



EFTEN Real Estate Fund III

2021. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuanne

EFTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2021

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2021

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@efTEN.ee

Veebilehe aadress: www.efTEN.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	10
1 <i>Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i>	10
2 <i>Tütarettevõtted</i>	12
3 <i>Segmendiaruandlus</i>	13
4 <i>Müügitulu</i>	14
5 <i>Müüdud teenuste kulud</i>	15
6 <i>Turustuskulud</i>	15
7 <i>Üldhalduskulud</i>	15
8 <i>Muud finantstulud ja -kulud</i>	16
9 <i>Tulumaks</i>	16
10 <i>Kasum aktsia kohta</i>	16
11 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i>	17
12 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i>	17
13 <i>Laenukohustused</i>	19
14 <i>Võlad ja ettemaksed</i>	21
15 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i>	21
16 <i>Aktsiakapital</i>	26
17 <i>Tingimuslikud kohustused</i>	26
18 <i>Tehingud seotud osapooltega</i>	26
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2021. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuandele</i>	28

TEGEVUSARUANNE

Fondijuht, Viljar Arakase kommentaar:

EFTEN Real Estate Fund III AS'i majandustulemused on olnud 2021. aasta esimesel poolaastal üle ootuse head. Fondi selle aasta kuue kuu EBITDA on kokku 4,89 miljonit eurot, mis 27% kõrgem eelmise aasta sama perioodi EBITDA-st. Aasta alguseks oli koroonaviiruse ehmatavalt kiire levik tugevalt piiranud äritegevust eelkõige Lätis ja Leedus ning väljavaated pessimistlikud. Eestis hakkasid olulised liikumispiirangud kehtima veebruarist. Sellele vaatamata suutsime hoida kõik fondi varad edukalt töös – nii palju kui piirangud seda võimaldasid, ning rakendasime väga ranget jooksvate kulude kontrolli.

Juhtimislikult oli I poolaastal tähelepanu suunatud eelkõige meie klientidele ehk üürnikele. Kliendispetsiifilised lahendused leiti kõikvõimalikele pandeemiast tingitud ärikatkestustele ning fondi üüripindade täituvus on olnud väga hea. Juuni lõpu seisuga on fondi kinnisvaraportfelli vakantsus vaid 0,7%. Koroonakriisist tulenevatest maksete hilinemisest (peamiselt Saules Miestase kaubanduskeskuses) hoolimata on olnud hea ka üürnike maksekäitumine. Makseprobleemidega seoses oleme teinud üürnikega ka kokkuleppeid maksetähtaja edasilükkamise osas peamiselt kuni augusti lõpuni ning üürnike vahetumise oleme suutnud hoida minimaalsena.

Veel väärib esimesest poolaastast märkimist eduka aktsiaemissiooni läbiviimine kogumahas 15,13 miljonit eurot. Kokku esitati emissioonis 4 564 märkimiskorraldust ning emissioon märgiti 3,6-kordselt üle. Emissiooni läbiviimise kulud olid investoritele taaskord minimaalsed, moodustades vaid ligikaudu 0,4% emissiooni mahust. Emissiooni korraldamisse kaasas fondivalitseja minimaalselt väliseid nõustajaid ning pakkumine viidi läbi ainult Eestis.

Fondi olemasoleva portfelli lisainvesteeringud tegime 2021. aasta I poolaastal peamiselt Leedus Šiauliais asuva Saules Miestase kaubanduskeskuse territooriumile, kuhu fondi tütarettevõtte ehitas eraldiseisva KFC kiirtoidurestorani hoone. Fondijuhtidena otsime pidevalt võimalusi, kuidas meie olemasolevat varade väärtust läbi lisaarenduste kasvatada. Lisanäitena sellistest investeeringutest saame tuua päikesepargi rajamise Laagri Selveri kaubanduskeskuse hoone katusele.

Esimeses poolaastas tegime ühe uue investeeringu, omandades Leedus Panevežyses kokku 10 miljoni euro eest kaks tööstus- ja laohoonet. Tehingu pangalaenuga võimendamata sisenemistootlus oli 8,0% ning hoone ostuhind ühe ruutmeetri kohta oli 500 eurot, mis on madalam kui maja taastamisväärtus. Hoonet üürib 16 aastase üürilepingu alusel ADAX UAB. Tehingut finantseeris 6 miljoni euro ulatuses Siauliu bankas.

Fondi edukas esimene poolaasta lubab vaadata optimistliku pilguga ka 2021. aasta teisele poolaastale.

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2021. aasta II kvartali müügitulu oli kokku 3,088 miljonit eurot (2020 II kvartal: 2,422 miljonit eurot), kasvades aastatagusega võrreldes 27,5% (0,666 miljonit eurot). Üüritulu kasvust 349 tuhat eurot (52%) moodustas uute investeeringute (Pirita hooldekodu, Rutkausko büroohoone ja Ramygalos lao- ja tööstushoonete kompleks) soetusest lisandunud üüritulu. Ülejäänud kasv oli seotud peamiselt olemasoleva kinnisvaraportfelli (*like-for-like*) eelmise aasta Covid-19 allahindlusest tulenevate ajutiste üüri allahindlustega.

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2021. aasta I poolaasta müügitulu 5,955 miljonit eurot (2020 I poolaasta: 4,865 miljonit eurot), kasvades aastatagusega võrreldes 22,4% (1,090 miljonit eurot). Viimase 12 kuu jooksul soetatud kinnisvarainvesteeringute üüritulu moodustas kasvust kokku 665 tuhat eurot (61%).

Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu oli 2021. aasta I poolaasta jooksul kokku 3,951 miljonit eurot (2020 I poolaasta: 3,132 miljonit eurot), kasvades aastaga 28,3%.

2021. aasta esimesel poolaastal teenis fond konsolideeritud EBITDA-d 4,9 miljonit eurot (2020 I poolaasta: 3,8 miljonit eurot).

Konsolideeritud neto renditulu marginaal oli 2021. aasta I poolaasta jooksul 96% (2020 I poolaasta: 94%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud ning turustuskulud) 4% (2020 I poolaasta: 6%) müügitulust.

	I poolaasta	
	2021	2020
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	5,955	4,865
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,229	-0,283
Neto renditulu	5,726	4,582
<i>Neto renditulu marginaal</i>	96%	94%
Intressikulud ja intressitulud	-0,905	-0,664
Neto üüritulu miinus finantskulud	4,821	3,918
Valitsemistasud	-0,499	-0,416
Muud tulud ja -kulud	-0,371	-0,356
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	3,951	3,146

Kontserni varade maht 30.06.2021 seisuga oli 169,419 miljonit eurot (31.12.2020: 151,632 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 93% (31.12.2020: 95%).

	30.06.2021	31.12.2020
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	157,162	144,235
Muud pikaajalised varad	0,157	0,123
Käibevara, v.a raha	2,168	2,146
Netovõlg (lühia- ja pikaajalised pangalaenuid miinus raha ja hoiused)	62,960	67,240
Puhasväärtus (NAV)	89,286	71,483
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV)	94,330	76,112
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	17,60	16,93
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) aktsia kohta, eurodes	18,60	18,03

Järgmise 12 kuu jooksul saabub kahe Kontserni tütarettevõtte laenulepingu tähtaeg. Enamus Kontserni laene on sõlmitud 5-aastase tähtajaga, mis refinantseeritakse laenulepingu lõppemisel. Järgmise 12 kuu jooksul refinantseeritakse Kontserni laenukohustustest 7,5 miljonit eurot, s.o 10% kogu laenuportfellist. Seisuga 30.06.2021 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%).

2021. aasta I poolaasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 2,2 miljonit eurot (2020 6 kuud: 1,7 miljonit eurot), millest viimase 12 kuu jooksul lisandunud kinnisvarainvesteeringute rahavoog moodustab 215 tuhat eurot.

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

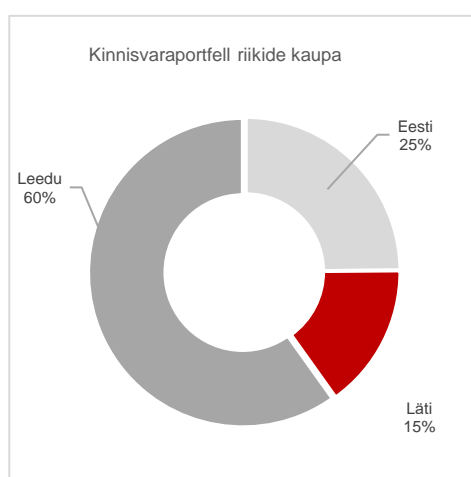
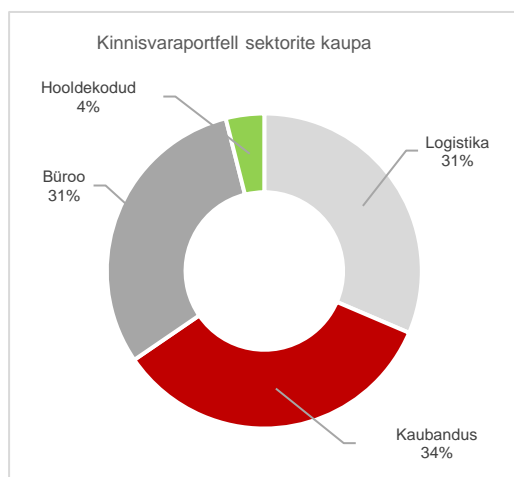
6 kuu kohta või 30. juuni seisuga	2021	2020
ROE, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital</i>) * 100	6,8	-1,5
ROA, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad</i>) * 100	3,4	-0,8
ROIC, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital</i>) * 100 ¹	9,2	-2,1
Müügitulu (€ tuhandetes)	5 955	4 865
EBITDA (€ tuhandetes)	4 884	3 834
EBITDA marginaal, %	82%	79%
EBIT (€ tuhandetes)	6 876,0	-176,0
EBIT marginaal, %	115%	-4%
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	1,0	0,2
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,9	1,8

¹ Perioodi 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 ühe uue kinnisvarainvesteeringu Leedu Panevežyses. Kinnisvarainvesteeringu maksumus koos tehingukuludega oli kokku 10,011 miljonit eurot ja aastane üüritulu on 799 tuhat eurot.

2021. aasta juuni lõpu seisuga on Kontsernil 16 (31.12.2020: 15) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 157,162 miljonit eurot (31.12.2020: 144,235 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 147,137 miljonit eurot (31.12.2020: 136,349 miljonit eurot).



Kontserni kinnisvaraportfelli peamised näitajad:

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2021	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus	Üüri netopind	Üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
DSV Tallinn	100	13 080	16 014	1 020	100	5,4	1
DSV Riia	100	8 680	12 149	722	100	5,4	1
DSV Vilnius	100	9 110	11 687	710	100	5,3	1
Piepilsētas logistikakeskus, Kekava	100	8 500	13 327	642	99	2,6	6
Panevėžys logistikakeskus, Panevėžys	100	10 011	20 125	799	100	5,5	2
Logistika kokku		49 381	73 302	3 893	100	5,0	11
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	33 690	19 881	3 099	98	4,8	134
Hortes aianduskeskus, Laagri	100	3 550	3 470	266	100	10,9	1
Selver, Laagri	100	6 910	3 063	498	100	6,5	10
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	6 210	5 300	507	100	13,3	1
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	100	3 140	2 149	259	100	7,6	1
Kaubandus kokku		53 500	33 863	4 629	99	6,4	147
Ulonu büroohoone, Vilnius	100	8 860	5 174	747	99	2,9	14
L3 büroohoone, Vilnius	100	10 001	6 150	744	94	3,6	32
Evolution büroohoone, Vilnius	100	10 620	6 172	790	100	3,2	50
airBaltic büroohoone, Riia	100	6 800	6 217	499	100	4,7	1
Rutkausko büroohoone, Vilnius	100	11 800	6 812	847	100	3,1	3
Büroo kokku		48 081	30 525	3 627	99	3,4	100
Pirita Pansionaat	100	6 200	6 045	443	100	9,5	1
Hooldekodud kokku		6 200	6 045	443	100	9,5	1
Kinnisvaraportfell kokku		157 162	143 735	12 592	99	5,1	259

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 Saules Miestases ja Ulonu büroohoones. Ülejäänud objektide väärtuse kasv tuli peamiselt väljumistootlikkuse (*exit yield*) langetamisest poole või neljandiku protsendipunkti võrra.

Aktsiainfo

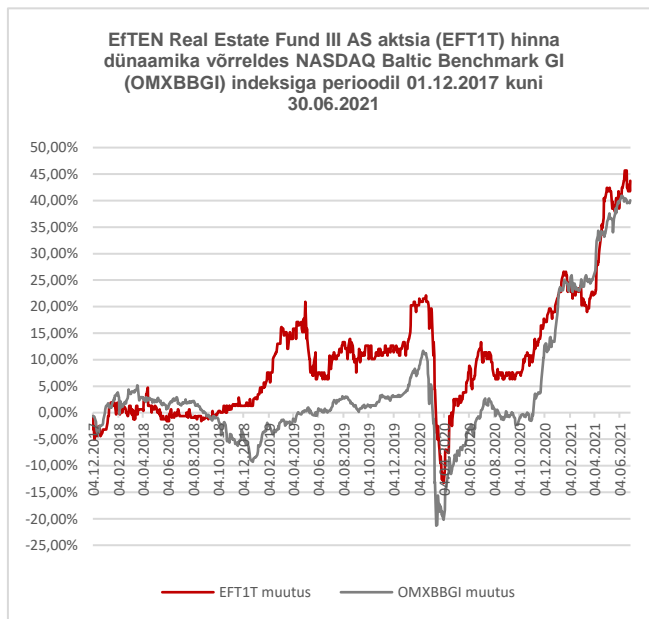
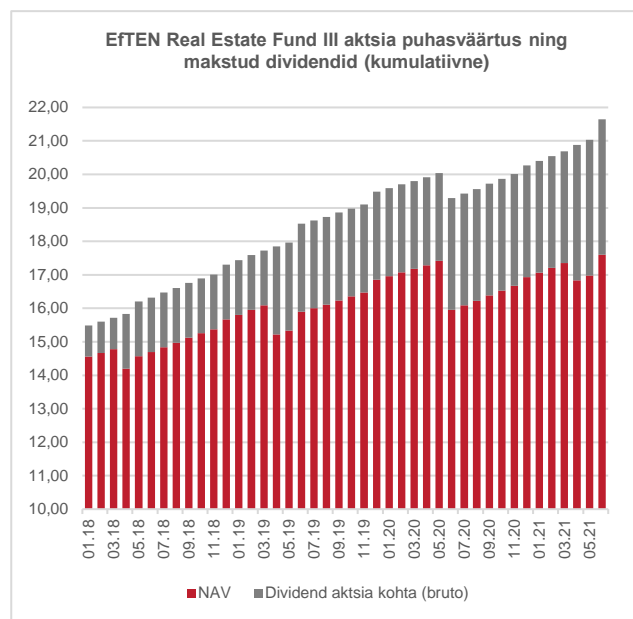
EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhasväärtus seisuga 30.06.2021 oli 17,60 eurot (31.12.2020: 16,93 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus tõusis 2021. aasta I poolaastal kokku 4,0%.

2021. aasta aprillis otsustas fondi üldkoosolek jaotada 2020. aasta puhaskasumist netodividende kokku 2 798 tuhat eurot (66,3 eurosentit aktsia kohta). Ilma dividende jagamata oleks fondi aktsia puhasväärtus I poolaastal kasvanud 6,7%.

2021. aasta juunis 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 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	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020	31.12.2019
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	89 286	71 483	67 361	70 911
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine	4 864	4 383	4 150	4 274
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	180	246	284	271
EPRA vara puhasväärtus	94 330	76 112	71 795	75 456
Aktsiate arv bilansipäeval	5 072 535	4 222 535	4 222 535	4 222 535
EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	18,60	18,03	17,00	17,87
EPRA NAV kasv, eurodes	0,57		-0,93	
Väljakuulutatud dividend aktsia kohta, eurodes	0,66		0,65	
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes	1,23		-0,28	
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv	6,8%		-1,6%	



Seisuga 30.06.2021 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-l 5 769 aktsionäri, kellest 17,9% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 78,05% 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	402	-	402	0,0079%	-	0,0079%
Araabia Ühendemiraadid	-	1	1	-	99	99	-	0,0020%	0,0020%
Austraalia	-	2	2	-	21	21	-	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	1 022	4 691	5 713	3 945 967	1 102 658	5 048 625	77,7908%	21,7378%	99,5286%
Hiina	-	1	1	-	172	172	-	0,0034%	0,0034%
Hispaania	-	1	1	-	85	85	-	0,0017%	0,0017%
Holland	-	2	2	-	154	154	-	0,0030%	0,0030%
Iirimaa	-	1	1	-	11	11	-	0,0002%	0,0002%
Itaalia	-	1	1	-	75	75	-	0,0015%	0,0015%
Leedu	5	1	6	11 540	6 406	17 946	0,2275%	0,1263%	0,3538%
Lõuna-Aafrika	-	1	1	-	229	229	-	0,0045%	0,0045%
Läti	1	1	2	1 186	31	1 217	0,0234%	0,0006%	0,0240%
Malta	-	1	1	-	20	20	-	0,0004%	0,0004%
Norra	-	2	2	-	33	33	-	0,0007%	0,0007%
Omaan	-	1	1	-	102	102	-	0,0020%	0,0020%
Portugal	-	1	1	-	100	100	-	0,0020%	0,0020%
Rootsi	1	2	3	21	38	59	0,0004%	0,0007%	0,0012%
Saksamaa	-	5	5	-	291	291	-	0,0057%	0,0057%
Soome	1	10	11	197	542	739	0,0039%	0,0107%	0,0146%
Suurbritannia	-	2	2	-	382	382	-	0,0075%	0,0075%
Sveits	-	4	4	-	134	134	-	0,0026%	0,0026%
Taani	1	1	2	1	31	32	-	0,0006%	0,0006%
Kokku	1 032	4 737	5 769	3 959 314	1 113 221	5 072 535	78,05%	21,95%	100,00%

EFTEN Real Estate Fund III AS-l on seisuga 30.06.2021 kolm üle 5%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõtte	Seisuga 30.06.2021	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	723 182	14,26
Hoiukonto OÜ	516 930	10,19
Järve Kaubanduskeskus OÜ	498 952	9,84

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

€ tuhandetes	Lisad	II kvartal		I poolaasta	
		2021	2020 ¹	2021	2020 ¹
Müügitulu	3,4	3 088	2 422	5 955	4 865
Müüdnud teenuste kulu	5	-73	-59	-139	-147
Brutokasum		3 015	2 363	5 816	4 718
Turustuskulud	6	-59	-43	-90	-136
Üldhalduskulud	7	-492	-358	-876	-772
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	2 020	-3 986	2 020	-3 986
Muud äritulud ja -kulud		3	-5	6	0
Äri kasum	3	4 487	-2 029	6 876	-176
Muud finantstulud ja -kulud	8	-418	-345	-839	-678
Kasum enne tulumaksu		4 069	-2 374	6 037	-854
Tulumaksukulu	9	-394	201	-567	49
Aruandeperioodi koondkasum kokku	3	3 675	-2 173	5 470	-805
Kasum aktsia kohta	10				
- tava		0,83	-0,51	1,27	-0,19
- lahustatud		0,83	-0,51	1,27	-0,19

¹ 2020. aasta I poolaasta ja II kvartali kasumiaruandes on tulumaksukulu muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 1.

Lisad lehekülgedel 10-27 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	15	9 932	5 128
Nõuded ja viitlaekumised	11	2 120	2 018
Ettemakstud kulud		19	128
Varud		29	0
Käibevara kokku		12 100	7 274
Pikaajalised nõuded		4	18
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	157 162	144 235
Materiaalne põhivara		150	101
Immateriaalne põhivara		3	4
Põhivara kokku		157 319	144 358
VARAD KOKKU		169 419	151 632
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	13	10 695	28 781
Tuletisinstrumendid	15	180	246
Võlad ja ettemaksed	14	1 102	1 995
Lühiajalised kohustused kokku		11 977	31 022
Laenukohustused	13	62 197	43 587
Muud pikaajalised võlad	14	1 015	957
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	4 944	4 583
Pikaajalised kohustused kokku		68 156	49 127
Kohustused kokku		80 133	80 149
Aktiivkapital	16	50 725	42 225
Ülekurss		16 289	9 658
Kohustuslik reservkapital		1 489	1 323
Jaotamata kasum	17	20 783	18 277
Omakapital kokku		89 286	71 483
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		169 419	151 632

Lisad lehekülgedel 10-27 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	II kvartal		I poolaasta	
		2021	2020 ¹	2021	2020 ¹
<i>€ tuhandetes</i>					
Puhaskasum		3 675	-2 173	5 470	-805
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>					
Finantskulud	8	418	345	839	678
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	12	-2 020	3 986	-2 020	3 986
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	14	13	28	25
Tulumaksukulu	9	394	-201	567	-49
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-1 194	4 143	-586	4 640
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		2 481	1 970	4 884	3 835
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-848	-102	-1 052	-639
Rahavood äritegevusest kokku		1 633	1 868	3 832	3 196
Materiaalse põhivara soetus		-20	-15	-77	-39
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-10 381	-215	-10 908	-536
Muutus lühiajalistes deposiitides		0	0	0	6 000
Tütarettevõtete soetus	2	0	0	0	-8 615
Saadud intressid		4	0	4	13
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-10 397	-230	-10 981	-3 177
Saadud laenud	13	6 000	0	6 300	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	13	-4 873	-803	-5 776	-1 468
Makstud intressid		-465	-334	-903	-617
Aktsiate emiteerimine	16	15 130	0	15 130	0
Makstud dividendid	15	-2 798	0	-2 798	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		12 994	-1 137	11 953	-2 085
RAHAVOOD KOKKU		4 230	501	4 804	-2 066
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		5 702	10 419	5 128	12 986
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 230	501	4 804	-2 066
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15	9 932	10 920	9 932	10 920

¹ 2020. aasta I poolaasta ja II kvartali konsolideeritud rahavoogude aruandes on puhaskasumit ja puhaskasumi korrigeerimisi tulumaksukuluga muudetud seoses arvestuspõhimõtete muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 1.

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
Aktsiate emiteerimine	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	-805	-805
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	-805	-805
Saldo 30.06.2020¹	42 225	9 658	1 323	14 155	67 361
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	89 286

¹ Seoses arvestuspõhimõtte muudatusega 2020. aastal on omakapitali aruandes jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 ja 30.06.2020 muutunud. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 1.

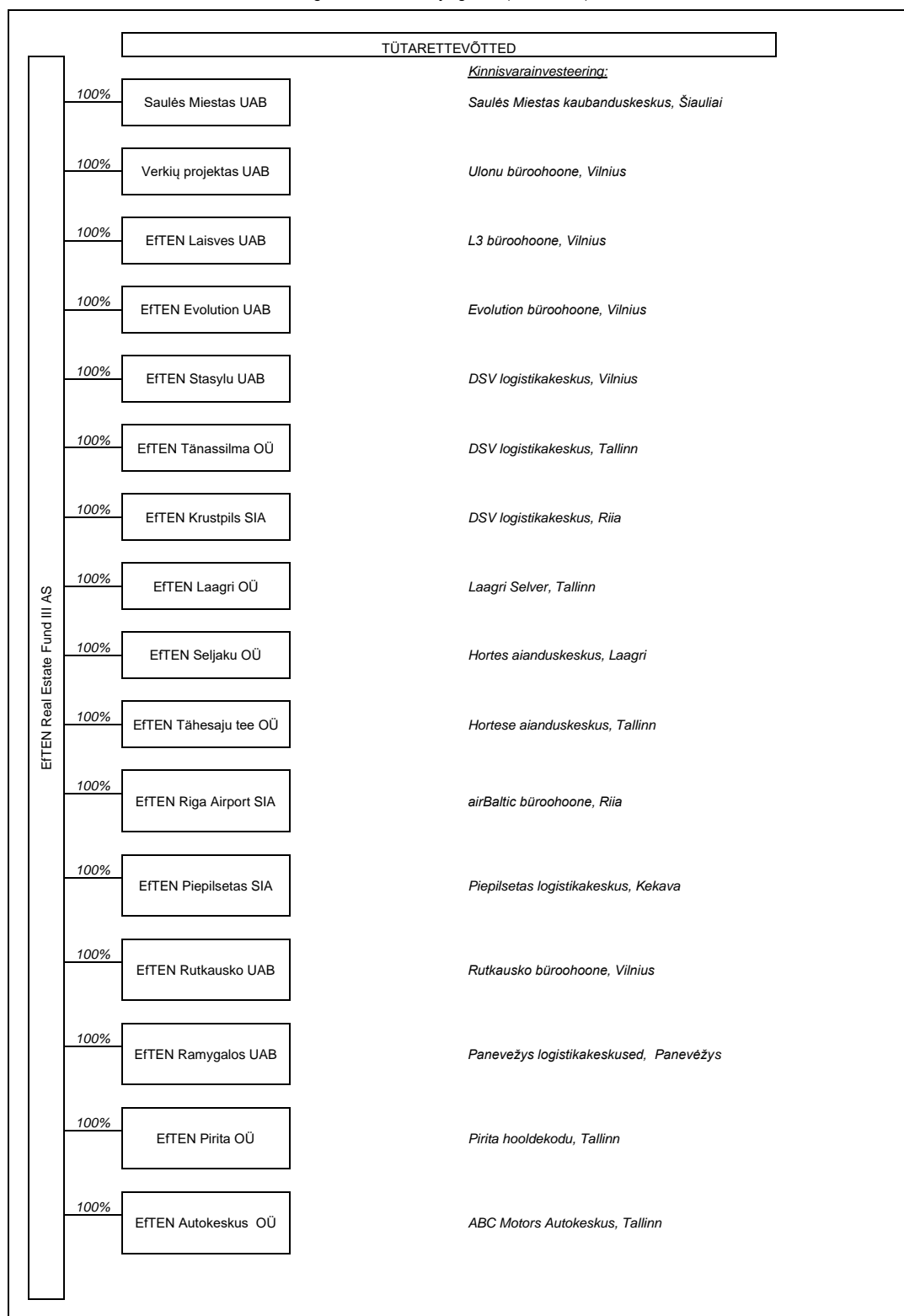
Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

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 30.06.2021 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 II kvartali ja 6 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 arvnäitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Arvestuspõhimõtete muudatuste mõju võrdlusperioodi, 2020. aasta I poolaasta ja II kvartali finantsaruannetele

2020. aasta aastaaruande koostamisel muutis Kontsern seoses IAS 12.52A tõlgenduse muutusega edasilükkunud tulumaskohustuse arvestuspõhimõtteid. Kuivõrd 2020. aasta aastaaruandes esitletud arvestuspõhimõtete muudatuse mõju oli toodud 12 kuu kohta, on allolevas tabelis näidatud edasilükkunud tulumasku kajastamise mõju eraldiseisvalt võrdlusperioodide - 2020. aasta I poolaasta ja II kvartali kasumiaruande ja rahavoogude aruande näitajatele:

Mõju konsolideeritud koondkasumiaruandele:

2020. aasta I poolaasta kohta	Esiolgne	Korrigeeritud	Muutus
<i>€ tuhandetes</i>			
Tulumaskukulu	-211	49	260
Aruandeperioodi koondkasum kokku	-1 065	-805	260
Kasum aktsia kohta (eurodes)			
- tava	-0,25	-0,19	0,06
- lahustatud	-0,25	-0,19	0,06

2020. aasta II kvartali kohta	Esiolgne	Korrigeeritud	Muutus
<i>€ tuhandetes</i>			
Tulumaskukulu	-59	201	260
Aruandeperioodi koondkasum kokku	-2 433	-2 173	260
Kasum aktsia kohta (eurodes)			
- tava	-0,58	-0,51	0,07
- lahustatud	-0,58	-0,51	0,07

Mõju konsolideeritud rahavoogude aruandele:

I poolaasta kohta	Esiolgne	Korrigeeritud	Muutus
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum	-1 065	-805	260
Puhaskasumi korrigeerimised (tulumaskukulu)	1 065	805	-260
Rahavood kokku	-2 066	-2 066	0

2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	17 066	16 495	100	100
Verkiu projekts UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	3 883	3 747	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	4 886	4 816	100	100
EFTEN Stasylu UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	4 641	4 461	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	7 166	7 046	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	2 838	2 776	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Tallinn	3 093	2 880	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	4 834	4 593	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Saue	2 149	2 079	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Selver kaubanduskeskus, Laagri	4 033	3 552	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	Autokeskus Paldiski mnt 105, Tallinn	1 521	1 479	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	3 660	3 509	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic büroohoone, Riia	4 342	1 121	100	100
EFTEN Rutkauskos UAB	Leedu	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	4 879	4 711	100	100
EFTEN Ramygalos UAB	Leedu	Panevežys logistikakeskused, Panevežys	4 024	0	100	0
EFTEN Pirita OÜ	Eesti	Pirita hooldekodu, Tallinn	3 269	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 Panevešyses 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 Balticu 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. Kuna tehingu hinda korrigeeritakse lepingujärgselt tütar-ettevõtete käibekapitali muutuste võrra tehingu sõlmimise perioodil (jaanuari keskpaigast märtsi keskpaigani), siis seisuga 30.06.2020 tuleb hinnanguliselt Kontsernil soetuste eest juurde maksta 100 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 õiglane väärtus 29.02.2020

	Õiglane 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

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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>												
Müügitulu (lisa 4), s.h	1 869	1 208	1 615	1 326	2 263	2 331	208	0	0	0	5 955	4 865
Eesti	0	0	507	443	714	669	208	0	0	0	1 429	1 112
Läti	249	166	722	576	0	0	0	0	0	0	971	742
Leedu	1 620	1 042	386	307	1 549	1 662	0	0	0	0	3 555	3 011
Äritegevuse netotulu, s.h	1 794	1 076	1 602	1 312	2 125	2 193	205	0	0	0	5 726	4 581
Eesti	0	0	507	440	706	659	205	0	0	0	1 418	1 099
Läti	248	165	710	566	0	0	0	0	0	0	958	731
Leedu	1 546	911	385	306	1 419	1 534	0	0	0	0	3 350	2 751
Ärikasum, s.h	1 793	-73	1 696	348	3 320	-317	185	0	-118	-134	6 876	-176
Eesti	0	0	461	35	1 283	-267	185	0	-118	-134	1 811	-366
Läti	206	-95	670	99	0	0	0	0	0	0	876	4
Leedu	1 587	22	565	214	2 037	-50	0	0	0	0	4 189	186
EBITDA, s.h	1 586	925	1 380	1 149	1 835	1 896	201	0	-118	-134	4 884	3 836
Eesti	0	0	461	395	612	563	201	0	-118	-134	1 156	824
Läti	206	135	604	479	0	0	0	0	0	0	810	614
Leedu	1 380	790	315	275	1 223	1 333	0	0	0	0	2 918	2 398
Ärikasum											6 876	-176
Neto finantskulu											-839	-678
Kasum ette tulumaksukulu											6 037	-854
Tulumaksukulu (lisa 9)											-567	49
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM											5 470	-805

SEGMENTI TULEM, II kvartali kohta

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Allokeerimata		Kokku	
	II kvartal		II kvartal		II kvartal		II kvartal		II kvartal		II kvartal	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
€ tuhandetes												
Müügitulu, s.h	951	658	827	657	1 206	1 107	104	0	0	0	3 088	2 422
Eesti	0	0	254	190	344	319	104	0	0	0	702	509
Läti	124	166	364	335	0	0	0	0	0	0	488	501
Leedu	827	492	209	132	862	788	0	0	0	0	1 898	1 412
Äritegevuse netotulu, s.h	918	610	820	652	1 116	1 057	102	0	0	0	2 956	2 319
Eesti	0	0	254	187	339	313	102	0	0	0	695	500
Läti	124	165	357	334	0	0	0	0	0	0	481	499
Leedu	794	445	209	131	777	744	0	0	0	0	1 780	1 320
Ärikasum, s.h	1 019	-473	1 005	-243	2 466	-1 288	82	0	-85	-25	4 487	-2 029
Eesti	0	0	231	-195	964	-562	82	0	-85	-25	1 192	-782
Läti	102	-95	370	-102	0	0	0	0	0	0	472	-197
Leedu	917	-378	404	54	1 502	-726	0	0	0	0	2 823	-1 050
EBITDA, s.h	812	524	689	558	968	914	98	0	-85	-25	2 482	1 971
Eesti	0	0	231	165	294	268	98	0	-85	-25	538	408
Läti	102	135	304	278	0	0	0	0	0	0	406	413
Leedu	710	389	154	115	674	646	0	0	0	0	1 538	1 150
Ärikasum											4 487	-2 029
Neto finantskulu											-418	-345
Kasum ette tulumaksukulu											4 069	-2 374
Tulumaksukulu											-394	201
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM											3 675	-2 173

SEGMENTI VARAD

30. juuni seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Kokku	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)										
Eesti	0	0	13 080	12 520	19 810	18 690	6 200	0	39 090	31 210
Läti	6 800	6 870	17 180	8 647	0	0	0	0	23 980	15 517
Leedu	41 281	29 421	19 121	17 140	33 690	32 040	0	0	94 092	78 601
Kinnisvarainvesteeringud kokku	48 081	36 291	49 381	38 307	53 500	50 730	6 200	0	157 162	125 328
Muud pikaajalised varad									157	174
Netovõlg (kohustused miinus raha)									-70 201	-59 395
Muud lühiajalised varad									2 168	1 254
NETOVARA									89 286	67 361

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, AQ Wiring Systems UAB ning Hortes AS, omades vastavalt 7,8%, 6,2% ja 6,0% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 6%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2021	2020
€ tuhandetes		
Üüritulude büroopindadelt	1 837	1 201
Üüritulude kaubanduspindadelt	1 961	2 024
Üüritulude lao- ja logistikapindadelt	1 592	1 304
Üüritulude hooldekodudelt	208	0
Muud müügitulud	357	336
Müügitulude tegevusalade lõikes kokku (lisa 12)	5 955	4 865

	I poolaasta	
	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
€ tuhandetes		
Eesti	1 429	1 112
Läti	971	741
Leedu	3 555	3 012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	5 955	4 865

5 Müüdid teenuste kulud

	I poolaasta	
	2021	2020
Müüdid teenuste kulu		
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-22	-61
Vara kindlustus	-2	-4
Maamaks ja kinnisvaramaks	-44	-7
Palgakulud, s.h maksud	-13	-20
Muud müügikulud	-51	-55
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-7	0
Müüdid teenuste kulu kokku (lisa 12)	-139	-147

6 Turustuskulud

	I poolaasta	
	2021	2020
Turustuskulud		
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-16	-40
Reklaam, reklaamüritused ¹	-74	-96
Turustuskulud kokku	-90	-136

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

7 Üldhalduskulud

	I poolaasta	
	2021	2020
Üldhalduskulud		
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 18)	-499	-416
Bürookulud	-22	-15
Palgakulud, s.h maksud	-93	-96
Depositooriumi kulud, aktsiatega seotud kulud	-94	-40
Konsultatsioonikulud, õiguskulud	-40	-90
Raamatupidamisteenus	-55	-37
Auditi kulud	-12	-15
Muud üldhalduskulud	-33	-39
Amortisatsioonikulud	-28	-24
Üldhalduskulud kokku	-876	-772

8 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	I poolaasta	
	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenuidelt	-905	-664
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-848	-615
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)	-57	-49
66		-14
Muud finantstulud ja -kulud kokku	-839	-678

9 Tulumaks

	I poolaasta	
	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-481	124
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-86	-75
Tulumaksukulu kokku	-567	49

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo 31.12.2020	4 383	200	4 583
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2021. aasta I poolaastal	481	0	481
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-121	-121
Saldo 30.06.2021	4 864	79	4 943

10 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	II kvartal		6 kuud	
	2021	2020	2021	2020
Aruandeperioodi puhaskasum, <i>€ tuhandetes</i>	3 675	-2 173	5 470	-805
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,66	0,65	0,66	0,65
Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk	4 411 424	4 222 535	4 316 979	4 222 535
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,83	-0,51	1,27	-0,19

11 Nõuded ja viitlaekumised

	30.06.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	439	480
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-12	-59
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 15)	427	421
Käibemaksu ettemaksud ja tagasinõuded	1 067	1 316
Muude maksude ettemaksud	119	0
Muud viitlaekumised	507	281
Viitlaekumised kokku	1 693	1 597
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 15)	2 120	2 018

12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2021 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.06.2021	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19 881	2007	08.2015	29 026	33 690	16%	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	12 228	13 080	7%	8%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 830	8 680	-2%	5%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 793	10 001	14%	6%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 279	8 860	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	3 032	3 140	4%	2%
airBalticu peahoone	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 100	6 800	-4%	4%
Piepilsetas logistikakeskus	Riia, Läti	13 327	2007	03.2020	8 722	8 500	-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			147 137	157 162	7%	93%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3 'Segmendiaruandlus'.

2021. ja 2020. aasta I poolaastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 01.01.2020	113 011
Soetused äriühendustest (lisa 2)	15 812
Kapitaliseeritud parendused	491
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-3 986
Saldo seisuga 30.06.2020 (lisa 4)	125 328
Saldo seisuga 01.01.2021	144 235
Soetused ja arendused	10 311
Kapitaliseeritud parendused	596
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	2 020
Saldo seisuga 30.06.2021 (lisa 4)	157 162

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

30. juuni seisuga või poolaasta kohta	I poolaasta	
	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	5 598	4 529
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-139	-147
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	157 162	125 328

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2021 ja 31.12.2020 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Seisuga 30.06.2021:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	48 080	Diskonteeritud rahavood	3 751	8,2%	7,0%-7,8%	10,5
Logistika	49 382	Diskonteeritud rahavood	3 985	8,2%-9,1%	7,5%-7,9%	4,4
Jaekaubandus	53 500	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	157 162		12 883			

Seisuga 31.12.2020:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	47 751	Diskonteeritud rahavood	3 712	7,1%-8,2%	7,0%-8,0%	10,4
Logistika	39 047	Diskonteeritud rahavood	3 156	8,0%-8,6%	7,5%-7,9%	5,6
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 30.06.2021 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust 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	48 080	5 090	-5 070	-960	1 000	-2 190	2 520
Logistika	49 382	5 300	-5 100	-1 002	998	-2 112	2 408
Jaekaubandus	53 500	6 130	-6 160	-1 070	1 070	-2 270	2 550
Hooldekodud	6 200	660	-660	-130	130	-310	350
KOKKU	157 162	17 180	-16 990	-3 162	3 198	-6 882	7 828

Seisuga 31.12.2020:

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	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 30.06.2021 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 30.06.2021	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.2021	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	14 616	13 845	13.08.23	2,65%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	33 690	15,5%
SEB	Leedu	5 500	4 290	28.06.26	1,85%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	9 110	4,8%
SEB	Läti	5 123	4 132	29.06.26	1,85%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	8 680	4,6%
SEB	Eesti	7 950	6 223	29.06.26	1,85%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	13 080	7,0%
SEB	Leedu	5 620	4 457	27.10.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	10 001	5,0%
SEB	Leedu	5 200	3 922	21.12.25	2,25%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	8 860	4,4%
SEB	Leedu	5 850	5 072	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone Vilniuses	10 620	5,7%
Swedbank	Eesti	3 290	3 126	11.01.24	1,95%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	6 210	3,5%
SEB	Eesti	1 860	1 496	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 550	1,7%
Swedbank	Eesti	3 700	2 997	29.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 910	3,4%
LHV	Eesti	1 800	1 660	25.02.24	2,95%	Hüpoteek - Laagri Selver	3 140	1,9%
Luminor	Läti	3 905	2 716	04.02.25	3,75%	Hüpoteek - airBaltic peahoone	6 800	3,0%
Swedbank	Läti	3 201	2 934	05.02.23	2,80%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 500	3,3%
SEB	Leedu	7 300	7 017	12.08.25	2,10%	Hüpoteek - ATEA büroohoone	11 800	7,9%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	6 000	13.06.26	2,50%	Hüpoteek - Panevėžys logistikakeskused Hüpoteek - Pirta pansionaat, emattevõtte garantii	10 011	6,7%
Swedbank	Eesti	3 100	3 100	28.11.25	1,95%		6 200	3,5%
Kokku		84 015	72 987				157 162	81,7%

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Lühiajalised laenukohustused	0	3 100
Pikaajaliste pangalaenude pikaajalise osa kajastamine lühiajalisena ¹	0	3 732
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ²	10 727	21 988
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-32	-39
Lühiajalised laenukohustused kokku	10 695	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. Kontsernil on aruande koostamise hetkel läbirääkimised laenuandjaga laenulepingu tingimuste muutmise osas.

² Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 30.06.2020 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõppeva kahe tütarettevõtte laenukohustuse jääki summas 7 454 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 43% ja 45% 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 viit kontserni laenulepingut kogusummas 22 729 tuhat eurot. Nimetatud laenulepingutest neli on bilansipäeva seisuga pikendatud.

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku	72 892	72 368
sh. kohustuste lühiajaline osa	10 695	28 781
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	62 197	43 587
<i>Pangalaenud</i>	<i>62 260</i>	<i>43 643</i>
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-63</i>	<i>-56</i>

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	10 727	28 820
2-5 aastat	62 260	43 643

Laenukohustuste rahavood	I poolaasta	
	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	72 368	55 372
Saadud pangalaenud äriühendustel ning osaluste soetusel	0	7 164
Saadud pangalaenud	6 300	0
Pangalaenude annuiteetmaksed	-5 776	-1 468
Diskonteeritud lepingutasude muutus	0	-39
Saldo perioodi lõpus	72 892	61 029

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

14 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Muud võlad tarnijatele	382	173
Võlad tarnijatele kokku	382	173
Võlad väärtpaberitehingutest	95	95
Võlad kinnisvarainvesteeringute soetamisest	0	1 240
Muud võlad	12	12
Muud võlad kokku	107	1 347
Käibemaks	241	228
Dividendide tulumaks	129	0
Ettevõtte tulumaks	65	0
Üksikisiku tulumaks	1	0
Sotsiaalmaks	2	0
Maamaks, kinnisvaramaks	25	61
Muud maksuvõlad	0	2
Maksuvõlad kokku	463	291
Võlad töövõtjatele	18	14
Intressivõlad	34	29
Üürmike tagatisrahad	42	45
Muud viitvõlad	56	96
Viitvõlad kokku	150	184
Võlad ja ettemaksed kokku	1 102	1 995

Pikaajalised võlad

	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Üürmike tagatisrahad	1 013	954
Muud pikaajalised võlad	2	3
Muud pikaajalised võlad kokku	1 015	957

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 15.

15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

€ tuhandetes	Lisad	30.06.2021	31.12.2020
Finantsvarad - laenu ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid		9 932	5 128
Nõuded ostjate vastu	11	427	421
Finantsvarad kokku		10 359	5 549
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	13	72 892	72 368
Võlad tarnijatele	14	382	173
Üürnike tagatisrahad	14	1 055	999
Intressivõlad	14	34	29
Viitvõlad	14	74	110
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		74 437	73 679
Finantskohustused õiglasel väärtusel			
Tuletisinstrumentid (intressivahetuslepingud)		180	246
Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku		180	246
Finantskohustused kokku		74 617	73 925

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

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

Kontserni vara investeerimisel on aluseks Kontserni investorite riskiootused, mistõttu on 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 30.06.2021 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 30% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

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

- (1) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, tagatiseks olevat kinnisvarainvesteeringut tõenäoliselt ei müüda 10 aasta perspektiivis;
- (2) Swapilepingute nominaalväärtuste summa lepingute sõlmimise hetkel ei ületa 50% kogu EFTEN Real Estate Fund III konsolideeritud laenuportfelli;

- (3) Laenulepingud, mille rahavoo riski maandatakse, pikendatakse tähtaja saabumisel kuni swapilepingute lõpptähtajani nii, et laenulepingute rahavood kattuksid swapilepingute aluseks olevate maksegraafikute rahavoogudega.

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

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 30.06.2021 oli negatiivne summas 180 tuhat eurot (31.12.2020: 246 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 30.06.2021 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulude tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 46% (31.12.2020: 50%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,9 (2020 I poolaasta: 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 30.06.2021	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	305	5 288	5 137	62 257	0	72 987
Intressimaksud	145	431	1 065	3 431	0	5 072
Intressikohustused	34	0	0	0	0	34
Võlad tarnijatele	382	0	0	0	0	382
Üürmike tagatisrahad	0	2	40	872	141	1 055
Viitvõlad	74	0	0	0	0	74
Finantskohustused kokku	940	5 721	6 242	66 560	141	79 604

Käibekapitali aruanne

	30.06.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	9 932	5 128
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)	2 120	2 018
Ettemakstud kulud	19	128
Varud	29	0
Käibevara kokku	12 100	7 274
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-10 695	-28 781
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 14)	-1 282	-2 241
Lühiajalised kohustused kokku	-11 977	-31 022
Käibekapital kokku	123	-23 748

Kontserni käibekapital on 30.06.2021 seisuga positiivne summas 123 tuhat eurot (31.12.2020: negatiivne 23 748 tuhat eurot). Käibekapital oli seisuga 31.12.2020 seisuga negatiivne seoses 2020. aastal ja 2021. aasta jooksul lõppevate Kontserni viie tütarettevõtte laenulepingutega kogusummas 34 285 tuhat eurot. Nimetatud laenulepingutest neli on bilansipäeva seisuga pikendatud (vt. ka lisa 13).

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 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 krediitkõbulikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	30.06.2021	31.12.2020
Aegumata	306	330
Aegunud, s.h	133	150
<i>Kuni 30 päeva</i>	31	121
<i>30-60 päeva</i>	19	16
<i>Üle 60 päeva</i>	83	13
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-12	-59
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11)	427	421

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	9 932	5 128
Nõuded ostjate vastu	427	421
Maksimaalse krediidirisk kokku	10 359	5 549

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada Kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada aktsionäride investeeringu 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 I poolaasta korrigeeritud rahavoog on kokku 2 205 tuhat eurot (eelmisel aastal I poolaastal: 1 710 tuhat eurot).

Kapitalisatsiooni aruanne

	30.06.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13)	10 727	28 820
Tagamata lühiajalised kohustused	1 250	2 202
Kokku lühiajalised kohustused	11 977	31 022
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13)	62 260	43 643
Tagamata pikaajalised kohustused	5 896	5 484
Kokku pikaajalised kohustused	68 156	49 127
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 16)	67 014	51 883
Reservid	1 489	1 323
Jaotamata kasum (lisa 17)	20 783	18 277
Aksionäridele kuuluv omakapital kokku	89 286	71 483
Kokku kohustused ja omakapital	169 419	151 632

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

Netovõla aruanne

	30.06.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha	9 932	5 128
Likviidsed varad kokku	9 932	5 128
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13)	10 727	28 820
Neto lühiajalised võlad	795	23 692
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13)	62 260	43 643
Pikaajalised võlad kokku	62 260	43 643
Netovõlad kokku	63 055	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 30.06.2021 ega 31.12.2020 õiglasel väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 12). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtuspaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

16 Aktsiakapital

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

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2021 on 50 725 tuhat eurot (31.12.2020: 42 225 tuhat eurot). Aktsiakapital koosneb 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 115 411 tuhande euroni. Aktsiakapitali on seisuga 30.06.2021 tehtud sissemaksid kokku 67 014 tuhande euro ulatuses (31.12.2020: 51 883 tuhat eurot).

EFTEN Real Estate Fund III AS üle 5%-lise osalusega aktsionäride nimekiri:

Ettevõtte	Seisuga 30.06.2021	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	723 182	14,26
Hoiukonto OÜ	516 930	10,19
Järve Kaubanduskeskus OÜ	498 952	9,84

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

Ettevõtte	Seisuga 30.06.2021	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatuse liige Viljar Arakas	2 000	0,04
Juhatuse liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	15 440	0,30
Juhatuse liige Tõnu Uustalu	14 753	0,29
Juhatuse liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 457	0,05
Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius Energia OÜ	723 182	14,26
Nõukogu liige Olav Miil	38 933	0,77
Nõukogu liige Siive Penu	1 538	0,03

17 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	20 783	18 277
Potentsiaalne tulumaksukohustus	4 157	3 655
Dividendidena on võimalik välja maksta	16 626	14 622

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2021 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 I poolaasta jooksul valitsemisteenust summas 499 tuhat eurot (2020 I poolaasta: 416 tuhat eurot), (vt lisa 7).

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

Kontsernil oli seisuga 30.06.2021 kokku 12 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 106 tuhande euro ulatuses (2020 I poolaasta: 116 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2021. ega ka 2020. aasta I poolaasta 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 II kvartali ja 6 kuu vahearuandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2021. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimise kaasataud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatusdeklaratsioon

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatusdeklaratsioon