| Kasum aktsia kohta, eurodes | 0,45 | 0,49 | 1,69 | 0,24 |

11 Nõuded ja viitlaekumised

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|--------------|
| € tuhandetes | | |
| Ostjate tasumata summad | 334 | 480 |
| Ebatõenäoliselt laekuvad summad | -8 | -59 |
| Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 15) | 326 | 421 |
| Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded | 42 | 1 316 |
| Muude maksude ettemaksed | 39 | 0 |
| Muud viitlaekumised | 548 | 281 |
| Viitlaekumised kokku | 629 | 1 597 |
| Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 15) | 955 | 2 018 |

12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.09.2021 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

| Nimetus | Asukoht | Neto üüripind (m ²) | Ehitusaasta | Omandamise aeg | Soetusmaksumus | Turuväärtus 30.09.2021 | Väärtuse kasv | Osakaal fondi aktive turuväärtusest |
|--------------------------------|------------------|---------------------------------|-------------|----------------|----------------|------------------------|---------------|-------------------------------------|
| € tuhandetes | | | | | | | | |
| Saules Miestas kaubanduskeskus | Šiauliai, Leedu | 19 881 | 2007 | 08.2015 | 29 614 | 33 690 | 14% | 20% |
| DSV logistikakeskus | Vilnius, Leedu | 11 687 | 2005 | 06.2016 | 8 504 | 9 110 | 7% | 5% |
| DSV logistikakeskus | Tallinn, Eesti | 16 014 | 2003 | 07.2016 | 12 280 | 13 132 | 7% | 8% |
| DSV logistikakeskus | Riia, Läti | 12 149 | 2000 | 07.2016 | 8 835 | 8 685 | -2% | 5% |
| L3 büroohoone | Vilnius, Leedu | 6 150 | 2004 | 10.2016 | 8 816 | 10 025 | 14% | 6% |
| Ulonu büroohoone | Vilnius, Leedu | 5 174 | 2012 | 12.2015 | 8 280 | 8 861 | 7% | 5% |
| Hortes aianduskeskus Laagri | Tallinn, Eesti | 3 470 | 2006 | 05.2017 | 3 108 | 3 550 | 14% | 2% |
| Hortes aianduskeskus Tähesaju | Tallinn, Eesti | 5 300 | 2019 | 05.2018 | 5 458 | 6 210 | 14% | 4% |
| Laagri Selver | Tallinn, Eesti | 3 063 | 2017 | 05.2017 | 6 277 | 6 910 | 10% | 4% |
| Evolution büroohoone | Vilnius, Leedu | 6 172 | 2009 | 05.2018 | 9 733 | 10 620 | 9% | 6% |
| ABC Motors Autokeskus | Tallinn, Eesti | 2 149 | 2002 | 02.2019 | 3 189 | 3 297 | 3% | 2% |
| airBalticu peakontor | Riia, Läti | 6 217 | renov. 2016 | 03.2020 | 7 100 | 6 800 | -4% | 4% |
| Piepilsetas logistikakeskus | Kekava, Läti | 13 327 | 2007 | 03.2020 | 8 723 | 8 501 | -3% | 5% |
| Rutkausko büroohoone | Vilnius, Leedu | 6 812 | 2014 | 08.2020 | 11 819 | 11 800 | 0% | 7% |
| Pirita Pansionaat | Tallinn, Eesti | 6 045 | 2020 | 12.2020 | 6 217 | 6 200 | 0% | 4% |
| Panevėžys logistikakeskused | Panevėžys, Leedu | 20 125 | 2007 | 6.2021 | 10 011 | 10 011 | 0% | 6% |
| Kokku | | 143 735 | | | 147 964 | 157 402 | 6% | 92% |

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3 'Segmendiaruandlus'.

2021. ja 2020. aasta 9 kuu jooksul on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

| | Valmis kinnisvara- investeeringud | Kinnisvara- investeeringud kokku |
|---|--------------------------------------|--|
| Saldo seisuga 01.01.2020 | 113 011 | 113 011 |
| Soetused | 11 819 | 11 819 |
| Soetused äriühendustest (lisa 2) | 15 800 | 15 800 |
| Kapitaliseeritud parendused | 710 | 710 |
| Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest | -3 986 | -3 986 |
| Saldo seisuga 30.09.2020 | 137 354 | 137 354 |
| Saldo seisuga 01.01.2021 | 144 235 | 144 235 |
| Soetused | 10 311 | 10 311 |
| Kapitaliseeritud parendused | 836 | 836 |
| Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest | 2 020 | 2 020 |
| Saldo seisuga 30.09.2021 | 157 402 | 157 402 |

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

| | 9 kuud | |
|---|---------|---------|
| 30. septembri seisuga või 9 kuu kohta | 2021 | 2020 |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4) | 8 812 | 7 164 |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5) | -193 | -222 |
| Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus | 157 402 | 137 354 |

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.09.2021 ja 31.12.2020 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Seisuga 30.09.2021:

| Sektor | Õiglase väärtus | Hindamiseetod | Eeldatav üüritulu aastas | Diskonto- määr | Väljumis- tootlikkus | Keskmine üürihind €/m ² |
|---------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------------|--|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | |
| Büroo | 48 106 | Diskonteeritud rahavood | 3 751 | 8,2% | 7,0%-7,8% | 10,5 |
| Logistika | 49 439 | Diskonteeritud rahavood | 3 985 | 8,2%-9,1% | 7,5%-7,9% | 4,4 |
| Jaekaubandus | 53 657 | Diskonteeritud rahavood | 4 704 | 8,2%-8,6% | 7,0%-8,0% | 11,7 |
| Hooldekodud | 6 200 | Diskonteeritud rahavood | 443 | 7,8% | 6,8% | 6,1 |
| Kokku | 157 402 | | 12 883 | | | |

Seisuga 31.12.2020:

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

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 30.09.2021 kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

| Sektor | Õiglase väärtus | Sensitiivsus juhtkonna hinnangule | | Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus | | | |
|---------------------|-----------------|-----------------------------------|----------------|------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | Müügitulu +10% | Müügitulu -10% | Diskontomäär +50bp | Diskontomäär -50bp | Väljumistootlikkus +50bp | Väljumistootlikkus -50bp |
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | | |
| Büroo | 48 106 | 5 090 | -5 070 | -986 | 974 | -2 216 | 2 494 |
| Logistika | 49 439 | 5 300 | -5 100 | -1 059 | 941 | -2 169 | 2 351 |
| Jaekaubandus | 53 657 | 6 130 | -6 160 | -1 227 | 913 | -2 427 | 2 393 |
| Hooldekodud | 6 200 | 660 | -660 | -130 | 130 | -310 | 350 |
| KOKKU | 157 402 | 17 180 | -16 990 | -3 402 | 2 958 | -7 122 | 7 588 |

Seisuga 31.12.2020:

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

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

13 Laenukohustused

Seisuga 30.09.2021 on kontsernil järgmised laenukohustused:

| Laenu andja | Laenuandja päritoluriik | Lepinguline laenusumma | Laenu jääk seisuga 30.09.2021 | Lepingu tähtaeg | Laenulepingu intressimäär seisuga 30.09.2021 | Laenu tagatis | Tagatise väärtus | Osakaal fondi puhasväärtusest |
|----------------|-------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------|--|--|------------------|-------------------------------|
| Swedbank | Leedu | 14 616 | 13 634 | 13.08.23 | 2,65% | Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus | 33 690 | 14,9% |
| SEB | Leedu | 5 500 | 4 248 | 28.06.26 | 1,85% | Hüpoteek - DSV logistikakeskus | 9 110 | 4,6% |
| SEB | Läti | 5 123 | 4 090 | 29.06.26 | 1,85% | Hüpoteek - DSV logistikakeskus | 8 685 | 4,5% |
| SEB | Leedu | 5 620 | 4 394 | 27.10.21 | 1,90% | Hüpoteek - L3 büroohoone | 10 025 | 4,8% |
| SEB | Eesti | 7 950 | 6 160 | 29.06.26 | 1,85% | Hüpoteek - DSV logistikakeskus | 13 132 | 6,7% |
| SEB | Leedu | 5 200 | 3 881 | 21.12.25 | 2,25% | Hüpoteek - Ulonu büroohoone | 8 861 | 4,2% |
| SEB | Leedu | 5 850 | 5 002 | 30.05.23 | 2,00% | Hüpoteek - Evolution büroohoone | 10 620 | 5,5% |
| Swedbank | Eesti | 3 700 | 2 961 | 29.06.22 | 1,40% | Hüpoteek - Laagri Selver | 6 910 | 3,2% |
| SEB | Eesti | 1 860 | 1 473 | 05.07.22 | 1,82% | Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri Hüpoteek - Hortes aianduskeskus | 3 550 | 1,6% |
| Swedbank | Eesti | 3 290 | 3 093 | 11.01.24 | 1,95% | Tähesaju | 6 210 | 3,4% |
| LHV | Eesti | 1 800 | 1 642 | 25.02.24 | 2,95% | Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus | 3 297 | 1,8% |
| Swedbank | Läti | 3 201 | 2 881 | 05.02.23 | 2,80% | Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus | 8 501 | 3,1% |
| Luminor | Läti | 3 905 | 2 673 | 04.02.25 | 3,75% | Hüpoteek - airBaltic peakontor Hüpoteek - Pirita Pansionaat, emaaettevõtte garantii | 6 800 | 2,9% |
| Swedbank | Eesti | 3 100 | 3 069 | 28.11.25 | 1,95% | | 6 200 | 3,4% |
| Šiaulių bankas | Leedu | 6 000 | 5 942 | 13.06.26 | 2,50% | Hüpoteek - Panevėžys logistikakeskused | 10 011 | 6,5% |
| SEB | Leedu | 7 300 | 6 930 | 12.08.25 | 2,10% | Hüpoteek - Rutkausko büroohoone | 11 800 | 7,6% |
| Kokku | | 84 015 | 72 073 | | | | 157 402 | 71,1% |

| Lühiajalised laenukohustused | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|
| € tuhandetes | | |
| Lühiajalised laenukohustused | 0 | 3 100 |
| Pikaajaliste pangalaenude pikaajalise osa kajastamine lühiajalisena ¹ | 0 | 3 732 |
| Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ² | 12 017 | 21 988 |
| Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud | -32 | -39 |
| Lühiajalised laenukohustused kokku | 11 985 | 28 781 |

¹ Kontsern on seisuga 31.12.2020 kajastanud lühiajalisena tütarettevõtte EFTEN Riga Airport SIA laenukohustuse, mille lõppemise tähtaeg 04.02.2025. Laen on lühiajalisena kajastatud võla kattekordaja langemise tõttu alla lepingu eritingimustes lubatud määra. 2021. aasta juunis vähendas Kontserni tütarettevõtte oma laenukohustust 900 tuhande euro võrra ning konverteeris omaniklaenu ümber osakapitali sissemakseks, mille tulemusel on laenulepingu eritingimused täidetud.

² Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 30.09.2021 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõpeva kolme tütarettevõtte laenukohustuse jääki summas 8 828 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 44%, 43% ja 41% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

Seisuga 31.12.2020 sisaldasid pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil 2021. aastal lõppevat nelja kontserni laenulepingut kogusummas 22 729 tuhat eurot. Nimetatud laenulepingutest kolm on bilansipäeva seisuga pikendatud.

| Pikaajalised laenukohustused | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|
| € tuhandetes | | |
| Pikaajalised laenukohustused kokku | 71 980 | 72 368 |
| sh. kohustuste lühiajaline osa | 11 985 | 28 781 |
| sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h | 59 995 | 43 587 |
| <i>Pangalaenud</i> | <i>60 056</i> | <i>43 643</i> |
| <i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i> | <i>-61</i> | <i>-56</i> |

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

| Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Alla 1 aasta | 12 017 | 28 820 |
| 2-5 aastat | 60 056 | 43 643 |
| Pangalaenu tagasimaksed kokku | 72 073 | 72 463 |

| Laenukohustuste rahavood | 9 kuud | |
|--|---------------|---------------|
| | 2021 | 2020 |
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Saldo perioodi alguses | 72 368 | 55 372 |
| Saadud pangalaenu äriühendustel ning osaluste soetusel | 0 | 7 164 |
| Saadud pangalaenu | 6 300 | 7 300 |
| Pangalaenu annuiteetmaksed | -6 690 | -2 379 |
| Diskondeeritud lepingutasude muutus | 2 | -67 |
| Saldo perioodi lõpus | 71 980 | 67 390 |

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

14 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------------------|------------|--------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Muud võlad tarnijatele | 254 | 173 |
| Võlad tarnijatele kokku | 254 | 173 |
| Võlad väärtpaberitehingutest | 0 | 95 |
| Võlad põhivaretehingutest | 0 | 1 240 |
| Muud võlad | 18 | 12 |
| Muud võlad kokku | 18 | 1 347 |
| Käibemaks | 228 | 228 |
| Maamaks, kinnisvaramaks | 26 | 61 |
| Muud maksuvõlad | 2 | 2 |
| Maksuvõlad kokku | 256 | 291 |
| Võlad töövõtjatele | 14 | 14 |
| Intressivõlad | 34 | 29 |
| Üürnike tagatisrahad | 47 | 45 |
| Muud viitvõlad | 60 | 96 |
| Viitvõlad kokku | 155 | 184 |
| Võlad ja ettemaksed kokku | 683 | 1 995 |

Pikaajalised võlad

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------------------|--------------|------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Üürnike tagatisrahad | 1 008 | 954 |
| Muud pikaajalised võlad | 2 | 3 |
| Muud pikaajalised võlad kokku | 1 010 | 957 |

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 15.

15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

| € tuhandetes | Lisad | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------|---------------|---------------|
| Finantsvarad - laenu ja nõuded | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | | 11 888 | 5 128 |
| Nõuded ostjate vastu | 11 | 326 | 421 |
| Finantsvarad kokku | | 12 214 | 5 549 |
| Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses | | | |
| Laenukohustused | 13 | 71 980 | 72 368 |
| Võlad tarnijatele | 14 | 254 | 173 |
| Üürnike tagatisrahad | 14 | 1 055 | 999 |
| Intressivõlad | 14 | 34 | 29 |
| Viitvõlad | 14 | 74 | 110 |
| Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku | | 73 397 | 73 679 |
| Finantskohustused õiglasest väärtusest | | | |
| Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud) | | 151 | 246 |
| Finantskohustused õiglasest väärtusest kokku | | 151 | 246 |
| Finantskohustused kokku | | 73 548 | 73 925 |

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

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

Kontserni vara investeerimisel on aluseks kontserni investorite 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 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 30.09.2021 on kontserni laenulepingutest 92% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 3,75% pluss 1 kuu kuni 6 kuu EURIBOR) ning 8% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 21% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III'i laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBOR-i kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBOR-i korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

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

Tulenevalt kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Real Estate Fund III AS juhtkond 2016. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäära suurenemise riski läbi osalise laenuportfelli ujuva intressimäära (3-kuu EURIBORi) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepinguga, kus tütarettvõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäära 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 konsolideeritud laenuportfelli;
- (3) Laenulepingud, mille rahavoo riski maandatakse, pikendatakse tähtaja saabumisel kuni swapilepingute lõpptähtajani nii, et laenulepingute rahavood kattuksid swapilepingute aluseks olevate maksegraafikute rahavoogudega.

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

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse seisuga 30.09.2021 oli negatiivne summas 151 tuhat eurot (31.12.2020: 246 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 30.09.2021 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritud tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 46% (31.12.2020: 50%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,9 (2020 9 kuud: 1,8).

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

| Seisuga 30.09.2021 | Alla 1 kuu | 2-4 kuud | 5 kuni 12 kuud | 2 kuni 5 aastat | üle 5 aasta | Kokku |
|--------------------------------|--------------|--------------|----------------|-----------------|-------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | |
| Intressikandvad võlakohustused | 4 678 | 852 | 6 488 | 60 055 | 0 | 72 073 |
| Intressimaksud | 143 | 404 | 1 036 | 3 057 | 0 | 4 640 |
| Intressikohustused | 34 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34 |
| Võlad tarnijatele | 254 | 0 | 0 | 0 | 0 | 254 |
| Üürmike tagatisrahad | 0 | 8 | 39 | 875 | 134 | 1 055 |
| Viitvõlad | 74 | 0 | 0 | 0 | 0 | 74 |
| Finantskohustused kokku | 5 183 | 1 264 | 7 563 | 63 987 | 134 | 78 130 |

Käibekapitali aruanne

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------|----------------|
| € tuhandetes | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 11 888 | 5 128 |
| Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11) | 955 | 2 018 |
| Ettemakstud kulud | 17 | 128 |
| Varud | 28 | 0 |
| Käibevara kokku | 12 888 | 7 274 |
| Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13) | -11 985 | -28 781 |
| Lühiajalised võlad ja ettemaksed | -834 | -2 241 |
| Lühiajalised kohustused kokku | -12 819 | -31 022 |
| Käibekapital kokku | 69 | -23 748 |

Kontserni käibekapital on 30.09.2021 seisuga positiivne summas 69 tuhat eurot (31.12.2020: negatiivne 23 748 tuhat eurot). Käibekapital oli 31.12.2020 seisuga negatiivne seoses 2021. aasta jooksul lõppevate kontserni viie laenulepingu lõppemisega kogusummas 22 729 tuhat eurot. Nimetatud laenulepingutest kolm on bilansipäeva seisuga pikendatud (vt. ka lisa 13) ja üks tasutud.

Krediidirisk

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

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

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

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimetuks 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:

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|
| Aegumata | 291 | 330 |
| Aegunud, s.h | 43 | 150 |
| <i>Kuni 30 päeva</i> | 21 | 121 |
| <i>30-60 päeva</i> | 0 | 16 |
| <i>Üle 60 päeva</i> | 22 | 13 |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved | -8 | -59 |
| Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11) | 326 | 421 |

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------------|---------------|--------------|
| € tuhandetes | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 11 888 | 5 128 |
| Nõuded ostjate vastu (lisa 11) | 326 | 421 |
| Maksimaalse krediidirisk kokku | 12 214 | 5 549 |

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 rahavoogu maksta investoritele dividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2021. aasta 9 kuu korrigeeritud rahavoog on kokku 3 791 tuhat eurot (eelmisel aastal 9 kuul: 2 818 tuhat eurot). 2021. aasta juunis maksis fond 2020. aasta kasumist (neto)dividende 2 798 tuhat eurot (2020: 2 745 tuhat eurot).

Kapitalisatsiooni aruanne

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------|----------------|
| € tuhandetes | | |
| Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13) | 12 017 | 28 820 |
| Tagamata lühiajalised kohustused | 802 | 2 202 |
| Kokku lühiajalised kohustused | 12 819 | 31 022 |
| Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13) | 60 056 | 43 643 |
| Tagamata pikaajalised kohustused | 6 012 | 5 484 |
| Kokku pikaajalised kohustused | 66 068 | 49 127 |
| Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 16) | 67 013 | 51 883 |
| Reservid | 1 489 | 1 323 |
| Jaotamata kasum (lisa 17) | 23 057 | 18 277 |
| Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku | 91 559 | 71 483 |
| Kokku kohustused ja omakapital | 170 446 | 151 632 |

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

Netovõla aruanne

| € tuhandetes | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|
| Raha | 11 888 | 5 128 |
| Likviidsed varad kokku | 11 888 | 5 128 |
| Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13) | 12 017 | 28 820 |
| Neto lühiajalised võlad | 129 | 23 692 |
| Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13) | 60 056 | 43 643 |
| Pikaajalised võlad kokku | 60 056 | 43 643 |
| Netovõlad kokku | 60 185 | 67 335 |

Õiglane väärtus

Kontserni õiglasel väärtusel kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.09.2021 ega 31.12.2020 õiglasel väärtusel varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtusel ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 12). Kõik kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtuspaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

16 Aktsiakapital

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

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.09.2021 oli 50 725 tuhat eurot (31.12.2020: 42 225 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 5 072 535 aktsiast (31.12.2020: 4 222 535 aktsiat) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2020: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 168 901 tuhande euroni. Aktsiakapitali on seisuga 30.09.2021 tehtud sisse makseid kokku 67 013 tuhande euro ulatuses (31.12.2020: 51 883 tuhat eurot).

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

| Ettevõtte | Seisuga 30.09.2021 | |
|--------------------------|--------------------|-----------|
| | Aktsiate arv | Osalus, % |
| Altius Energia OÜ | 723 182 | 14,26 |
| Järve Kaubanduskeskus OÜ | 518 952 | 10,23 |
| Hoiukonto OÜ | 516 930 | 10,19 |

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

| Ettevõtte | Seisuga 30.09.2021 | |
|---|--------------------|-----------|
| | 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

Tingimuslik tulumaksukohustus

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|
| € tuhandetes | | |
| Ettevõtte jaotamata kasum (lisa 15) | 23 057 | 18 277 |
| Potentsiaalne tulumaksukohustus | 4 611 | 3 655 |
| Dividendidena on võimalik välja maksta | 18 446 | 14 622 |

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.09.2021 ning 31.12.2020.

18 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS'lt 2021. aasta 9 kuu jooksul valitsemisteenust summas 787 tuhat eurot (2020 9 kuud: 652 tuhat eurot), (vt lisa 7).

EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2021. ega 2020. aasta 9 kuu jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 30.09.2021 kokku 10 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 170 tuhande euro ulatuses (2020 9 kuud: 192 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2021. ega ka 2020. aasta 9 kuu jooksul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

Juhatusdeklaratsioon konsolideeritud 2021. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2021. aasta III kvartali ja 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

Juhatusdeklaratsioon

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatusdeklaratsioon