



EFTEN Real Estate Fund III

2020. aasta I kvartali vahearuanne

EFTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2020

Aruandeperioodi lõpp: 31.03.2020

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@efTEN.ee

Veebilehe aadress: www.efTEN.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	11
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	12
1 <i>Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i>	12
2 <i>Tütarettevõtted</i>	13
3 <i>Segmendiaruandlus</i>	14
4 <i>Müügitulu</i>	15
5 <i>Müüdud teenuste kulud</i>	15
6 <i>Turustuskulud</i>	15
7 <i>Üldhalduskulud</i>	16
8 <i>Finantskulud</i>	16
9 <i>Tulumaks</i>	16
10 <i>Kasum aktsia kohta</i>	17
11 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i>	17
12 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i>	17
13 <i>Laenukohustused</i>	19
14 <i>Võlad ja ettemaksed</i>	20
15 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i>	20
16 <i>Aktsiakapital</i>	24
17 <i>Tingimuslikud kohustused</i>	25
18 <i>Tehingud seotud osapooltega</i>	25
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2020. aasta I kvartali vahearuandele</i>	26

TEGEVUSARUANNE

Covid-19 potentsiaalne mõju

2020. aasta esimese kvartali lõpu majandustegevust mõjutav Covid-19 pandeemia ja riikide eriolukordade kehtestamine tõi kaasa tavapärasest ärikeskkonnast kriisijuhtimise faasi üleminekuga seotud tegevused. Olulised riiklikud liikumiskiirangud, sh kaubanduskeskustes, langetati märtsi keskel, mis jagas kvartali viimase kuu kaheks – tavapärasest esimesed kaks nädalat, millele järgnesid kaks kriisinädalat. Aprill kujuneb eeldatavasti kriisi keskseks kuuks ning mai loodetavasti kriisi aegsetest liikumiskiirangutest väljumise kuuks. Tarbijakindluse taastumine võtab mitmeid kuid peale meditsiinilise kriisi lõppu.

Portfelli juhtimise kriisi ajal on esmatähtis rahavoogude juhtimine. Oleme pöördunud projekte finantseerivate pankade poole ja taotlenud ajutisi (minimaalselt 3 kuud, pigem 6 kuud) põhiosamakse puhkuseid. Kuna EFTEN Real Estate Fund III tavapärane pangalaenude põhiosade tagasimakse on olnud keskmiselt 230 tuhat eurot kuus (30% fondi igakuisest üüritulust), annab see meile vajaliku rahavoolise lisapuhvri, mille arvelt teha ajutisi üürioodustusi kriisist otseselt mõjutatud üürnikele nii, et kriisi negatiivne mõju fondi rahavoole oleks võimalikult väike. Märtsis algasid maksepuhkused kahel fondi laenulepingul, mille positiivne mõju rahavoogudele oli 80 tuhat eurot. Aprillis sõlmisid fondi tütarettevõtted ülejäänud laenulepingute maksepuhkuste kokkulepped, mille positiivne mõju koos märtsis sõlmitud lepingutega on fondi rahavoole keskmiselt 197 tuhat eurot kalendrikuu kohta.

Fondijuhi esmane ülesanne on hoolitseda igas majanduskeskkonnas investorite huvide eest, kuid samas aidata meie kümnetel üürnikel kriis majanduslikult üle elada. Me ei ole rakendanud ühtseid üürihinna ajutise allahindluse poliitiliseid kõiki üürnikele ühesuguselt, sest igale kliendile on vaja leida tema ärihaavatavust arvestav lahendus. Samuti on pakutavad üürialandused ajutised, vältides mõned kuud ja mitte ühelgi juhul alalised - enamikel juhtudel oleme üürnikega kokku leppinud lepingu lõpptähtaja pikendamises algse lepingu järgsel üüritasemel sama perioodi võrra, millele kehtib üürialandus. Antud printsibiibist oleme lähtunud kõikide segmentide – bürood, kaubanduspinnad ja logistika puhul. Oluline on tagada igakuine positiivne rahavoog iga objekti põhisel, mis võtab arvesse nii ajutisi üürialandusi kui ka pangalaenude põhiosade maksepuhkuseid. Fondi tütarettevõtted provisorisid 2020. aasta märtsis väljastatud arveid kokku 94 tuhande euro ulatuses. Ajutiste üürialanduste mõju fondi igakuisele rahavoole on juba sõlmitud kokkulepete järgi alates aprillist 204 tuhat eurot kuus. Kokkulepped on enamikul juhtudel tehtud kolmeks kuuks, kuid mõne lepingu puhul ka neljaks ja kuueks kuuks.

EFTEN Real Estate Fund III on hästi kapitaliseeritud ning laenude põhiosade maksepuhkused aitavad fondi üürnike kriisiperioodil. Usume, et aprill on kõige keerulisem kuu ning jälgides muu maailma Covid-19 leviku trende, võime eeldada, et mais liikumiskiirangud vähenevad ja majanduslik tavaelu saab kasvõi osaliselt taas käivituda.

Seoses Covid-19 pandeemia ja eriolukorra kehtestamisega lükkas EFTEN Real Estate Fund III AS juhatus edasi ka 24. märtsile planeeritud üldkoosoleku, kus muuhulgas kuulus heakskiitmisele 14.01.2020 EFTEN Real Estate Fund III AS (ühendav fond) ja EFTEN Kinnisvarafond AS (ühendatav fond) vahel sõlmitud ühinemisleping ning mistõttu ei toimunud kahe fondi ühinemist bilansipäevaga 01.04.2020.

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2020. aasta I kvartali müügitulu oli 2,443 miljonit eurot (2019 I kvartal: 2,315 miljonit eurot), kasvades aastatagusega võrreldes 5,5%. Kontserni neto üüritulu miinus finantskulud oli 2020. aasta I kvartalis kokku 1,929 miljonit eurot (2019 I kvartal: 1,815 miljonit eurot), kasvades aastatagusega võrreldes 6,2%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 1,368 miljonit eurot (2019: 1,369 miljonit eurot). Puhaskasumi suhteliselt väiksem kasv võrreldes müügitulu ja neto üüritulu kasvuga on seotud kõrgemate üldhalduskuludega, mis 2020. aasta I kvartalis sisaldasid kahe uue kinnisvarainvesteeringu *due diligence* kulusid summas 60 tuhat eurot.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2020. aasta I kvartalis 96% (2019: 97%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 4% (2019: 3%) müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2020. aasta I kvartali jooksul müügitulust kokku 24,2% (2019 I kvartal: 19,5%).

	2020	2019
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	2,443	2,315
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,181	-0,162
Intressikulud ja intressitulud	-0,327	-0,262
Neto üüritulu miinus finantskulud	1,935	1,891
Valitsemistasud	-0,193	-0,174
Muud tulud ja -kulud	-0,216	-0,115
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	1,526	1,602

Kontserni varade maht 31.12.2020 seisuga oli 140,649 miljonit eurot (31.12.2019: 132,829 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutustas varade mahust 92% (31.12.2019: 85%).

	31.03.2020	31.12.2019
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	129,132	113,011
Muud pikaajalised varad	0,126	0,114
Käibevara, v.a raha	0,972	6,717
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenu)	-57,691	-36,431
Puhasväärtus (NAV)	72,539	71,171
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV)	77,190	75,719
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	17,18	16,85
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) aktsia kohta, eurodes	18,28	17,93

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

I kvartali kohta	2020	2019
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	2,2	2,7
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	1,1	1,2
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	2,6	3,8
EBITDA (€ tuhandetes)	1 865	1 873
EBITDA marginaal, %	76%	81%
EBIT (€ tuhandetes)	1 853	1 864
EBIT marginaal, %	76%	81%
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused) ²	0,5	1,3
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,8	2,0

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.

² Kontserni likviidsuskordaja seisuga 31.03.2020 on 0,5, s.t Kontsernil on käibevara vähem kui on vaja tema lühiajaliste kohustuste katmiseks. Nimetatud näitaja tase on põhjustatud 2020. aastal lõppevate Kontserni kahe tütarettevõtte - Saules Miestas UAB ja Verkiu projektas UAB (Ulonu büroohoone) laenulepingu tähtaegade saabumisega 2020. aasta teises pooles kogusummas 19 174 tuhat eurot. Mõlema laenu võla kattekordaja on alla 50% ning kinnisvarainvesteeringutel on tugev pikaajaline üürirahavoog, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning Kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks. Laenulepingud refinantseeritakse tähtaja lähenedes.

2020. aasta I kvartalis on Kontsern teeninud vaba rahavoogu (EBITDA miinus laenumaksed ja intressikulud) 0,873 miljonit eurot (2019 I kvartal: 0,934 miljonit eurot). Väiksem vaba rahavoog sellel aastal on tingitud peamiselt märtsis tehtud provisjonidest seoses Covid-19 pandeemia ja eriolukorra kehtestamisega Eestis, Lätis ja Leedus, kahe 2020. aastal soetatud kinnisvarainvesteeringuid omava ettevõtete endiste laenulepingute ülevõtmise ühekordsetest kuludest ja *due diligence* kuludest.

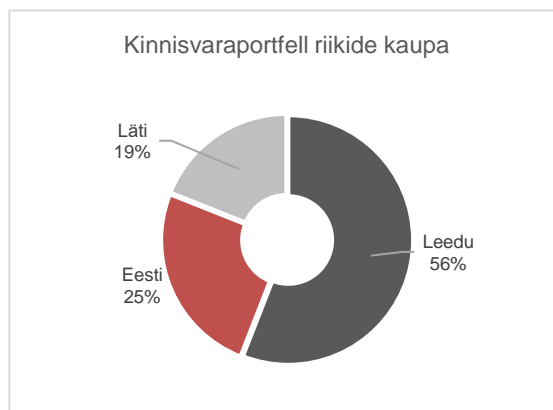
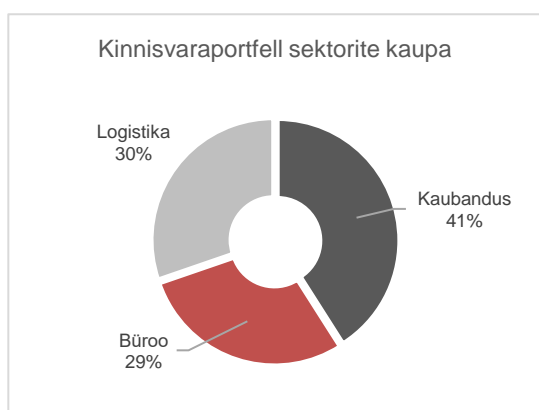
Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. Seoses Covid-19 pandeemiast tingitud eriolukorra ja potentsiaalse üüritulu vähenemise ning klientide maksekäitumise halvenemisega alates 2020. aasta märtsist on Kontserni juhtkond taotlenud enamike kinnisvarainvesteeringute laenulepingute maksepuhkuseid kuni kuueks kuuks alates 2020. aasta märtsist ja aprillist. 2020. aasta märtsist hakkasid maksepuhkused kehtima kahel kinnisvarainvesteeringul ning ülejäänud hakkasid kehtima bilansipäevajärgselt, 2020. aasta aprillist. Laenulepingute järgsed igakuised tagasimaksed vähenevad Kontsernis maksepuhkuste ajal keskmiselt 197 tuhat eurot kuus.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on märtsi lõpu seisuga 2,0% (31.12.2019: 1,8%) ning LTV (*Loan to Value*) 50% (31.12.2019: 52%).

Kinnisvaraportfell

10. jaanuaril 2020. a sõlmis EFTEN Real Estate Fund III AS võlaõiguslikud ostulepingud Riia lennujaamas asuva Air Balticu peahoone ja Riia külje all Kekavas asuva Piepilsetas tootmis- ja laohoone omanikettevõtete omandamiseks. Tehingud viidi lõpuni 12. märtsil ja 13. märtsil 2020. a ning kahe uue tütaretevõtte finantsnäitajad on rida-realt Kontserni aruannetesse konsolideeritud alates 1. märtsist 2020. Tütaretevõtete eest maksti kokku 8 873 tuhat eurot, s.h võeti üle endiste omanike laenuõudeid tütaretevõtete vastu summas 3 780 tuhat eurot. Kuna tehingu hinda korrigeeritakse lepingujärgselt tütaretevõtete käibekapitali muutuste võrra tehingu sõlmimise perioodil (jaanuari keskpaigast märtsi keskpaigani), siis lõplik tütaretevõtete soetusmaksumus selgub 2020. aasta II kvartali jooksul, kuid hinnanguliselt tuleb Kontsernil soetuste eest juurde maksta 100 tuhat eurot. Tütaretevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute väärtus on kokku 15 800 tuhat eurot.

2020. aasta märtsi lõpu seisuga on Kontsernil 13 (31.12.2019: 11) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 129,132 miljonit eurot (31.12.2019: 113,011 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 117,869 miljonit eurot (31.12.2019: 101,746 miljonit eurot).



Kontserni kinnisvaraportfelli peamised näitajad:

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.03.2020	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus	Üüri netopind	Üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
DSV Tallinn	100	12 880	16 014	1 015	100	6,2	1
DSV Riia	100	8 710	12 149	720	100	6,2	1
DSV Vilnius	100	8 800	11 687	701	100	6,2	1
Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	100	8 700	13 327	730	99	4,0	4
Logistika kokku		39 090	53 177	3 166	100	5,8	7
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	33 394	19 881	3 122	98	4,3	116
Hortes aianduskeskus, Laagri	100	3 520	3 470	269	100	12,2	1
Selver, Laagri	100	6 630	3 063	502	98	14,5	10
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	6 180	5 300	383	100	7,9	1
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	100	3 190	2 149	258	100	8,9	1
Kaubandus kokku		52 914	33 863	4 534	99	6,3	129
Ulonu büroohoone, Vilnius	100	9 236	5 174	673	86	3,3	13
L3 büroohoone, Vilnius	100	10 181	6 151	750	98	2,3	32
Evolution büroohoone, Vilnius	100	10 611	6 172	683	97	2,8	46
airBaltic büroohoone, Riia	100	7 100	6 217	483	100	5,9	1
Büroo kokku		37 128	23 714	2 589	96	3,3	92
Kinnisvaraportfell kokku		129 132	110 753	10 289	99	5,4	228

EFTEN Real Estate Fund III AS hindab oma kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aasta – 31. detsembri ja 30. juuni seisuga. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise peamised sisendid on kinnisvarainvesteeringutelt teenitav rahavoog, vakantsuse prognoosid, diskontomäär (WACC) ja väljumistootlikkus. Kõik Kontserni ettevõtete poolt seoses Covid-19 kriisiga sõlmitud üürilepingute muudatused on ajutised (tähtajaga peamiselt 1-3 kuud, mõnede lepingute puhul ka kuni 4 ja 6 kuud), mistõttu kaugemas tulevikku jäävat rahavoogu hetkel sõlmitud kokkulepped ei mõjuta. Vahearuanne koostamise seisuga on sõlmitud ajutisi üürilepingute kokkuleppeid üüri peatamiseks või alandamiseks kogusummas 204 tuhat eurot kuu kohta (25% igakuisest tavapärasest üüritulust). Diskontomäärade ja väljumistootlikkuse muutus sõltub nii turu kui laenuvõtja intressimääradest kui ka kinnisvaraturul tehtavate tehingute hinnatasemetest, mille osas annab sisendinfot Kontserni sõltumatu hindaja Colliers International. Kontserni järgmised kinnisvarainvesteeringute hindamised viiakse läbi 2020. aasta juunis.

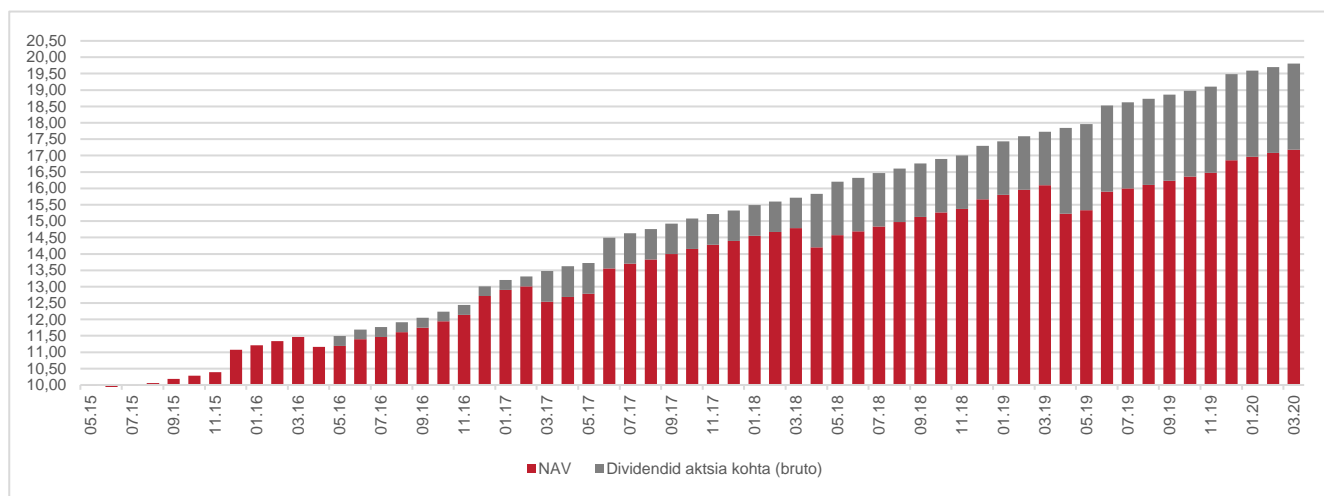
Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhasväärtus seisuga 31.12.2020 oli 17,18 eurot (31.12.2019: 16,85 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 2020. aasta I kvartalis 1,9% (2019 I kvartal: 2,7%).

Lisaks ülal nimetatud IFRS kohaselt arvutatud 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 arvutatud puhasväärtusest kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksukulu ning finantsinstrumentide (intressiswap) õiglase väärtus.

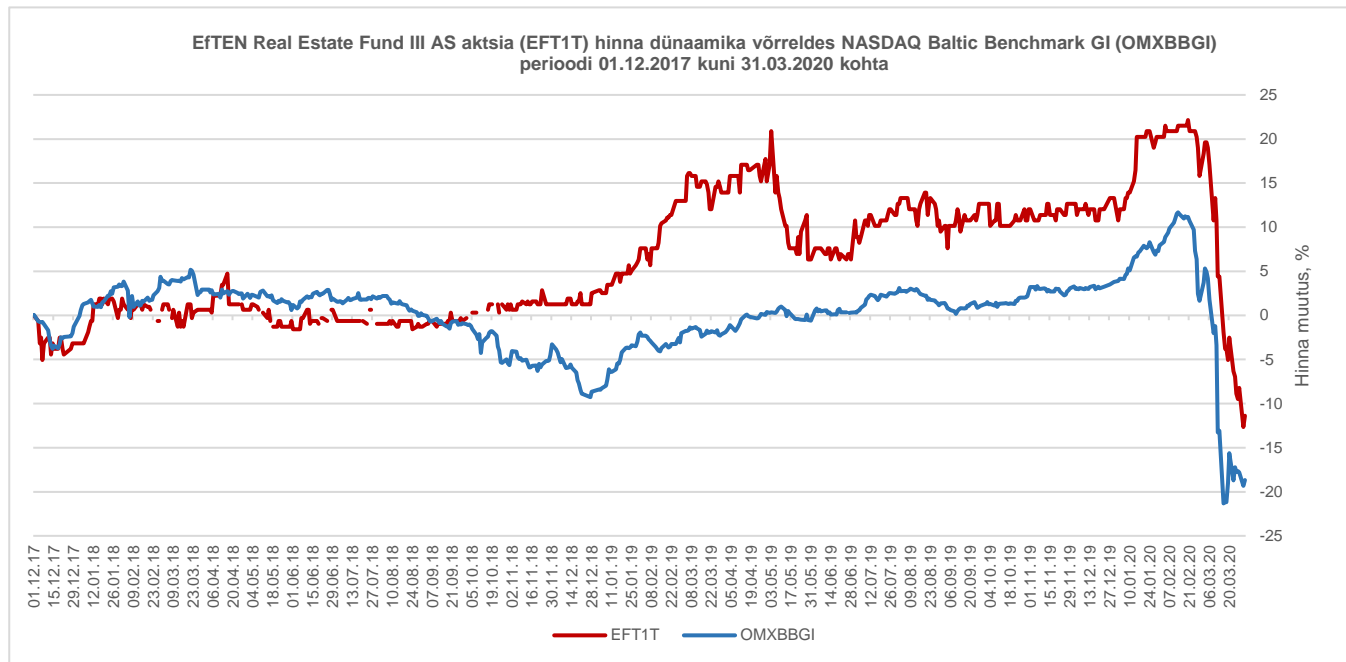
€ tuhandetes	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019	31.12.2018
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	72 539	71 171	51 863	50 494
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine	4 375	4 274	3 630	3 496
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	276	271	264	189
EPRA vara puhasväärtus	77 190	75 716	55 757	54 179
Aktsiate arv bilansipäeval	4 222 534	4 222 534	3 222 535	3 222 535
EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	18,28	17,93	17,30	16,81
EPRA NAV kasv, eurodes	0,35		0,49	
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes	0,35		0,49	
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv	1,9%		2,9%	

EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhasväärtus ning makstud dividendid (kumulatiivne)



EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiad on Tallinna Börsil vabalt kaubeldavad alates 1. detsembrist 2017. 2020. aasta I kvartalit iseloomustas Covid-19 pandeemiast ja riiklike eriolukordade kehtestamisest tulenev börsiaktsiate järsk hinnalangus märtsi keskel, kus ka EFT1T aktsia käitus sarnaselt turu üldindeksile,

kuid võrreldes börsil noteerimisega 2017. aasta detsembris jäi langus siiski võrreldes OMCBBGI indeksiga veidi väiksemaks.



EFT1T aktsia statistika	I kvartal	
	2020	2019
Avamishind	17,9	16,2
Sulgemishind	13,8	18,1
Aktsia hind, madalaim	13,8	16,2
Aktsia hind, kõrgeim	19,3	18,35
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	150	14
Käive, EUR miljonites	2,482	2,318
Turukapitalisatsioon seisuga 31.03, EUR miljonites	58,271	58,328
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,32	0,42
Dividend aktsia kohta, eurodes	0,00	0,00
Dividend / puhaskasum	0%	0%
P/B (aktsia sulgemishind / omakapital aktsia kohta ¹)	0,80	1,12
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA omakapital aktsia kohta ¹)	0,75	1,05

¹ Omakapital aktsia kohta ja EPRA omakapital aktsia kohta on arvutatud, jagades omakapitali ja EPRA omakapitali keskmise aktsiate arvuga perioodi kohta.

Seisuga 31.03.2020 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i 2 748 aktsionäri, kellest 21% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus samas 79% kogu fondi aktsiakapitalist. Aktsiate jaotus on toodud all olevas tabelis.

	Aktsionäre, tk		Kokku aktsionäre	Aktsiate arv		Kokku aktsiaid	Osalus		Osalus kokku
	Juriidilised isikud	Eraisikud		Juriidilised isikud	Eraisikud		Juriidilised isikud	Eraisikud	
Austria	-	1	1	-	1 255	1 255	-	0,03%	0,0%
Hiina	-	1	1	-	75	75	-	0,00%	0,0%
Taani	1	2	3	1	88	89	-	0,00%	0,0%
Eesti	559	2 159	2 718	3 342 395	863 615	4 206 010	79,16%	20,45%	99,6%
Soome	1	4	5	151	380	531	0,00%	0,01%	0,0%
Saksamaa	-	1	1	-	309	309	-	0,01%	0,0%
Ungari	-	1	1	-	65	65	-	0,00%	0,0%
Iirimaa	-	1	1	-	66	66	-	0,00%	0,0%
Norra	-	2	2	-	161	161	-	0,00%	0,0%
Läti	2	1	3	2 086	1 692	3 778	0,05%	0,04%	0,1%
Leedu	4	2	6	2 391	7 201	9 592	0,06%	0,17%	0,2%
Holland	-	1	1	-	60	60	-	0,00%	0,0%
Araabia Ühendemiraadid	-	1	1	-	68	68	-	0,00%	0,0%
Omaan	-	1	1	-	73	73	-	0,00%	0,0%
Hispaania	-	1	1	-	75	75	-	0,00%	0,0%
Suurbritannia	-	1	1	-	5	5	-	0,00%	0,0%
Ameerika Ühendriigid	1	-	1	323	-	323	0,01%	-	0,0%
Kokku	568	2 180	2 748	3 347 347	875 188	4 222 535	79,27%	20,73%	100,00%

EFTEN Real Estate Fund III AS-i on seisuga 31.03.2020 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõte	Seisuga 31.03.2020	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Capital OÜ	598 013	14,16%
Järve Kaubanduskeskus OÜ	431 992	10,23%
Hoiukonto OÜ	430 211	10,19%

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

€ tuhandetes	Lisad	I kvartal	
		2020	2019
Müügitulu	3,4	2 443	2 315
Müüdnud teenuste kulu	5	-88	-76
Brutokasum		2 355	2 239
Turustuskulud	6	-93	-86
Üldhalduskulud	7	-414	-288
Muud äritulud ja -kulud		5	-1
Äriksam	3	1 853	1 864
Finantskulud	8	-333	-338
Kasum enne tulumaksu		1 520	1 526
Tulumaksukulu	9	-152	-157
Aruandeperioodi koondkasum kokku	3	1 368	1 369
Kasum aktsia kohta	10		
- tava		0,32	0,42
- lahustatud		0,32	0,42

Lisad lehekülgedel 12-25 on raamatupidamise vahearuaude lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.03.2020	31.12.2019
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	15	10 419	12 986
Lühiajalised hoiused	15	0	6 000
Nõuded ja viitlaekumised	11	913	667
Ettemakstud kulud		59	51
Käibevara kokku		11 391	19 704
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	129 132	113 011
Materiaalne põhivara		126	114
Põhivara kokku		129 258	113 125
VARAD KOKKU		140 649	132 829
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	13	21 394	21 147
Tuletisinstrumendid	15	276	271
Võlad ja ettemaksed	14	866	1 132
Lühiajalised kohustused kokku		22 536	22 550
Laenukohustused	13	40 430	34 225
Muud pikaajalised võlad	14	769	609
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	4 375	4 274
Pikaajalised kohustused kokku		45 574	39 108
Kohustused kokku		68 110	61 658
Aktsiakapital	16	42 225	42 225
Ülekurs		9 658	9 658
Kohustuslik reservkapital		936	936
Jaotamata kasum	17	19 720	18 352
Omakapital kokku		72 539	71 171
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		140 649	132 829

Lisad lehekülgedel 12-25 on raamatupidamise vahearuannde lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I kvartal	
		2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		1 368	1 369
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantskulud ja -tulud	8	333	338
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	12	9
Tulumaksukulu	9	152	157
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		497	504
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		1 865	1 873
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-537	48
Rahavood äritegevusest kokku		1 328	1 921
Materiaalse põhivara soetus		-24	-1
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-321	-3 458
Muutus lühiajalistes deposiitides	12	6 000	0
Tütarettevõtete soetus	2	-8 615	0
Saadud intressid		13	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-2 947	-3 459
Saadud laenud	13	0	1 978
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	13	-665	-677
Makstud intressid		-283	-263
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-948	1 038
RAHAVOOD KOKKU		-2 567	-500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		12 986	4 859
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 567	-500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		10 419	4 359

Lisad lehekülgedel 12-25 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

€ tuhandetes	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2018	32 225	3 658	621	13 990	50 494
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	1 369	1 369
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	1 369	1 369
Saldo 31.03.2019	32 225	3 658	621	15 359	51 863
Saldo 31.12.2019	42 225	9 658	936	18 352	71 171
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	1 368	1 368
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	1 368	1 368
Saldo 31.03.2020	42 225	9 658	936	19 720	72 539

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

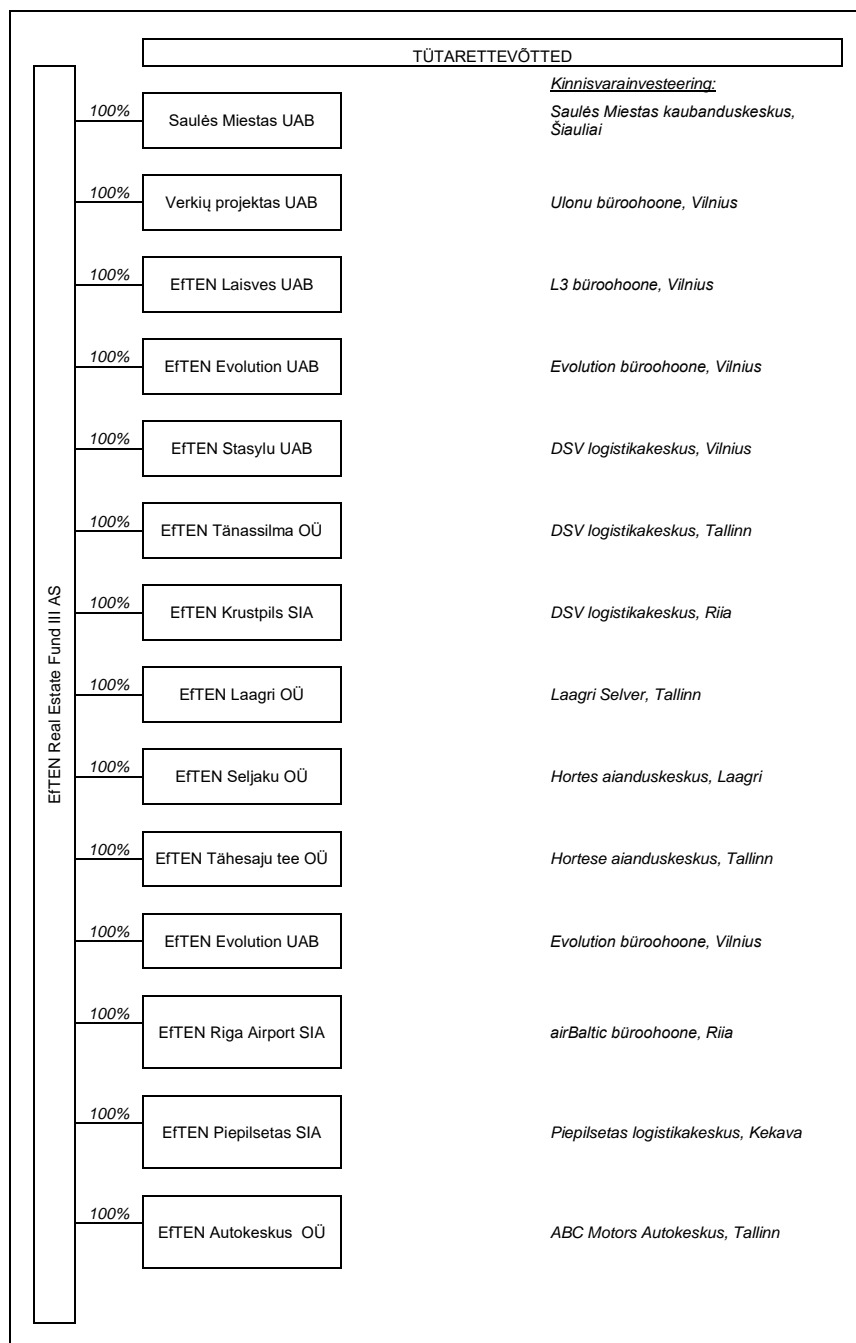
Lisad lehekülgedel 12-25 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 31.03.2020 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. Vahearuande koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2019 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud 2019. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatus hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund III AS 2020. aasta I kvartali vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud

audiitorite poolt ja sisaldab ainult Kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandeväluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	16 632	16 140	100	100
Verkiu projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	3 854	4 142	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	4 850	5 087	100	100
EFTEN Stasyļu UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	4 333	4 213	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	6 998	6 795	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	2 896	2 768	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Laagri	2 080	2 034	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Tallinn	2 853	2 779	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone	4 536	4 511	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Selver kaubanduskeskus, Laagri	3 698	3 613	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 585	1 544	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	3 528	0	100	0
EFTEN Rīga Airport	Läti	airBaltic büroohoone. Riia	1 297	0	100	0
KOKKU			59 140	53 626		

10. jaanuaril 2020. a sõlmis EFTEN Real Estate Fund III AS võlaõiguslikud ostulepingud Riia lennujaamas asuva Air Balticu peahoone omanikettevõtte ja Riia külje all Kekavas asuva Piepilsetas tootmis- ja laohoone omanikettevõtte omandamiseks. Tehingud viidi lõpuni 12. märtsil ja 13. märtsil 2020. a ning kahe uue tütarettevõtte finantsnäitajad on rida-realt Kontserni aruannetesse konsolideeritud alates 1. märtsis 2020. Tütarettevõtete eest maksti kokku 8 873 tuhat eurot, s.h võeti üle endiste omanike laenuõudeid tütarettevõtete vastu summas 3 780 tuhat eurot. Kuna tehingu hinda korrigeeritakse lepingujärgselt tütarettevõtete käibekapitali muutuste võrra tehingu sõlmimise perioodil (jaanuari keskpaigast märtsi keskpaigani), siis lõplik tütarettevõtete soetusmaksumus selgub 2020. aasta II kvartali jooksul, kuid hinnanguliselt tuleb Kontsernil soetuste eest juurde maksta 100 tuhat eurot. Tütarettevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute väärtus on kokku 15 800 tuhat eurot.

EFTEN Rīga Airport (endine NHC1) SIA õiglase väärtus 29.02.2020

	Õiglase väärtus
€ tuhandetes	
Raha	203
Nõuded	245
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)	7 100
Pangalaenu (lisa 13)	-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 (lisa 13)	-3 223
Omaniklaenu	-1 750
Muud kohustused	-295
Netovara õiglase väärtus	3 502
Soetusmaksumus	3 502
Firmaväärtus	0

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

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

3 kuud	Büroo		Logistika		Jaekaubandus		Jagamata		Kokku	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>										
Müügitulu (lisa 4), s.h	550	585	669	602	1 224	1 128	0	0	2 443	2 315
Eesti	0	0	253	251	350	221	0	0	603	472
Läti	0	0	241	178	0	0	0	0	241	178
Leedu	550	585	175	173	874	907	0	0	1 599	1 665
Äritegevuse netotulu, s.h	466	536	660	602	1 136	1 015	0	0	2 262	2 153
Eesti	0	0	253	251	346	217	0	0	599	468
Läti	0	0	232	178	0	0	0	0	232	178
Leedu	466	536	175	173	790	798	0	0	1 431	1 507
Ärikasum, s.h	400	478	591	542	971	869	-109	-25	1 853	1 864
Eesti	0	0	230	227	295	175	-109	-25	416	377
Läti	0	0	201	158	0	0	0	0	201	158
Leedu	400	478	160	157	676	694	0	0	1 236	1 329
EBITDA, s.h	401	478	591	542	982	878	-109	-25	1 865	1 873
Eesti	0	0	230	227	295	175	-109	-25	416	377
Läti	0	0	201	158	0	0	0	0	201	158
Leedu	401	478	160	157	687	703	0	0	1 248	1 338
Ärikasum									1 853	1 864
Neto finantskulu									-333	-338
Kasum ette tulumaksukulu									1 520	1 526
Tulumaksukulu (lisa 9)									-152	-157
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM									1 368	1 369

SEGMENTI VARAD

31. märtsi seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>								
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)								
Eesti	0	0	12 880	12 850	19 520	14 983	32 400	27 833
Läti	7 100	0	8 710	8 660	0	0	15 810	8 660
Leedu	30 028	29 211	17 500	8 730	33 394	31 650	80 922	69 591
Kinnisvarainvesteeringud kokku	37 128	29 211	39 090	30 240	52 914	46 633	129 132	106 084
Muud pikaajalised varad							126	106
Netovõlg							-57 691	-54 866
Muud lühiajalised varad							972	539
NETOVARA							72 539	51 863

2020. ja 2019. aasta I kvartalis ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on DSV Transport AS, DSV SIA ning DSV Transport UAB, omades vastavalt 10,2%, 7,2% ja 7,0% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 6,4%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I kvartal	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Üüritulude büroopindadelt	546	574
Üüritulude kaubanduspindadelt	1 047	955
Üüritulude lao- ja logistikapindadelt	664	602
Muud müügitulud	186	184
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3, 12)	2 443	2 315

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	I kvartal	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Eesti	603	472
Läti	241	178
Leedu	1 599	1 665
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3, 12)	2 443	2 315

5 Müüditud teenuste kulud

	I kvartal	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-64	-33
Vara kindlustus	-1	-4
Maamaks ja kinnisvaramaks	-3	-24
Palgakulud, s.h maksud	-12	-5
Muud müügitulude kulud	-8	-10
Müüditud teenuste kulu kokku (lisa 3)	-88	-76

6 Turustuskulud

	I kvartal	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-30	0
Reklaam, reklaamüritused	-63	-86
Turustuskulud kokku (lisa 3)	-93	-86

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

7 Üldhalduskulud

	I kvartal	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 18)	-193	-174
Bürookulud	-6	-5
Palgakulud, s.h maksud	-52	-46
Konsultatsioonikulud, õiguskulud	-119	-25
Depositooriumi kulud, regulaatori kulud	-22	-16
Muud üldhalduskulud	-10	-13
Amortisatsioonikulud	-12	-9
Üldhalduskulud kokku	-414	-288

8 Finantskulud

	I kvartal	
	2019	2019
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-327	-262
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-302	-239
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)	-25	-23
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)	-6	-76
Finantskulud kokku	-333	-338

9 Tulumaks

	I kvartal	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-102	-135
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-50	-22
Tulumaksukulu kokku	-152	-157

Kontsernil on seisuga 31.03.2020 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus asuvate tütarettevõtete maksuamortisatsiooni kasutamisega summas 4 375 tuhat eurot (31.12.2019: 4 274 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise / tasaarveldamise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

10 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	I kvartal	
	2020	2019
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	1 368	1 369
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	4 222 534	3 222 535
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,32	0,42

11 Nõuded ja viitlaekumised

	31.03.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	504	569
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	66	76
Muud viitlaekumised	343	22
Viitlaekumised kokku	409	98
Nõuded kokku	913	667

12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.03.2020 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.03.2020	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes								
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19 881	2007	08.2015	28 372	33 394	18%	24%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 502	8 800	4%	6%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 228	12 880	5%	9%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 800	8 710	-1%	6%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 708	10 181	17%	7%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 180	9 236	13%	7%
Hortes aianduskeskus Laagri	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 108	3 520	13%	3%
Hortes aianduskeskus Tähesaju	Tallinn, Eesti	5 300	2019	05.2018	5 458	6 180	13%	4%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 063	2017	05.2017	6 231	6 630	6%	5%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 172	2009	05.2018	9 465	10 611	12%	8%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 018	3 190	6%	2%
airBalticu peahoone	Riia, Läti	6 217	1977, renoveeritud 2016	03.2020	7 100	7 100	0%	5%
Piepilsetas logistikakeskus	Riia, Läti	13 327	2007	03.2020	8 700	8 700	0%	6%
Kokku		110 753			117 869	129 132	10%	92%

2020. ja 2019. aasta I kvartalis on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 01.01.2018	88 390	88 390
Soetused	1 361	1 361
Saldo seisuga 31.03.2018	89 751	89 751
Saldo seisuga 01.01.2020	113 011	113 011
Soetused äriühendustest (lisa 2)	15 800	15 800
Kapitaliseeritud parandused	321	321
Saldo seisuga 31.03.2020	129 132	129 132

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

31. märtsi seisuga või kvartali kohta	I kvartal	
	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulo (lisa 4)	2 257	2 131
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-88	-76
Laenukohustuste tagamiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 13)	129 132	104 196

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3 'Segmendiaruandlus'.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.03.2020 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. 2020. aasta esimeses kvartalis soetatud airBaltic büroohoone ja Piepilsetas logistikakeskuse õiglase väärtuse sisendid on toodud ostuanalüüsi näitajate põhjal. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Esimese aasta üüritulo	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	37 128	Diskonteeritud rahavood	2 708	7,9%-8,5%	7,5%-8,0%	10,2
Lao- ja tootmispinnad	39 090	Diskonteeritud rahavood	3 167	8,0%-8,6%	7,8%-8,0%	5,0
Kaubanduspinnad	52 914	Diskonteeritud rahavood	4 542	8,25%-8,5%	7,8%-8,4%	11,4
Kokku	129 132		10 417			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitivsuse analüüs

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroopinnad	37 128	2 980	-2 990	-750	760	-1 620	1 840
Lao- ja tootmispinnad	39 090	3 100	-3 100	-763	787	-1 569	1 787
Kaubanduspinnad	52 914	4 640	-4 640	-1 060	1 070	-2 190	2 470
KOKKU	129 132	10 720	-10 730	-2 573	2 617	-5 379	6 097

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

13 Laenukohustused

Seisuga 31.03.2020 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk		Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär		Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
			31.03.2020	31.03.2020		31.03.2020	Laenu tagatis		
Swedbank	Leedu	16 500	14 990	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	33 394	20,7%	
SEB	Leedu	5 500	4 587	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 800	6,3%	
SEB	Läti	3 323	4 432	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	8 710	6,1%	
SEB	Eesti	7 950	6 667	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	12 880	9,2%	
SEB	Leedu	5 620	4 770	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	10 181	6,6%	
SEB	Leedu	5 200	4 182	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 236	5,8%	
SEB	Leedu	5 850	5 371	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone Vilniuses	10 611	7,4%	
Swedbank	Eesti	3 290	3 268	11.01.24	1,95%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	6 180	4,5%	
SEB	Eesti	1 860	1 612	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 520	2,2%	
Swedbank	Eesti	3 700	3 159	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 630	4,4%	
Swedbank	Läti	3 201	3 201	05.02.23	2,80%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikahoone	8 700	4,4%	
Luminor	Läti	3 905	3 905	04.02.25	3,75%	Hüpoteek - airBaltic büroohoone	7 100	5,4%	
LHV	Eesti	1 800	1 736	25.02.24	2,95%	Hüpoteek - ABC Autokseks hoone	3 190	2,4%	
Kokku		67 699	61 880				129 132	85,3%	

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

Lühiajalised laenukohustused	31.03.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	21 420	21 171
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-26	-24
Lühiajalised laenukohustused kokku	21 394	21 147

Pikaajalised laenukohustused	31.03.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 15)	61 824	55 372
sh. kohustuste lühiajaline osa	21 394	21 147
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	40 430	34 225
<i>Pangalaenu</i>	<i>40 460</i>	<i>34 246</i>
<i>Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-30</i>	<i>-21</i>

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

	31.03.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	21 420	21 171
2-5 aastat	40 460	34 246

Laenukohustuste rahavood	I kvartal	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	55 372	52 848
Saadud pangalaenu äriühendustel ning osaluste soetusel (lisa 2)	7 164	0
Saadud pangalaenu	0	1 978
Pangalaenu annuiteetmaksed	-665	-677
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-47	-4
Saldo perioodi lõpus	61 824	54 145

14 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed	31.03.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele	145	642
Võlad väärtpaperitehingutest (lisa 2)	119	0
Muud võlad	14	2
Käibemaks	241	205
Ettevõtte tulumaks	87	0
Sotsiaalmaks	6	7
Maamaks, kinnisvaramaks	16	31
Maksuvõlad kokku	350	243
Võlad töövõtjatele (lisa 15)	33	54
Intressivõlad (lisa 15)	33	9
Üürmike tagatisrahad (lisa 15)	106	111
Muud viitvõlad (lisa 15)	66	57
Viitvõlad kokku	238	231
Saadud ostjate ettemaksed	0	14
Ettemaksed kokku	0	14
Võlad ja ettemaksed kokku	866	1 132

Pikaajalised võlad	31.03.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Üürmike tagatisrahad (lisa 15)	765	605
Muud pikaajalised võlad	4	4
Muud pikaajalised võlad kokku	769	609

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	31.03.2020	31.12.2019
Finantsvarad - laenu- ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid		10 419	12 986
Lühiajalised hoiused		0	6 000
Nõuded ostjate vastu	11	504	569
Finantsvarad kokku		10 923	19 555
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	13	61 824	55 372
Võlad tarnijatele	14	145	642
Üürmike tagatisrahad	14	871	716
Intressivõlad	14	33	9
Viitvõlad	14	99	111
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		62 972	56 850

Finantskohustused õiglasel väärtusel		
Tuletisinstrumentid (intressivahetuslepingud)	276	271
Finantskohustused õiglasel väärtuses kokku	276	271
Finantskohustused kokku	63 248	57 121

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 finantsinstrumentid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriiviivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

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

Seisuga 31.03.2020 on Kontserni laenulepingutest 64% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 3,75% pluss 1 kuu -, 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR) ning 36% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 46% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu EURIBOR kõikus 2020. aasta I kvartali jooksul tasemel -0,489% kuni -0,220%, s.o maksimaalne muutus kvartali jooksul oli 269 baaspunkti. Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III AS laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

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

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

- (1) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, tagatiseks olevat kinnisvarainvesteeringut tõenäoliselt ei müüda 10 aasta perspektiivis;
- (2) Swapilepingute nominaalväärtuste summa lepingute sõlmimise hetkel ei ületa 50% kogu EFTEN Real Estate Fund III AS konsolideeritud laenuportellist;
- (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, kusjuures intressivahetuslepingu kvartaalseid makseid hakati tegema 2018. aasta kevadel.

Kontsern kajastab intressimäärade vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 31.03.2020 oli negatiivne summas 276 tuhat eurot (31.12.2019: 271 tuhat eurot). Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglane väärtus'.

Likviidsusrisk

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

- Üüritulu vähenemine või volatilsus, 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 soetusmaksumuselt ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.03.2020 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 50,0% (31.12.2019: 52%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,8 (2019: 2,0).

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

Seisuga 31.03.2020	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	268	840	20 301	40 471	0	61 880
Intressimaksed	107	319	633	1 369	0	2 428
Intressivõlad	33	0	0	0	0	33
Võlad tarnijatele	145	0	0	0	0	145
Üümike tagatisrahad	17	18	71	504	261	871
Viitvõlad	99	0	0	0	0	99
Finantskohustused kokku	669	1 177	21 005	42 344	261	65 456

Käibekapitali aruanne

	31.03.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	10 419	12 986
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)	913	667
Ettemakstud kulud	59	51
Käibevara kokku	11 391	13 704
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-21 394	-21 147
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 14)	-1 142	-1 403
Lühiajalised kohustused kokku	-22 536	-22 550
Käibekapital kokku	-11 145	-8 846

Kontserni käibekapital on 31.03.2020 seisuga negatiivne summas 11 145 tuhat eurot (31.12.2019: 8 846 tuhat eurot). Käibekapital on negatiivne seoses 2020. aastal lõppeva Kontserni kahe tütarettevõtte Saules Miestas UAB ja Verkiu projektas UAB (Ulonu büroohoone) laenulepinguga kogusummas 19 174 tuhat eurot. Laenulepingute lõpptähtaeg on 2020. aasta teises pooles ning lepingud refinantseeritakse tähtaja lähenedes. Mõlema laenu võla kattekordaja on alla 50% ning kinnisvarainvesteeringutel on tugev pikaajaline üürirahavoog, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning Kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

Krediidirisk

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

Kontserni tegevus krediiriskist 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. Riski maandamiseks on Kontsern ühe ankurüürnikuga sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt peab üürniku finantseerimisasutus kogu üüriperioodi vältel üürimaksed garanteerima. Samuti tuleneb enamikest üürilepingutest tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.03.2020	31.12.2019
Aegumata	199	398
Aegunud, s.h	399	171
<i>Kuni 30 päeva</i>	312	160
<i>30-60 päeva</i>	75	9
<i>Üle 60 päeva</i>	12	2
Provisjonid	-94	0
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11)	504	569

Seoses Covid-19 pandeemia ja sellest tulenevate eriolukordade kehtestamisega on Kontsern seisuga 31.03.2020 teinud väljastatud arvetele provisjoni summas 94 tuhat eurot. Provisjoni võrra on vähendatud 2020. aasta I kvartali üüritulul.

Kontserni maksimaalne krediirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

Reiting	31.03.2020	31.12.2019
Aa2	10 068	12 832
Baa1	349	4 153
Reitinguta	2	2 000
Kokku	10 419	18 985

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 laenumaksede 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).

2020. aasta I kvartalis on Kontsern teeninud vaba rahavoogu (EBITDA miinus laenumaksed ja intressikulud) 0,873 miljonit eurot (2019 I kvartal: 0,934 miljonit eurot). Väiksem vaba rahavoog sellel aastal on tingitud peamiselt märtsis tehtud provisjonidest seoses Covid-19 pandeemia ja eriolukorra kehtestamisega Eestis, Lätis ja Leedus, kahe 2020. aastal soetatud kinnisvarainvesteringuid omava ettevõtte endiste laenulepingute ülevõtmise ühekordsete kuludega ning *due diligence* kuludega.

Kapitalisatsiooni aruanne

	31.03.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13)	21 420	21 171
Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 14)	1 116	1 379
Kokku lühiajalised kohustused	22 536	22 550
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13)	40 460	34 246
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 14)	5 114	4 862
Kokku pikaajalised kohustused	45 574	39 108
Aktiivkapital ja ülekurs (lisa 16)	51 883	51 883
Reservid	936	936
Jaotamata kasum	19 720	18 352
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	72 539	71 171
Kokku kohustused ja omakapital	140 649	132 829

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

Netovõla aruanne

	31.03.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha	10 419	12 986
Lühiajalised hoiused	0	6 000
Likviidsed varad kokku	10 419	18 986
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13)	21 420	21 171
Neto lühiajalised võlad	11 001	2 185
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13)	40 460	34 246
Pikaajalised võlad kokku	40 460	34 246
Netovõlad kokku	51 461	36 431

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 31.03.2020 ega 31.12.2019 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 tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

16 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.03.2020 oli 42 225 tuhat eurot (31.12.2019: sama). Aktsiakapital koosnes 4 222 535 aktsiast (31.12.2019: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2019: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 115 411 tuhande euron. Aktsiakapitali on seisuga 31.03.2020 tehtud sissemaksid kokku 51 883 tuhande euro ulatuses (31.12.2019: sama).

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

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2020	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	598 013	14,16
Järve Kaubanduskeskus OÜ	431 992	10,23
Hoiukonto OÜ	430 211	10,19

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

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2020	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatuse liige Viljar Arakas	2 000	0,05%
Juhatuse liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	11 293	0,27%
Juhatuse liige Tõnu Uustalu	12 031	0,28%
Juhatuse liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 046	0,05%
Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius Capital OÜ	598 013	14,16%
Nõukogu liige Olav Miil	32 312	0,77%
Nõukogu liige Siive Penu	1282	0,03%

17 Tingimuslikud kohustused**Tingimuslik tulumaksukohustus**

	31.03.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	19 720	18 352
Potentsiaalne tulumaksukohustus	3 944	3 670
Dividendidena on võimalik välja maksta	15 776	14 682

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.03.2020 ning 31.12.2019.

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 2020. aasta I kvartali jooksul valitsemisteenust summas 193 tuhat eurot (2019 I kvartal: 174 tuhat eurot), (vt lisa 7).

EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2020. ega 2019. aasta I kvartali jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 31.03.2020 kokku 12 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 64 tuhande euro ulatuses (2019 I kvartal: 51 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2020. ega ka 2019. aasta jooksul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

Juhatusdeklaratsioon konsolideeritud 2020. aasta I kvartali vahearuandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2020. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasataud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatusdeklaratsioon

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatusdeklaratsioon