



EFTEN Real Estate Fund III

2020. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne

EFTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2020

Aruandeperioodi lõpp: 30.09.2020

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@efTEN.ee

Veebilehe aadress: www.efTEN.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE.....	7
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	8
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	9
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	10
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	11
1 <i>Konsolideeritud vahearunde koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....</i>	11
2 <i>Tütaretevõtted.....</i>	12
3 <i>Segmendiaruandlus.....</i>	13
4 <i>Müügitulu.....</i>	14
5 <i>Müüdüd 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>	21
16 <i>Aktsiakapital.....</i>	25
17 <i>Tingimuslikud kohustused.....</i>	26
18 <i>Tehingud seotud osapooltega.....</i>	26
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2020. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuandele</i>	27

TEGEVUSARUANNE

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2020. aasta III kvartali müügitulu oli kokku 2,833 miljonit eurot (2019 III kvartal: 2,364 miljonit eurot), kasvades aastaga 20%. 2020. aasta veebruaril lõpus soetatud kahe kinnistu (airBaltic büroohoone ja Kekava logistikakeskus Riias), eelmise aasta lõpus valminud Tähesaju Hortese ning 2020. aasta augustus soetatud Vilniuses asuva Atea büroohoone müügitulu oli samal perioodil kokku 506 tuhat eurot, s.t uusi soetuseid arvestamata oleks selle aasta kolmanda kvartali müügitulu 1,6% madalam, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Müügitulu vähenemine on seotud Covid-19 kriisist tulenevatest ajutistest allahindlustest. Üüritulu taastus oma tavapärasele tasemele kvartali viimasel kuul, septembris.

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2020. aasta 9 kuu müügitulu oli 7,698 miljonit eurot (2019 9 kuud: 7,000 miljonit eurot). Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu oli 2020. aasta 9 kuu jooksul kokku 5,141 miljonit eurot (2019 9 kuud: 4,459 miljonit eurot). Kontserni teenis Covid-19 põhjustatud majanduslikust ebakindlusest, eeldatavast rahavoogude vähenemisest ning sellest tulenevast kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse vähenemisest võrreldes eelmise aastaga oluliselt väiksema puhaskasumi kogusummas 747 tuhat eurot (puhaskasum 2019 9 kuud: 5 127 tuhat eurot).

2020. aasta 9 kuu jooksul teenis fond konsolideeritud EBITDA-d 6,1 miljonit eurot (2019 9 kuud: 5,5 miljonit eurot). Covid-19 kriisist tulenev negatiivne majanduslik mõju fondi tulemustele on oluliselt väiksem kui seda algselt eeldati, mis osaliselt on seotud nii EFTEN Real Estate Fund III AS kinnisvaraportfelli hea hajutatusega sektorite ja riikide lõikes kui ka tugeva üürikebaasi, hea kapitaliseerituse ja konservatiivse finantseerimisstrateegiaga.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2020. aasta 9 kuu jooksul 97% (2019 9 kuu jooksul: sama), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 3% müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2020. aasta 9 kuu müügitulust kokku 21% (2019. aasta 9 kuu jooksul: 22%).

	9 kuud	
	2020	2019
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	7,698	7,000
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,428	-0,532
Intressikulud ja intressitulud	-0,967	-1,031
Neto üüritulu miinus finantskulud	6,303	5,437
Valitsemistasud	-0,652	-0,532
Muud tulud ja -kulud	-0,510	-0,446
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	5,141	4,459

Kontserni varade maht 30.09.2020 seisuga oli 142,872 miljonit eurot (31.12.2019: 132,829 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 96% (31.12.2019: 85%).

	30.09.2020	31.12.2019
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	137,354	113,011
Muud pikaajalised varad	0,229	0,114
Raha ja deposiidid	4,313	18,986
Käibevara, v.a raha	0,976	0,718
Netovõlg (raha miinus kohustused)	-69,386	-42,672
Puhasväärtus (NAV)	69,173	71,171
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	16,38	16,85
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) aktsia kohta, eurodes	17,46	17,93

Järgmise 12 kuu jooksul saabub mitme Kontserni tütarettevõtte laenulepingu tähtaeg. Enamus Kontserni laene on sõlmitud 5-aastase tähtajaga, mis refinantseeritakse laenulepingu lõppemisel. Järgmise 12 kuu jooksul refinantseeritakse Kontserni laenukohustustest 19,317 miljonit eurot, s.o 29% kogu laenuportfelli. Seisuga 30.09.2020 on Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) 2,23% (31.12.2019: 1,84%) ning LTV (Loan to Value) 49% (31.12.2019: 52%).

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

9 kuu kohta või 30. septembri seisuga	2020	2019
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	1,1	8,6
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	0,5	4,3
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	1,4	11,7
Müügitulu (€ tuhandetes)	7 698	7 000
EBITDA (€ tuhandetes)	6 146	5 518
EBITDA marginaal, %	79,8	78,8
EBIT (€ tuhandetes)	2 122,0	6 950,0
EBIT marginaal, %	27,6	99,3
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,2	1,0
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,8	1,9

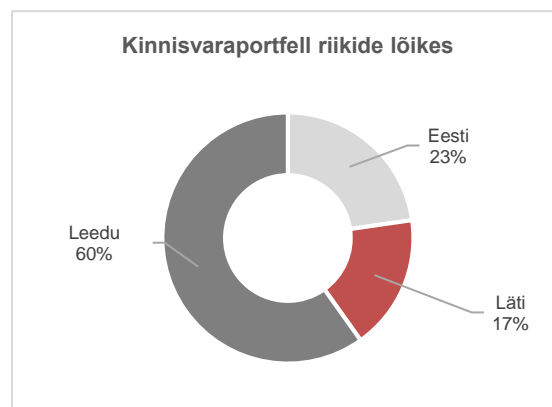
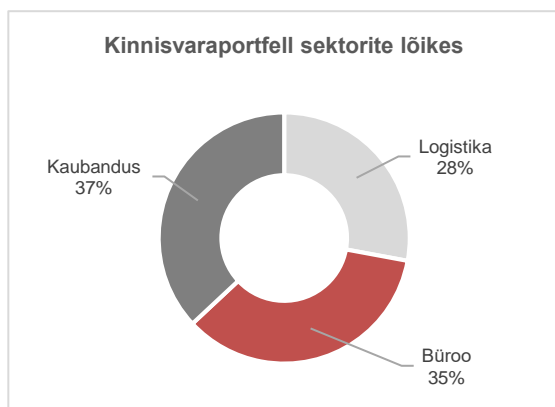
¹ Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Real Estate Fund III AS-i omakapitali sisse makstud aktsiakapital ja aazio. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

Kinnisvaraportfell

2020. aasta jaanuaris 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 2020. aasta märtsis ning kahe uue tütarettevõtte finantsnäitajad on rida-realt Kontserni aruannetesse konsolideeritud alates 1. märtsist 2020. Tütarettevõtete eest maksti kokku 8,873 miljonit eurot, s.h võeti üle endiste omanike laenuõudeid tütarettevõtete vastu summas 3,780 miljonit eurot. Tehingu hinda korrigeeritakse lepingujärgselt tütarettevõtete käibekapitali muutuste võrra tehingu sõlmimise perioodil ja hinnanguliselt tuleb Kontsernil soetuste eest juurde maksta 100 tuhat eurot. Tütarettevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute väärtus oli soetuse hetkel kokku 15,800 miljonit eurot.

2020. aasta augustis soetas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Rutkausko UAB büroohoone Vilniuses soetusmaksumusega 11,8 miljonit eurot. Büroohoone ankurrentnikuks on IT-ettevõtte Atea UAB. Soetus finantseeriti 39% osas omakapitalist, mille tulemusel on kogu fondi eelmise aasta 16 miljoni euro suurusest emissioonist investeeritud.

2020. aasta septembri lõpu seisuga on Kontsernil 14 (31.12.2019: 11) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 137,354 miljonit eurot (31.12.2019: 113,011 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 130,079 miljonit eurot (31.12.2019: 101,746 miljonit eurot).



Kontserni kinnisvaraportfelli peamised näitajad:

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.09.2020	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus	Üüri netopind	Üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üümike arv
DSV Tallinn	100	12 520	16 014	1 020	100	6,1	1
DSV Riia	100	8 673	12 149	725	100	6,1	1
DSV Vilnius	100	8 740	11 687	708	100	6,1	1
Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	100	8 403	13327	672	99	3,5	4
Logistika kokku		38 336	53 177	3 125	100	5,5	7
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	32 059	19 881	3 110	98	3,9	123
Hortes kaubanduskeskus, Laagri	100	3 360	3 470	268	100	11,7	1
Selver, Laagri	100	6 320	3 063	493	100	7,2	10
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	5 850	5 300	515	100	14,0	1
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	100	3 160	2 149	260	100	8,4	1
Kaubandus kokku		50 749	33 863	4 646	99	5,9	136
Ulonu büroohoone, Vilnius	100	8 932	5 174	737	86	3,3	12
Evolution büroohoone, Vilnius	100	10 603	6 172	839	100	4,0	45
L3 büroohoone, Vilnius	100	10 045	6 151	812	100	2,5	33
airBaltic büroohoone, Riia	100	6 870	6 217	495	100	5,4	1
Atea büroohoone, Vilnius	100	11 819	6 811	856	100	3,9	3
Büroo kokku		48 269	30 525	3 739	97	3,7	94
Kinnisvaraportfell kokku		137 354	117 565	11 510	99	5,1	237

2020. aasta juunis viis Colliers International läbi fondi kinnisvaraportfelli korralise hindamise, mis seekord Covid-19 tulenevast majanduslikust ebakindlusest oli varasemast veelgi konservatiivsem. Kui tootlikkuse määrad hindamiste sisendina ei muutunud ühegi kinnisvarainvesteeringu osas, siis tulenevalt intressimäärade tõusuootusest on enamuse objektide diskontomäärad tõusnud 0,3 protsendipunkti. Veelgi olulisemat mõju kinnisvarainvesteeringute väärtustele omas aga madalam rahavoogude prognoos, kus Colliers Internationali hinnangul 1 kuni 1,5 aasta plaanis võiks osade objektide puhul oodata üüritulu langust ca 4% selle tavapärasest tasemest. Kokkuvõttes langes fondi kinnisvaraportfelli väärtus hindamiste tulemusel 3,99 miljonit eurot (3,1%).

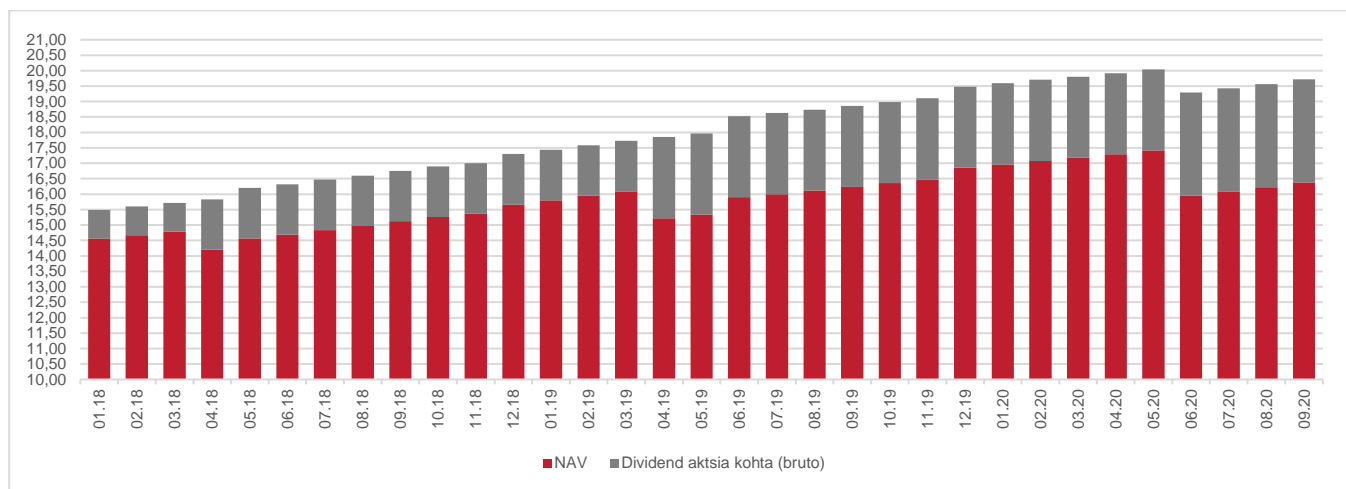
Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhasväärtus seisuga 30.09.2020 oli 16,38 eurot (31.12.2019: 16,85 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus langes 2020. aasta 9 kuu jooksul kokku 2,8%, sisaldades dividendide väljakuulutamise seotud puhasväärtuse 4,2% suurus muutust ning poolaasta seisuga kajastatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse langusest tulenevat vähenemist 5,6%. Seega oleks fondi aktsia puhasväärtus ilma kinnisvarainvesteeringute allahindlust ja dividendimakseid arvestamata kasvanud 2020. aasta 9 kuu jooksul 6,9%. Sama näitaja jäi eelmise aasta 9 kuu jooksul tasemele 7,5%. Väiksem aktsia puhasväärtuse kasv on seotud Covid-19 põhjustatud majanduslikust ebastabiilsusest tulenenud üüritulu langusest 2020. aasta märtsist augustini.

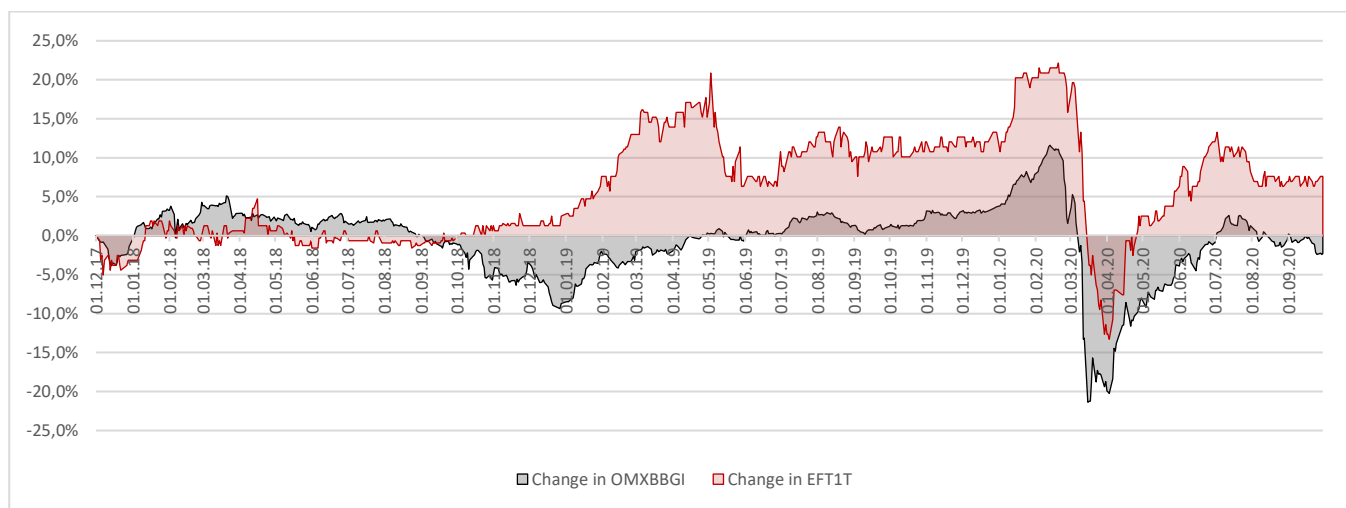
Lisaks ülalnimetatud IFRS kohaselt arvatud aktsia puhasväärtusele arvutab EFTEN Real Estate Fund III AS investoritele asjakohaseima netovara õiglase väärtuse pakkumiseks ka EPRA (Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit - European Public Real Estate Association) poolt soovitatud aktsia puhasväärtust.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

€ tuhandetes	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019	31.12.2018
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	69 173	71 171	68 560	50 494
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine	4 287	4 274	4 039	3 496
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	272	271	391	189
EPRA vara puhasväärtus	73 732	75 716	72 990	54 179
Aktsiate arv bilansipäeval	4 222 535	4 222 535	4 222 535	3 222 535
EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	17,46	17,93	17,29	16,81
EPRA NAV kasv, eurodes	-0,47		0,47	
Väljakuulutatud dividend aktsia kohta, eurodes	0,65		0,95	
Makstud dividendide tulumaks aktsia kohta, eurodes	0,06		0,04	
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes	0,24		1,47	
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv	1,3%		8,7%	

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



EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia (EFT1T) hinna dünaamika võrreldes NASDAQ Baltic Benchmark GI (OMXBBGI) indeksiga perioodil 01.12.2017 kuni 30.09.2020



Seisuga 30.09.2020 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i 2 929 aktsionäri, kellest 19,7% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 78,5% 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	
Küpros	-	1	1	-	52 000	52 000	-	1,2%	1,23%
Taani	1	1	2	1	211	212	0,0%	0,0%	0,01%
Eesti	569	2 343	2 912	3 307 725	848 332	4 156 057	78,3%	20,1%	98,43%
Soome	1	2	3	172	21	193	0,0%	0,0%	0,00%
Saksamaa	-	1	1	-	250	250	-	0,0%	0,01%
Itaalia	-	1	1	-	75	75	-	0,0%	0,00%
Läti	1	-	1	724	-	724	0,0%	-	0,02%
Leedu	4	2	6	5 386	7 201	12 587	0,1%	0,2%	0,30%
Austraalia	-	1	1	-	110	-	-	0,0%	0,00%
Ameerika Ühendriigid	1	-	1	327	-	327	0,0%	-	0,01%
Kokku	577	2 352	2 929	3 314 335	908 200	4 222 425	78,5%	21,5%	100,00%

EFTEN Real Estate Fund III AS-l on seisuga 30.09.2020 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõtte	Seisuga 30.09.2020	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	602 000	14,26
Järve Kaubanduskeskus OÜ	431 992	10,23
Hoiukonto OÜ	430 211	10,19

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

€ tuhandetes	Lisad	III kvartal		9 kuud	
		2020	2019	2020	2019
Müügitulu	3,4	2 833	2 364	7 698	7 000
Müüdnud teenuste kulu	5	-75	-82	-222	-229
Brutokasum		2 758	2 282	7 476	6 771
Turustuskulud	6	-70	-83	-206	-303
Üldhalduskulud	7	-394	-313	-1 166	-977
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	0	0	-3 986	1 460
Muud äritulud ja -kulud		4	0	4	-1
Äri kasum	3	2 298	1 886	2 122	6 950
Intressitulud		0	5	0	5
Finantskulud	8	-289	-306	-967	-1 036
Kasum enne tulumaksu		2 009	1 585	1 155	5 919
Tulumaksukulu	9	-197	-156	-408	-792
Aruandeperioodi koondkasum kokku	3	1 812	1 429	747	5 127
Kasum aktsia kohta	10				
- tava		0,43	0,34	0,18	1,41
- lahustatud		0,43	0,34	0,18	1,41

Lisad lehekülgedel 11-26 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.09.2020	31.12.2019
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	15	4 313	12 986
Lühiajalised hoiused	15	0	6 000
Nõuded ja viitlaekumised	11	927	667
Ettemakstud kulud		49	51
Käibevara kokku		5 289	19 704
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	137 354	113 011
Materiaalne põhivara		229	114
Põhivara kokku		137 583	113 125
VARAD KOKKU		142 872	132 829
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	13	21 862	21 147
Tuletisinstrumentid	15	272	271
Võlad ja ettemaksed	14	879	1 132
Lühiajalised kohustused kokku		23 013	22 550
Laenukohustused	13	45 528	34 225
Muud pikaajalised võlad	14	871	609
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	4 287	4 274
Pikaajalised kohustused kokku		50 686	39 108
Kohustused kokku		73 699	61 658
Aktsiakapital	16	42 225	42 225
Ülekurs		9 658	9 658
Kohustuslik reservkapital		1 323	936
Jaotamata kasum	17	15 967	18 352
Omakapital kokku		69 173	71 171
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		142 872	132 829

Lisad lehekülgedel 11-26 on raamatupidamise vahearuannde lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	III kvartal		9 kuud	
		2020	2019	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>					
Puhaskasum		1 812	1 429	747	5 127
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>					
Finantstulud ja -kulud	8	289	301	967	1 031
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	12	0	0	3 986	-1 460
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	13	10	38	29
Tulumaksukulu	9	197	156	408	792
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		499	467	5 399	392
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		2 311	1 896	6 146	5 519
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		138	-47	-501	-56
Rahavood äritegevusest kokku		2 449	1 849	5 645	5 463
Materiaalse põhivara soetus		6	-9	-33	-37
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-12 114	-1 619	-12 650	-6 809
Muutus lühiajalistes deposiitides		0	0	6 000	-9 000
Tütarettevõtete soetus	2	0	0	-8 615	0
Saadud intressid		0	0	13	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-12 108	-1 628	-15 285	-15 846
Saadud laenud	13	7 300	1 483	7 300	6 399
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	13	-911	-724	-2 379	-3 561
Makstud intressid		-332	-284	-949	-821
Aktsiate emiteerimine	16	0	0	0	16 000
Makstud dividendid	15	-2 745	0	-2 745	-3 061
Makstud dividendide tulumaks		-260	0	-260	-139
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		3 052	475	967	14 817
RAHAVOOD KOKKU		-6 607	696	-8 673	4 434
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 920	8 597	12 986	4 859
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-6 607	696	-8 673	4 434
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15	4 313	9 293	4 313	9 293

Lisad lehekülgedel 11-26 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
Aktsiate emiteerimine	10 000	6 000	0	0	16 000
Makstud dividendid	0	0	0	-3 061	-3 061
Eraldised reservkapitali	0	0	315	-315	0
Tehingud omanikega kokku	10 000	6 000	315	-3 376	12 939
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	5 127	5 127
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	5 127	5 127
Saldo 30.09.2019	42 225	9 658	936	15 741	68 560
Saldo 31.12.2019	42 225	9 658	936	18 352	71 171
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-2 745	-2 745
Eraldised reservkapitali	0	0	387	-387	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	387	-3 132	-2 745
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	747	747
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	747	747
Saldo 30.09.2020	42 225	9 658	1 323	15 967	69 173

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

Lisad lehekülgedel 11-26 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 30.09.2020 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. Vahearuanne 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). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund III AS 2020. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult Kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	15 892	16 140	100	100
Verkiu projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	3 734	4 142	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	4 986	5 087	100	100
EFTEN Stasyly UAB	Leedu	DSV Logistikeskus, Vilnius	4 243	4 213	100	100
EFTEN Tánassilma OÜ	Eesti	DSV logistikeskus, Tallinn	6 329	6 795	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikeskus, Riia	2 684	2 768	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Tallinn	2 657	2 779	100	100
EFTEN Evolution OÜ	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	4 552	4 511	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Saue	1 888	2 034	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors autokeskus, Tallinn	1 491	1 544	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Selver kaubanduskeskus, Laagri	3 371	3 613	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikeskus, Kekava	3 425	0	100	0
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic büroohoone, Riia	1 152	0	100	0
EFTEN Rutkausko	Leedu	Atea büroohoone, Vilnius	4 614	0	100	0

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 seisuga 30.09.2020 tuleb hinnanguliselt Kontsernil soetuste eest juurde maksta 119 tuhat eurot. Tütarettevõtetele 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
Firmaväärtus	0

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

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

3 Segmendiaruandlus**SEGMENTI TULEM**

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	9 kuud		9 kuud		9 kuud		9 kuud		9 kuud	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>										
Müügitulu (lisa 5), s.h	2 033	1 652	2 060	1 806	3 605	3 542	0	0	7 698	7 000
Eesti	0	0	676	754	1 007	712	0	0	1 683	1 466
Läti	291	0	908	533	0	0	0	0	1 199	533
Leedu	1 742	1 652	476	519	2 598	2 830	0	0	4 816	5 001
Äritegevuse netotulu, s.h	1 855	1 504	2 030	1 806	3 385	3 158	0	0	7 270	6 468
Eesti	0	0	669	754	995	694	0	0	1 664	1 448
Läti	289	0	892	533	0	0	0	0	1 181	533
Leedu	1 566	1 504	469	519	2 390	2 464	0	0	4 425	4 487
Ärikasum, s.h	600	1 607	976	1 733	710	3 734	-164	-124	2 122	6 950
Eesti	0	0	241	715	25	669	-164	-124	102	1 260
Läti	9	0	373	507	0	0	0	0	382	507
Leedu	591	1 607	362	511	685	3 065	0	0	1 638	5 183
EBITDA, s.h	1 602	1 331	1 776	1 628	2 936	2 682	-164	-124	6 150	5 517
Eesti	0	0	601	685	856	565	-164	-124	1 293	1 126
Läti	239	0	753	472	0	0	0	0	992	472
Leedu	1 363	1 331	422	471	2 080	2 117	0	0	3 865	3 919
Ärikasum									2 122	6 950
Neto finantskulu									-967	-1 031
Kasum ette tulumaksukulu									1 155	5 919
Tulumaksukulu (lisa 9)									-408	-792
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM									747	5 127

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	III kvartal		III kvartal		III kvartal		III kvartal		III kvartal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>										
Müügitulu (lisa 5), s.h	825	525	734	602	1 274	1 237	0	0	2 833	2 364
Eesti	0	0	233	251	338	246	0	0	571	497
Läti	125	0	332	177	0	0	0	0	457	177
Leedu	700	525	169	174	936	991	0	0	1 805	1 690
Äritegevuse netotulu, s.h	779	475	718	601	1 192	1 123	0	0	2 689	2 199
Eesti	0	0	229	251	336	237	0	0	565	488
Läti	124	0	326	177	0	0	0	0	450	177
Leedu	655	475	163	173	856	886	0	0	1 674	1 534
Ärikasum, s.h	673	415	628	542	1 027	949	-30	-20	2 298	1 886
Eesti	0	0	206	229	292	194	-30	-20	468	403
Läti	104	0	274	157	0	0	0	0	378	157
Leedu	569	415	148	156	735	755	0	0	1 452	1 326
EBITDA, s.h	677	416	627	543	1 040	956	-30	-20	2 314	1 895
Eesti	0	0	206	229	293	194	-30	-20	469	403
Läti	104	0	274	158	0	0	0	0	378	158
Leedu	573	416	147	156	747	762	0	0	1 467	1 334
Ärikasum									2 298	1 886
Neto finantskulu									-289	-301
Kasum ette tulumaksukulu									2 009	1 585
Tulumaksukulu (lisa 9)									-197	-156
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM									1 812	1 429

SEGMENTI VARAD

30. septembri seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>								
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)								
Eesti	0	0	12 520	12 880	18 690	18 507	31 210	31 387
Läti	6 870	0	17 076	8 706	0	0	23 946	8 706
Leedu	41 399	29 618	8 740	8 770	32 059	32 631	82 198	71 019
Kinnisvarainvesteeringud kokku	48 269	29 618	38 336	30 356	50 749	51 138	137 354	111 112
Muud pikaajalised varad							229	134
Netovõlg (kohustused miinus raha)							-69 386	-52 444
Muud lühiajalised varad							976	9 758
NETOVARA							69 173	68 560

Aruandeperioodidel 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 9,1%, 6,4% ja 6,3% Kontserni konsolideeritud üüritulust.

4 Müügitulu

Tegevusalad	9 kuud	
	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüritulud büroopindadelt	2 023	1 642
Üüritulud kaubanduspindadelt	2 015	3 004
Üüritulud lao- ja logistikapindadelt	3 126	1 806
Muud müügitulud	534	548
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4, 12)	7 698	7 000

	9 kuud	
	2020	2019
Müügitud geograafiliste piirkondade lõikes		
€ tuhandetes		
Eesti	1 683	1 466
Läti	1 199	533
Leedu	4 816	5 001
Müügitud geograafiliste piirkondade lõikes kokku	7 698	7 000

5 Müüdnud teenuste kulud

	9 kuud	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-103	-163
Parenduskulud	-6	-16
Vara kindlustus	-6	-2
Maamaks ja kinnisvaramaks	-14	-10
Palgakulud, s.h maksud	-29	-16
Amortisatsioonikulud	-1	0
Muud müügikulud	-63	-22
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	0	0
Müüdnud teenuste kulu kokku	-222	-229

6 Turustuskulud

	9 kuud	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-46	-7
Reklaam, reklaamüritused	-160	-296
Turustuskulud kokku	-206	-303

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

7 Üldhalduskulud

	9 kuud	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 18)	-652	-532
Bürookulud	-23	-27
Palgakulud, s.h maksud	-163	-176
Depositooriumi kulud, aktsiatega seotud kulud	-70	-107
Konsultatsioonikulud, õiguskulud, raamatupidamisteenus	-163	-54
Kinnisvarainvesteeringute hindamine	-14	-10
Auditi kulud	-17	-13
Muud üldhalduskulud	-26	-30
Amortisatsioonikulud	-38	-28
Üldhalduskulud kokku	-1 166	-977

8 Finantskulud

	9 kuud	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenuidelt	-966	-834
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-891	-762
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)	-75	-72
Finantskulud kokku	-1 932	-1 638

9 Tulumaks

	9 kuud	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Dividendide tulumaksukulu	-261	-142
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-13	-543
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-134	-107
Tulumaksukulu kokku	-408	-792

Kontsernil on seisuga 30.09.2020 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus asuvate tütarettevõtete maksuamortisatsiooni kasutamise summas 4 287 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	III kvartal		9 kuud	
	2020	2019	2020	2019
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	1 812	1 429	747	5 127
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,65	0,95	0,65	0,95
Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk	4 222 535	4 222 535	4 222 535	3 634 300
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,43	0,34	0,18	1,41

11 Nõuded ja viitlaekumised

	30.09.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad (lisa 15)	353	569
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	69	76
Muude maksude ettemaksed	149	0
Üüritulu diskonteerimine	315	0
Muud viitlaekumised	41	22
Nõuded ja viitlaekumised kokku	927	667

12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.09.2020 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.09.2020	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes								
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19 881	2007	08.2015	28 398	32 060	13%	22%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 504	8 740	3%	6%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 228	12 520	2%	9%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 830	8 673	-2%	6%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 716	10 044	15%	7%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 254	8 932	8%	6%
Hortes aianduskeskus Laagri	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 108	3 360	8%	2%
Hortes aianduskeskus Tähesaju	Tallinn, Eesti	5 300	2019	05.2018	5 458	5 850	7%	4%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 063	2017	05.2017	6 231	6 320	1%	4%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 172	2009	05.2018	9 700	10 603	9%	7%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 018	3 160	5%	2%
airBalticu peahoone	Riia, Läti	6 217	1977, renoveeritud 2016	03.2020	7 100	6 870	-3%	5%
Piepilsetas logistikakeskus	Riia, Läti	13 327	2007	03.2020	8 715	8 403	-4%	6%
ATEA büroohoone	Vilnius, Leedu	6 811		08.2020	11 819	11 819	0%	8%
Kokku		117 564			130 079	137 354	6%	96%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3 'Segmendiaruandlus'.

2020. ja 2019. aasta 9 kuu jooksul on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 01.01.2019	1 636	101 151	102 787
Soetused	2 410	3 073	5 483
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest		1 460	1 460
Saldo seisuga 30.09.2019	4 046	105 684	109 730
Saldo seisuga 01.01.2020	0	113 011	113 011
Soetused	0	11 819	11 819
Soetused äriühendustest (lisa 2)	0	15 800	15 800
Kapitaliseeritud parendused	0	710	710
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	-3 986	-3 986
Saldo seisuga 30.09.2020	0	137 354	137 354

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

30. septembri seisuga või 9 kuu kohta	9 kuud	
	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	7 164	6 452
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-222	-229
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 14)	0	325
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	137 354	111 112

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.09.2020 ja 31.12.2019 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Seisuga 30.09.2020:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamisemeetod	Esimese aasta üüritulu	Diskonto- määr	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	48 269	Diskonteeritud rahavood	3 648	7,1% - 8,2%	7,0%-8,0%	10,5
Lao- ja tootmispinnad	38 336	Diskonteeritud rahavood	3 044	8,0% - 8,6%	7,8%-8,0%	5,5
Kaubanduspinnad	50 749	Diskonteeritud rahavood	4 429	8,6% - 8,8%	7,5%-8,0%	11,4
Kokku	137 354		11 121			

Seisuga 31.12.2019:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamisemeetod	Eeldatav esimese aasta üüritulu	Diskonto- määr	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	29 711	Diskonteeritud rahavood	2 106	7,9%	7,5%-8,0%	11,7
Lao- ja tootmispinnad	30 390	Diskonteeritud rahavood	2 436	8,0%-8,6%	7,8%-8,0%	6,1
Kaubanduspinnad	52 910	Diskonteeritud rahavood	4 535	7,9%-8,5%	7,5%-8,0%	11,7
Kokku	113 011		9 077			

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 turulukorda ja objektiga seotud riske.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 30.09.2020 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroopinnad	48 269	3 950	-3 950	-970	990	-2 160	2 490
Lao- ja tootmispinnad	38 336	3 080	-3 100	-772	766	-1 597	1 795
Kaubanduspinnad	50 749	4 470	-4 480	-1 000	1 030	-2 110	2 370
KOKKU	137 354	11 500	-11 530	-2 742	2 786	-5 867	6 655

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

13 Laenukohustused

Seisuga 30.09.2020 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritolu	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 30.09.2020	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.09.2020	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	14 474	14.08.23	2,65%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	32 059	20,9%
SEB	Leedu	5 500	4 461	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 740	6,4%
SEB	Läti	3 323	4 312	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	8 673	6,2%
SEB	Eesti	7 950	6 487	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	12 520	9,4%
SEB	Leedu	5 620	4 646	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	10 044	6,7%
SEB	Leedu	5 200	4 057	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	8 933	5,9%
SEB	Leedu	5 850	5 279	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone Vilniuses	10 603	7,6%
Swedbank	Eesti	3 290	3 224	11.01.24	1,95%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	5 850	4,7%
SEB	Eesti	1 860	1 566	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 360	2,3%
Swedbank	Eesti	3 700	3 101	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 320	4,5%
Swedbank	Läti	3 201	3 094	05.02.23	2,80%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikahoone	8 403	4,5%
Luminor	Läti	3 905	3 789	04.02.25	3,75%	Hüpoteek - airBaltic büroohoone	6 870	5,5%
LHV	Eesti	1 800	1 713	25.02.24	2,95%	Hüpoteek - ABC Autokeskus hoone	3 160	2,5%
SEB	Leedu	7 300	7 272	12.08.25	2,10%	ATEA büroohoone, Vilnius	11 819	10,5%
Kokku		74 999	67 475				137 354	97,5%

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

Lühiajalised laenukohustused	30.09.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	21 905	21 171
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-43	-24
Lühiajalised laenukohustused kokku	21 862	21 147

Pikaajalised laenukohustused	30.09.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 15)	67 390	55 372
sh. kohustuste lühiajaline osa	21 862	21 147
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	45 528	34 225
<i>Pangalaenud</i>	45 569	34 246
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-41	-21

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.09.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	21 905	21 171
2-5 aastat	45 569	34 246

Laenukohustuste rahavood	9 kuud	
	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	55 372	52 848
Saadud pangalaenud äriühendustel ning osaluste soetusel	7 164	0
Saadud pangalaenud	7 300	4 916
Tagastatud pangalaenud refinantseerimisel	0	-1 500
Pangalaenude annuiteetmaksed	-2 379	-1 337
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-67	1
Saldo perioodi lõpus	67 390	54 928

14 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.09.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Muud võlad tarnijatele	134	642
Võlad tarnijatele kokku	134	642
Võlad väärtpaberitehingutest (lisa 2)	119	0
Muud võlad	9	2
Muud võlad kokku	128	2
Käibemaks	235	205
Ettevõtte tulumaks	134	0
Sotsiaalmaks	6	7
Maamaks, kinnisvaramaks	19	31
Muud maksuvõlad	5	0
Maksuvõlad kokku	399	243
Võlad töövõtjatele (lisa 15)	28	54
Intressivõlad (lisa 15)	27	9
Üümike tagatisrahad (lisa 15)	93	111
Muud viitvõlad (lisa 15)	70	57
Viitvõlad kokku	218	231
Saadud ostjate ettemaksed	0	14
Ettemaksed kokku	0	14
Võlad ja ettemaksed kokku	879	1 132

Pikaajalised võlad

	30.09.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	868	605
Muud pikaajalised võlad	3	4
Muud pikaajalised võlad kokku	871	609

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 15.

15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

€ tuhandetes	Lisad	30.09.2020	31.12.2019
Finantsvarad - laenu ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid		4 313	12 986
Lühiajalised deposiidid		0	6 000
Nõuded ostjate vastu	11	353	569
Finantsvarad kokku		4 666	19 555
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	13	67 390	55 372
Võlad tarnijatele	14	134	642
Üürnike tagatisrahad	14	961	716
Intressivõlad	14	27	9
Viitvõlad	14	98	111
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		68 610	56 850
Finantskohustused õiglasest väärtuses			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		272	271
Finantskohustused õiglasest väärtuses kokku		272	271
Finantskohustused kokku		68 882	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 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 30.09.2020 on Kontserni laenulepingutest 68% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 3,75% pluss 1 kuu kuni 6 kuu EURIBOR) ning 32% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 31% 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 intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises perspektiivis. Fondi juhtkond hindab intressimäärade võimalikku tõusu olulisemat mõju 5 aasta perspektiivis.

Tulenevalt Kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Real Estate Fund III AS juhtkond 2016. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva 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 intressimäärade vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse seisuga 30.09.2020 oli negatiivne summas 272 tuhat eurot (31.12.2019: 271 tuhat eurot). Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 30.09.2020 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulo tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 49% (31.12.2019: sama%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,8 (2019 9 kuud: 1,9).

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

Seisuga 30.09.2020	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	305	4 892	16 713	45 564	0	67 474
Intressimaksud	129	378	894	2 302	0	3 703
Intressikohustused	27	0	0	0	0	27
Võlad tarnijatele	134	0	0	0	0	134
Üürnike tagatisrahad	5	48	40	639	228	961
Viitvõlad	71	0	0	0	0	71
Finantskohustused kokku	671	5 318	17 647	48 505	228	72 370

Käibekapitali aruanne

	30.09.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	4 313	12 986
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)	927	667
Ettemakstud kulud	49	51
Käibevara kokku	5 289	13 704
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-21 862	-21 147
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 14)	-1 151	-1 403
Lühiajalised kohustused kokku	-23 013	-22 550
Käibekapital kokku	-17 724	-8 846

Kontserni käibekapital on 30.09.2020 seisuga negatiivne summas 17 724 tuhat eurot (31.12.2019: 8 846 tuhat eurot). Käibekapital on negatiivne seoses 2020. aastal ja 2021. aasta esimese üheksa kuu jooksul lõppevate Kontserni nelja tütarettevõtte laenulepingutega kogusummas 19 317 tuhat eurot. Laenulepingute lõpptähtaja lähenedes lepingud refinantseeritakse. Kõikide järgmise 12 kuu jooksul refinantseeritavate laenude võla kattekordajad jäävad vahemikku 45%-52% ning kinnisvarainvesteeringutel on tugev pikaajaline üürirahavoog, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning Kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks. Lähtudes saadud refinantseerimise indikatsioonidest võib aga refinantseerimistel eeldada intressimäärade tõusu keskmiselt ühe protsendipunkti võrra ning maksegraafikute lühenemist.

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

2020. aasta kevadel alanud Covid-19 majanduslikust mõjust tulenevalt rakendasid Kontserni ettevõtted üürnikele ajuti allahindluseid, mis olid 2020. aasta septembri lõpu seisuga lõppenud. Seisuga 30.09.2020 on fondi tütarettevõtete üürnike maksekäitumine hea.

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	30.09.2020	31.12.2019
Aegumata	274	398
Aegunud, s.h	84	171
<i>Kuni 30 päeva</i>	64	160
<i>30-60 päeva</i>	6	9
<i>Üle 60 päeva</i>	14	2
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-5	0
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11)	353	569

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.09.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	4 313	12 986
Lühiajalised deposiidid	0	6 000
Nõuded ostjate vastu	353	569
Maksimaalse krediidirisk kokku	4 666	19 555

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

Kontsern investeerib jätkuvalt rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeringute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 35% omakapitali. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Peale investeringu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeringu EBITDA olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest (s.h intressikulu).

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoog maksta investoritele dividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2020. aasta 9 kuu korrigeeritud rahavoog on kokku 2 809 tuhat eurot, millest pärast likviidsusreservi ja tulumaksukulu eraldamist võiks dividendipoliitika kohaselt aktsionäridele netodividendiks maksta 2 011 tuhat eurot (48 senti aktsia kohta). 2020. aasta juulis maksis fond 2019. aasta kasumist dividende 2 745 tuhat eurot (65 senti aktsia kohta).

Kapitalisatsiooni aruanne

	30.09.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 15)	21 905	21 171
Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 16)	1 108	1 379
Kokku lühiajalised kohustused	23 013	22 550
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 15)	45 569	34 246
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 16)	5 117	4 862
Kokku pikaajalised kohustused	50 686	39 108
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 19)	51 883	51 883
Reservid	1 323	936
Jaotamata kasum (lisa 20)	15 967	18 352
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	69 173	71 171
Kokku kohustused ja omakapital	142 872	132 829

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

Netovõla aruanne

€ tuhandetes	30.09.2020	31.12.2019
Raha	4 313	12 986
Lühiajalised hoised	0	6 000
Kaubeldavad väärtpaberid ja lühiajalised deposiidid	0	0
Likviidsed varad kokku	4 313	18 986
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13)	21 905	21 171
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0
Neto lühiajalised võlad	17 592	2 185
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13)	45 569	34 246
Emiteeritud võlakirjad	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0
Pikaajalised võlad kokku	45 569	34 246
Netovõlad kokku	63 161	36 431

Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtuses kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.09.2020 ega 31.12.2019 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 12). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

16 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.09.2020 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 ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 115 411 tuhande euron. Aktsiakapitali on seisuga 30.09.2020 tehtud sisse makseid kokku 51 883 tuhande euro ulatuses (31.12.2019: sama).

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

Ettevõtte	Seisuga 30.09.2020	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	602 000	14,26
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 30.09.2020	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatuse liige Viljar Arakas	2 000	0,05
Juhatuse liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	12 793	0,30
Juhatuse liige Tõnu Uustalu	12 281	0,29
Juhatuse liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 046	0,05
Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius Energia OÜ	602 000	14,26
Nõukogu liige Olav Miil	32 312	0,77
Nõukogu liige Siive Penu	1 282	0,03

17 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.09.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	15 967	18 352
Potentsiaalne tulumaksukohustus	3 193	3 670
Dividendidena on võimalik välja maksta	12 774	14 682

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.09.2020 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 9 kuu jooksul valitsemisteenust summas 652 tuhat eurot (2019 9 kuud: 532 tuhat eurot), (vt lisa 7).

EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2020. ega 2019. aasta 9 kuu jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 30.09.2020 kokku 12 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 192 tuhande euro ulatuses (2019 9 kuud: sama). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2020. ega ka 2019. aasta 9 kuu jooksul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

Juhatusdeklaratsioon konsolideeritud 2020. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2020. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatusdeklaratsioon

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatusdeklaratsioon