



EfTEN Real Estate Fund III

2020. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2020

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2020

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 vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i>	12
2 <i>Tütarettevõtted</i>	15
3 <i>Segmendiaruandlus</i>	16
4 <i>Müügitulu</i>	18
5 <i>Müüdud teenuste kulud</i>	18
6 <i>Turustuskulud</i>	18
7 <i>Üldhalduskulud</i>	19
8 <i>Finantskulud</i>	19
9 <i>Tulumaks</i>	19
10 <i>Kasum aktsia kohta</i>	20
11 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i>	20
12 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i>	20
13 <i>Laenukohustused</i>	23
14 <i>Võlad ja ettemaksed</i>	24
15 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i>	25
16 <i>Aktsiakapital</i>	30
17 <i>Tingimuslikud kohustused</i>	30
18 <i>Tehingud seotud osapooltega</i>	30
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2020. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuandele</i>	31

TEGEVUSARUANNE

Fondi juhtkonna kokkuvõte

2020. aasta põhiliseks majandussündmuseks oli seekord mitte-majandussündmus – koroonaviiruse ootamatu tulek ja levik. 2020. aasta veebruaris Balti riikidesse jõudnud viiruselaine sulges majanduse ja survestas olulisel määral fondi rahavooge kuid seda siiski lühiajaliselt. Fondi juhtkond leidis üürnikega lahendused ajutiste üürialandamise kokkulepete näol, mis reeglina päädisid 3-4 kuulise ajutise üüriisoodustusega ning üürilepingu perioodi samaväärselt pikendamisega. Sügisel alanud viiruselaine teine faas oli meditsiiniliste indikaatorite alusel oluliselt halvem kui kevade puhang, kuid ettevõtteid suhtusid teise lainesse palju rahulikumalt kui see oli esimese laine puhul. Kindlasti avaldab koroonaa oma mõju fondi rahavoogudele ka 2021. aasta esimeses kvartalis, kuid positiivsed uudised vaktsiinirindelt annavad lootust, et alates 2021. aasta teisest kvartalist on loota tavaelurütmile püsivat naasmist. Kuna fondi portfelli puuduvad hotelli- ja meelelahutussektori investeeringud, oli Covid-19 majanduslik mõju fondi rahavoogudele tagasihoidlik.

Ajutine tagasilöökk väljendus eelkõige fondi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languses, kuid Euroopa Komisjoni majanduse taastepakett, Balti riikide riiklikud meetmed ning Euroopa Keskpanka poolsed sammud annavad alust ennustada, et tagasilöökk kinnisvaraväärtuses kujuneb ajutiseks ning kinnisvaraväärtused taastuvad. Seda seisukohta kinnitavad ka arengud Balti riikide elukondliku kinnisvaraturul kus müügihinnad praktiliselt ei langenud ja koroonakriisi mõju väljendas kõigest paarikuisest ajutisest turutingute arvu languses. Tavapäraselt elukondliku kinnisvarasegmeni kiirem dünaamika väljendus suuremahulises ärikinnisvaras ca 3-4 kvartalise viitega. Aastavahetuse seisuga on fondi alusvarade keskmine võimendamata puhastootlus (net yield) 7,8%.

Hoolimata koroonatõrje segadusest teostas fond 2020. aasta jooksul neli uut investeeringut: veebruaris viidi lõpuni kaks tehingut Lätis soetades Piepilsetase logistika- tootmiskeskuse Riia külje all asuvas Kekavas ning airBalticu peahoone Riia lennujaama territooriumil. 2020. aasta augustis investeeris fond Vilniuses Rutkausk büroohoonesse, mille pikaajaline ankurüürnik on Norra börsil noteeritud IT-kontserni ATEA Leedu tütarfirma. Aasta viimasel kuul omandas fond esimese hooldekodu hoone Tallinnas Pirita linnaosas. Hooldekodude segment on Balti riikides tulevikus väga hea kasvuvälkvaatega ning antud segmentis plaanib fond teostada investeeringuid ka edaspidi. 2020. aasta kogu investeeringu uutesse ärihoonetesse moodustasid 33,5 miljonit eurot.

Kokkuvõtvalt on fondi juhtkond 2020. aasta töötulemustega rahule. Aastalõpu seisuga on 99% fondi äripindadest välja üüritud.

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2020. aasta 12 kuu müügitulu oli 10,731 miljonit eurot (2019 12 kuud: 9,512 miljonit eurot), kasvades aastaga 13%. Kontserni neto üüritulu oli 2020. aastal kokku 10,103 miljonit eurot (2019: 8,754 miljonit eurot), kasvades aastaga 15,4%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 3,317 miljonit eurot (2019 12 kuud: 7,617 miljonit eurot). Madalam puhaskasum 2020. aastal on tingitud kinnisvarainvesteeringute allahindlusest, mille omakorda tingis peamiselt konservatiivsem rahavooproгноos.

Fond teenis 2020. aasta neljandas kvartalis müügitulu kokku 3,033 miljonit eurot, mis on 521 tuhat eurot (20,7%) rohkem kui eelmisel aastal samal ajal. Müügitulu kasvust neljandas kvartalis on 582 tuhat eurot seotud uute soetatud kinnisvarainvesteeringute üüritulu lisandumisega ning 96 tuhande euro võrra suurenes üüritulu seoses vakantsuse vähenemisega Leedus Evolutioni büroohoones. Covid-19 kriis mõjutas neljandas kvartalis enim Saules Miestase kaubanduskeskuse üüritulu, mis võrreldes eelmise aastaga on 178 tuhat eurot (19%) madalam.

2020. aasta detsembris viis Colliers International läbi fondi kinnisvaraportfelli korralise hindamise, mille tulemusel tõusis kinnisvaraportfelli väärtus tervikuna 611 tuhande euro võrra (0,4%). 2020. aasta kokkuvõttes langes kinnisvaraportfelli väärtus kokku 3,374 miljoni euro võrra (2,3%). Fondi konsolideeritud IV kvartali puhaskasum oli 2,570 miljonit eurot (2019 IV kvartal: 2,341 miljonit eurot).

	IV kvartal		12 kuud	
	2020	2019	2020	2019
<i>€ miljonites</i>				
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	3,033	2,512	10,731	9,512
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,200	-0,226	-0,628	-0,758
Neto üüritulu	2,833	2,286	10,103	8,754
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	93%	91%	94%	92%
Intressikulud ja intressitulud	-0,355	-0,161	-1,322	-1,183
Puhas renditulu miinus finantskulud	2,478	2,125	8,781	7,571
Valitsemistasud	-0,246	-0,170	-0,899	-0,702
Muud tulud ja -kulud	-0,192	-0,183	-0,701	-0,629
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	2,040	1,772	7,181	6,240

Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 2020. aasta 12 kuu tulemusel 94% (2019 12 kuud: 92%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 6% (2019: 8%) müügitulust. Intressikulud on 2020. aastal kasvanud seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetusele võetud laenu lisandumisega.

Kontserni varade maht 31.12.2020 seisuga oli 151,632 miljonit eurot (31.12.2019: 132,829 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 95% (31.12.2019: 85%).

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ miljonites</i>					
Kinnisvarainvesteeringud	144,235	113,011	102,787	88,390	73,539
Muud pikaajalised varad	0,123	0,114	0,138	0,090	0,058
Käibevara, v.a raha	2,146	6,717	0,719	0,678	0,444
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenu)	-63,834	-36,431	-48,049	-37,712	-39,545
Puhasväärtus (NAV)	71,483	70,911	50,354	46,385	30,320
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV)	76,112	75,456	54,179	49,307	32,804
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	16,93	16,78	15,63	14,39	12,71
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) aktsia kohta, eurodes	18,03	17,93	16,81	15,30	13,75

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 2020. aasta jooksul 0,4%. 2020. aasta mais maksis fond 2019. aasta kasumist dividende kogusummas 2,745 miljonit eurot (2019 aasta kevadel: 3,061 miljonit eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi NAV 2020 aasta jooksul kasvanud 4,7%. Investeeringud kapitali aastane tootlus (ROIC) oli 2020. majandusaasta tulemusel 6,4% (2019 12 kuud: 17,1%).

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2020. aasta jooksul laekus Kontsernile pangalaene seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamise ning arendusega kogusummas 5,9 miljonit eurot. Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on detsembri lõpu seisuga 2,3% (31.12.2019: 1,8%) ning LTV (*Loan to Value*) 50% (31.12.2019: 52%).

2020. aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 3,747 miljonit eurot (2019 12 kuud: 3,381 miljonit eurot). Pärast Leedu ettevõtete tulumaksukulu mahaarvamist ning arvestusliku dividendide tulumaksukulu arutamist Eesti ja Läti ettevõtetes saaks EFTEN Real Estate Fund III vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle aasta kasumist 2,798 miljonit eurot (66 senti aktsia kohta).

Potentsiaalse dividendimakse arvutuskäik

	2020	2019
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ärikasum	5 129	10 045
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga	3 374	-3 101
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooniga	50	40
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute müügi kasumiga	3	0
Korrigeerimine edukutasukuluga	0	479
EBITDA	8 556	7 463
Intressikulud	-1 346	-1 115
Pangalaenu tagasimaksud	-3 282	-2 759
Tulumaksukulu kasumilt (Leedu)	-181	-208
Vaba rahavoog	3 747	3 381
80% vabast rahavoost	2 998	2 705
Dividendide tulumaksukulu	-200	-160
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale	2 798	2 545
Aktsiate arv perioodi lõpus	4 222 535	4 222 535
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale aktsia kohta, eurodes	0,66	0,60
Potentsiaalne lisanduv rahavoog ¹	0	1 021
Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost	0	-101
Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga	2 798	3 465
Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes	0,66	0,82

¹ Potentsiaalne lisanduv rahavoog sisaldab aruandeperioodi lõpuks fondi tütarettevõtete kontodele kogunenud raha, mida ei ole plaanis investeerida ega hoida igapäevases äritegevuses likviidsuse tagamiseks..

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

12 kuu kohta	31.12.2020	31.12.2019
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	5,4	12,7
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	2,6	6,4
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	6,4	17,4
EBITDA (€ tuhandetes)	8 556	7 463
EBITDA marginaal, %	79,7	78,5
EBIT (€ tuhandetes)	5 129	10 045
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,9	1,8

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

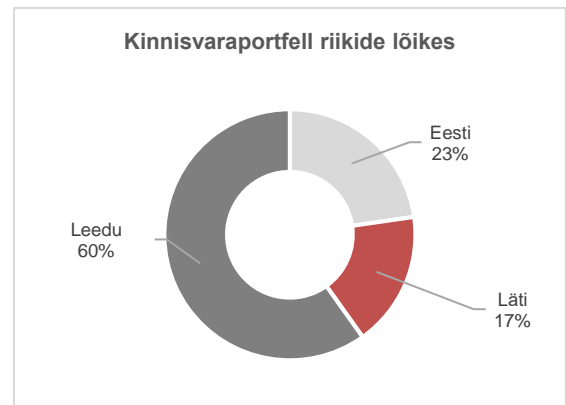
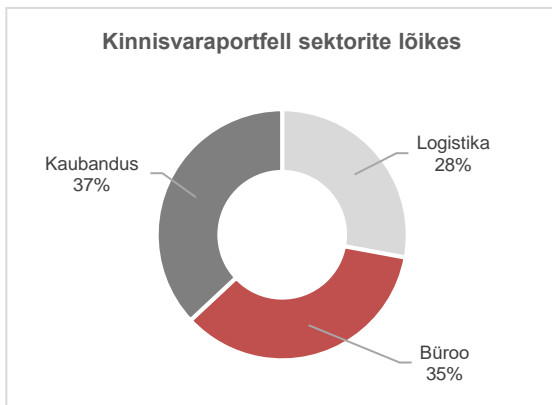
Kinnisvaraportfell

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 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 novembris asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Pirita OÜ, makstes tütarettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot. 2020. aasta detsembris maksis fond tütarettevõtte omakapitali lisaks 3,1 miljonit eurot, mille järgselt soetas tütarettevõtte esimese kinnisvarainvesteeringu fondi uue, hooldekodude segmendis. Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuseks oli 6,2 miljonit eurot ning seda hakkab opereerima Pirita Kodu OÜ. Üümnik alustab üüri tasumist alates 1. aprillist 2021 ning käivitusperioodil suureneb üür järk-järgult, saavutades täismahu alates 1. jaanuarist 2022.

2020. aasta detsembri lõpu seisuga on Kontsernil 15 (31.12.2019: 11) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 144,235 miljonit eurot (31.12.2019: 113,011 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 136,349 miljonit eurot (31.12.2019: 101,746 miljonit eurot).



EFTEN REAL ESTATE FUND III SUURIMAD ÜÜRNIKUD seisuga 31.12.2020

Üürnik	Osakaal konsolideeritud üüritulul
DSV Estonia AS	9,1%
Hortes AS	6,9%
DAV Latvia SIA	6,4%
DSV Lithuania UAB	6,3%
Atea UAB	5,5%
Air Baltic Corporation AS	4,3%
RIMI Lietuva UAB	4,3%
Selver AS	3,0%
State Energy Regulatory Council Lithuania	2,7%
Fristads Kansas Production SIA	2,3%
ABC Motors AS	2,3%
Ülejäänud	46,7%
Kokku	100,0%

KINNISVARAPORTFELLI PEAMISED NÄITAJAD

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2020	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus, € tuhandetes ¹	Üüri netopind	Prognoseeritud aastane üüritul, € tuhandetes	Otsene tootlus ²	Esmase puhastootlus ³	Täitumus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
DSV Tallinn	100	12 228	13 080	16 014	1 025	7,5%	7,0%	100	6,1	1
DSV Riia	100	8 830	8 687	12 149	729	7,4%	7,6%	100	6,1	1
DSV Vilnius	100	8 504	8 860	11 687	712	7,5%	7,2%	100	6,1	1
Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	100	8 716	8 420	13 327	691	8,1%	8,4%	99	3,5	4
Logistika kokku		38 278	39 047	53 177	3 157	7,7%	7,5%	100	5,5	7
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	28 567	32 390	19 881	3 171	11,1%	9,8%	98	3,9	123
Hortes kaubanduskeskus, Laagri	100	3 108	3 510	3 470	269	7,5%	6,6%	100	11,7	1
Selver, Laagri	100	6 277	6 480	3 063	502	7,3%	7,1%	100	7,2	10
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	5 458	6 020	5 300	505	7,6%	6,9%	100	14,0	1
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	100	3 023	3 120	2 149	259	8,3%	8,0%	100	8,4	1
Kaubandus kokku		46 433	51 520	33 863	4 706	9,8%	8,8%	99	5,9	136
Ulonu büroohoone, Vilnius	100	8 254	8 830	5 174	743	7,7%	7,2%	86	3,3	12
Evolution büroohoone, Vilnius	100	9 819	10 610	6 172	810	6,6%	6,1%	100	4,0	45
L3 büroohoone, Vilnius	100	8 729	9 721	6 151	787	8,9%	8,0%	100	2,5	33
airBaltic büroohoone, Riia	100	7 100	6 800	6 217	495	7,0%	7,3%	100	5,4	1
Rutkausk büroohoone, Vilnius	100	11 819	11 790	6 811	851	6,6%	6,6%	100	3,9	3
Büroo kokku		45 721	47 751	30 525	3 686	7,3%	7,0%	97	3,7	94
Pirita Pansionaat	100	5 917	5 917	6 045	442	7,0%	7,0%	100	10,0	1
Hooldekodud kokku		5 917	5 917	6 045	442	7,0%	7,0%	100	10,0	1
Kinnisvaraportfell kokku		136 349	144 235	123 610	11 991	8,2%	7,8%	99	5,0	238

¹ Fondi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on kinnisvarainvesteeringute turuhind, mis leitakse diskonteeritud rahavoogude baasil. Fondi kinnisvaraportfelli väliseks hindajaks on Colliers International.

² Otsese tootluse leidmiseks jagatakse neto üüritul kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitaliseeritud kulude summaga.

³ Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse neto üüritul kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhaskasv seisuga 31.12.2020 oli 16,93 eurot (31.12.2019: 16,85 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhaskasv kasvas 2020. aasta jooksul 0,4%. 2020. aasta mais maksis fond 2019. aasta kasumist dividende kogusummas 2,745 miljonit eurot (2019 aasta kevadel: 3,061 miljonit eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi NAV 2020 aasta jooksul kasvanud 4,7%. Väiksem aktsia puhaskasvu tulenes Covid-19 põhjustatud majanduslikust ebastabiilsusest tulenenud üüritul langusest 2020. aastal.

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, hõlgavad fondi netovara õiglase väärtuse läbipaistvust. Seetõttu elimineeritakse EPRA puhasväärtuse saamisest IFRS kohaselt arvatud puhasväärtusest kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksukulu ning finantsinstrumentide (intressiswap) õiglase väärtus.

€ tuhandetes	31.12.2020	31.12.2019
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	71 483	70 911
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine	4 383	4 274
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	246	271
EPRA vara puhasväärtus	76 112	75 456
Aktsiate arv bilansipäeval	4 222 534	4 222 534
EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	18,03	17,87
EPRA NAV kasv, eurodes	0,16	1,06
Makstud dividend aktsia kohta, eurodes	0,65	0,95
Makstud dividendide tulumaks aktsia kohta, eurodes	0,06	0,04
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes	0,87	2,05
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv	4,9%	12,2%

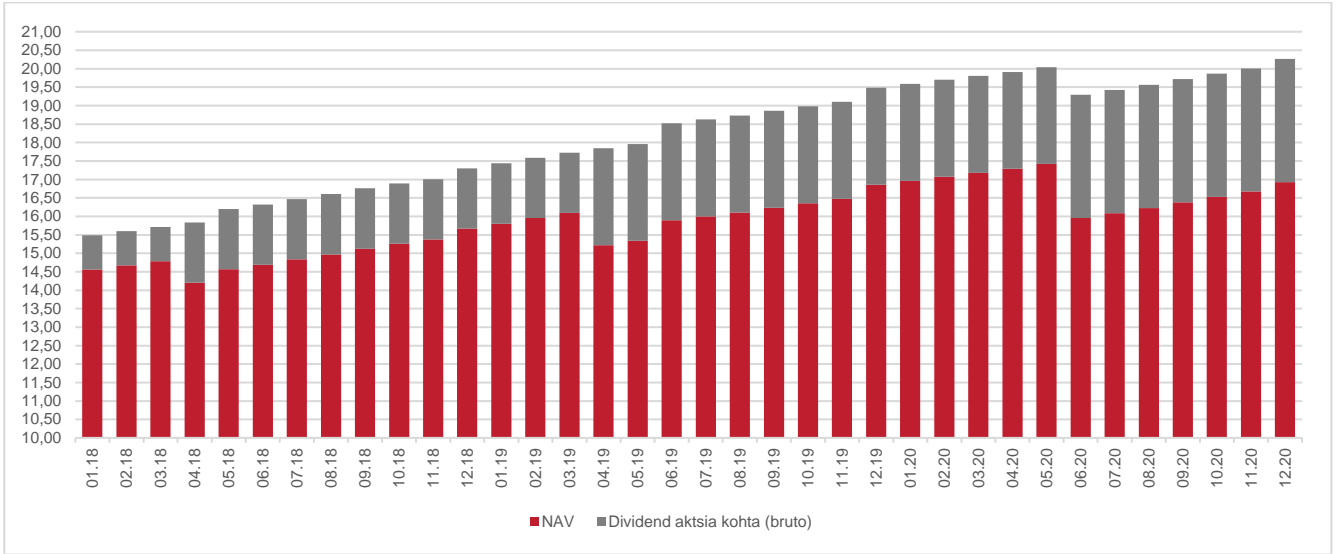
Seisuga 31.12.2020 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i 3 013 aktsionäri, kellest 19,6% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 79,7% kogu fondi aktsiakapitalist. Aktsiate jaotus on toodud allolevas tabelis.

	Aktsionäre, tk			Aktsiate arv			Osalus		
	Juriidilised isikud	Eraisikud	Kokku aktsionäre	Juriidilised isikud	Eraisikud	Kokku aktsiaid	Juriidilised isikud	Eraisikud	Osalus kokku
Austria	-	1	1	-	1 255	1 255	-	0,0297%	0,0297%
Hiina	-	1	1	-	75	75	-	0,0018%	0,0018%
Taani	1	1	2	1	6	7	0,0000%	0,0001%	0,0002%
Eesti	581	2 399	2 980	3 358 046	849 096	4 207 142	79,5268%	20,1087%	99,6355%
Soome	1	5	6	172	385	557	0,0041%	0,0091%	0,0132%
Rootsi	1	-	1	20	-	20	0,0005%	-	0,0005%
Saksamaa	-	2	2	-	149	149	-	0,0035%	0,0035%
Ungari	-	1	1	-	80	80	-	0,0019%	0,0019%
Itaalia	-	1	1	-	75	75	-	0,0018%	0,0018%
Norra	-	2	2	-	161	161	-	0,0038%	0,0038%
Läti	1	-	1	649	-	649	0,0154%	-	0,0154%
Leedu	5	1	6	6 251	5 313	11 564	0,1480%	0,1258%	0,2739%
Holland	-	1	1	-	80	80	-	0,0019%	0,0019%
Araabia Ühendemiraadid	-	1	1	-	68	68	-	0,0016%	0,0016%
Omaan	-	1	1	-	81	81	-	0,0019%	0,0019%
Hispaania	-	1	1	-	80	80	-	0,0019%	0,0019%
Lõuna-Aafrika	-	1	1	-	125	125	-	0,0030%	0,0030%
Sveits	-	1	1	-	30	30	-	0,0007%	0,0007%
Suurbritannia	-	2	2	-	77	77	-	0,0018%	0,0018%
Ameerika Ühendriigid	1	-	1	260	-	260	0,0062%	-	0,0062%
Kokku	591	2 422	3 013	3 365 399	857 136	4 222 535	79,70%	20,30%	100,00%

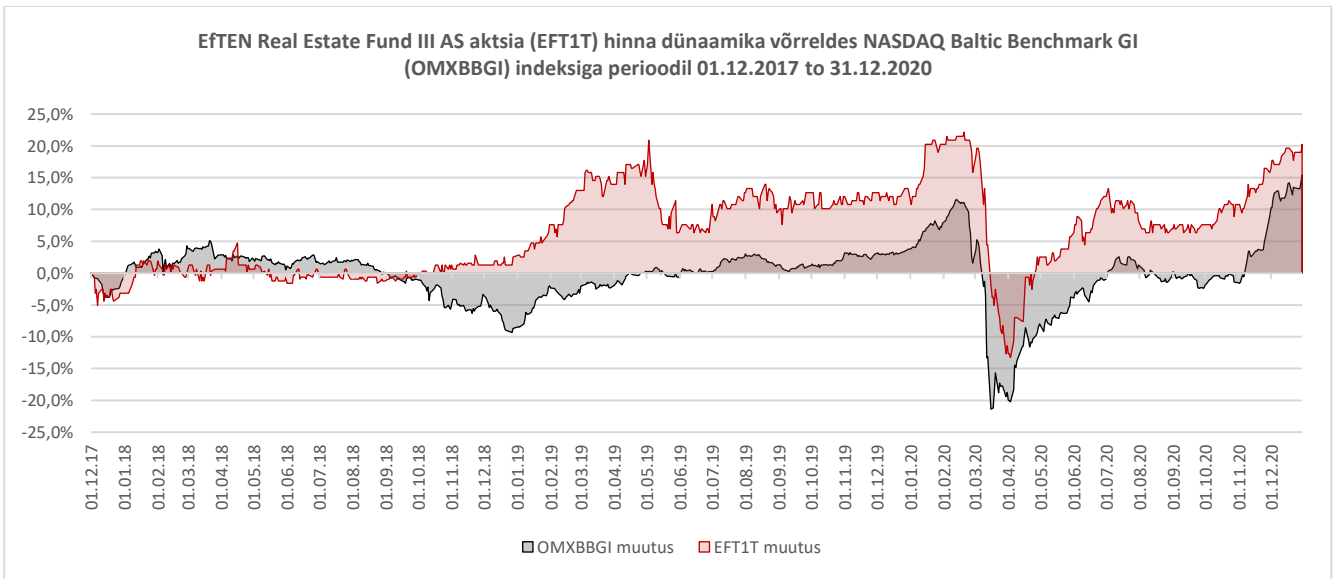
EFTEN Real Estate Fund III AS-i on seisuga 31.12.2020 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2020	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	602 000	14,26
Järve Kaubanduskeskus OÜ	431 992	10,23
HT Management OÜ	430 211	10,19

EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhaskväärtus 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 31.12.2020



KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2020	2019 ¹	2020	2019 ¹
<i>€ tuhandetes</i>					
Müügitulu	3,4	3 033	2 512	10 731	9 512
Müüdnud teenuste kulu	5	-103	-100	-325	-329
Brutokasum		2 930	2 412	10 406	9 183
Turustuskulud	6	-97	-126	-303	-429
Üldhalduskulud	7	-431	-870	-1 597	-1 847
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	612	1 641	-3 374	3 101
Muud äritulud ja -kulud		-7	38	-3	37
Äri kasum	3	3 007	3 095	5 129	10 045
Intressitulud		0	0	0	14
Muud finantstulud ja -kulud	8	-355	-161	-1 322	-1 197
Kasum enne tulumaksu		2 652	2 934	3 807	8 862
Tulumaksukulu	9	-82	-593	-490	-1 245
Aruandeperioodi koondkasum kokku	3	2 570	2 341	3 317	7 617
Kasum aktsia kohta	10				
- tava		0,61	0,56	0,79	2,01
- lahustatud		0,61	0,56	0,79	2,01

¹ 2019. aasta kasumiaruandes on tulumaksukulu muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 1.

Lisad lehekülgedel 12-30 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2020	31.12.2019 ¹
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	15	5 128	12 986
Lühiajalised hoised	15	0	6 000
Nõuded ja viitlaekumised	11	2 018	667
Ettemakstud kulud		128	51
Käibevara kokku		7 274	19 704
Pikaajalised nõuded		18	0
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	144 235	113 011
Materiaalne põhivara		101	114
Immateriaalne põhivara		4	0
Põhivara kokku		144 358	113 125
VARAD KOKKU		151 632	132 829
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	13	28 781	21 147
Tuletisinstrumendid	15	246	271
Võlad ja ettemaksed	14	1 995	1 132
Lühiajalised kohustused kokku		31 022	22 550
Laenukohustused	13	43 587	34 225
Muud pikaajalised võlad	14	957	609
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	4 583	4 534
Pikaajalised kohustused kokku		49 127	39 368
Kohustused kokku		80 149	61 918
Aktsiakapital	16	42 225	42 225
Ülekurss	16	9 658	9 658
Kohustuslik reservkapital		1 323	936
Jaotamata kasum	17	18 277	18 092
Omakapital kokku		71 483	70 911
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		151 632	132 829

¹ 2019. aasta finantsseisundi aruandes on edasilükkunud tulumaksukohustust muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 1.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2020	2019 ¹	2020	2019 ¹
€ tuhandetes					
Puhaskasum		2 570	2 341	3 317	7 617
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>					
Finantstulud ja -kulud	8	355	152	1 322	1 183
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	12	-612	-1 641	3 374	-3 101
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		3	-29	3	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus		13	41	51	41
Tulumaksukulu	9	82	593	490	1 245
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-159	-884	5 240	-632
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		2 411	1 457	8 557	6 985
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-24	366	-525	301
Rahavood äritegevusest kokku		2 387	1 822	8 032	7 285
Materiaalse põhivara soetus		-8	-4	-41	-41
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-6 148	-520	-18 798	-7 329
Muutus lühiajalistes hoiustes		0	3 000	6 000	-6 000
Tütarettevõtete soetus	2	0	0	-8 615	0
Saadud intressid		0	0	13	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-6 156	2 476	-21 441	-13 370
Saadud laenud	14	5 900	369	13 200	6 768
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	14	-903	-698	-3 282	-4 259
Makstud intressid		-414	-275	-1 363	-1 096
Aktsiate emiteerimine		0	0	0	16 000
Makstud dividendid	15	0	0	-2 745	-3 061
Makstud dividendide tulumaks		1	-1	-259	-140
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		4 584	-605	5 551	14 212
RAHAVOOD KOKKU		815	3 693	-7 858	8 127
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 313	9 293	12 986	4 859
Raha ja raha ekvivalentide muutus		815	3 693	-7 858	8 127
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15	5 128	12 986	5 128	12 986

¹ 2019. aasta rahavoogude aruandes on puhaskasumit ning puhaskasumi korrigeerimisi muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 1.

Lisad lehekülgedel 12-30 on raamatupidamise vahearuannde lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum ¹	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2018	32 225	3 658	621	13 850	50 354
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
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	7 617	7 617
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	7 617	7 617
Saldo 31.12.2019	42 225	9 658	936	18 092	70 911
Makstud dividendid	0	0	0	-2 746	-2 746
Eraldised reservkapitali	0	0	387	-387	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	387	-3 133	-2 746
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	3 317	3 317
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	3 317	3 317
Saldo 31.12.2020	42 225	9 658	1 323	18 277	71 483

¹ 2019. aasta konsolideeritud omakapitali muutuste aruandes seisuga 31.12.2018 ning 31.12.2019 jaotamata kasumi numbreid muudetud seoses arvestuspõhimõtete muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 1.

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

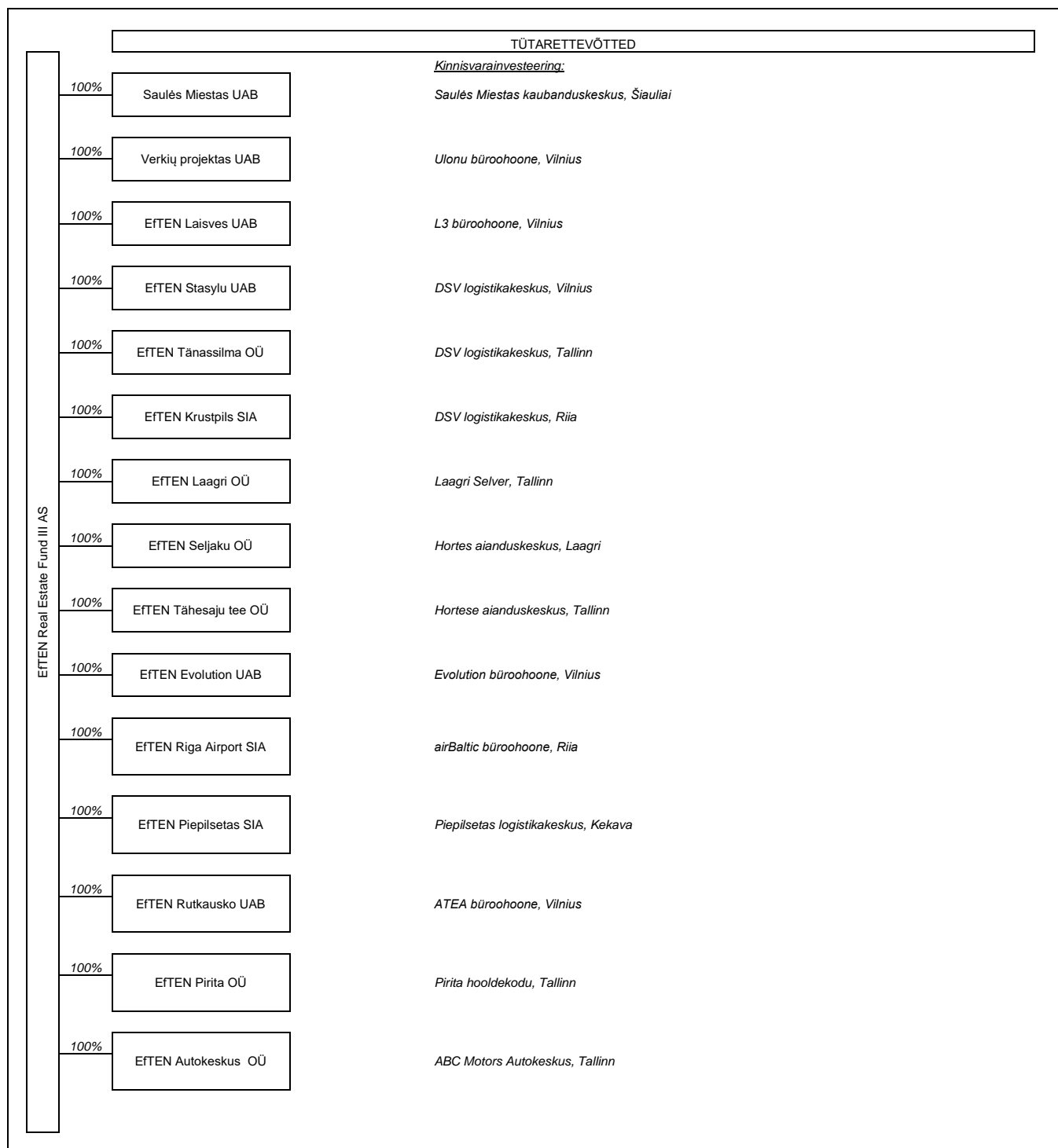
Lisad lehekülgedel 12-30 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 *Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused*

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2020 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 IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult Kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Arvestuspõhimõtete muudatused

IAS 12.52A sätestab, et juhul kui tulumaksu tasutakse dividendidelt, mitte kasumilt, siis ei kajastata aruannetes tulumaksu kulu ega kohustust enne, kui kasumit jaotatakse (dividendid on välja kuulutatud). Seoses IFRS Tõlgenduskomitee otsusega 2020. aasta juunis, mille kohaselt peab hoolimata eelpoolnimetatud sättest kajastama konsolideeritud aruannetes edasilükkunud tulumaksukohustuse tütarettevõtetes paikeva jaotamata kasumi suhtes, v.a juhul kui seda ei plaanita nähtavas tulevikus jaotada (IAS12.39-40). EFTEN Real Estate Fund III AS-I on kehtiv dividendipoliitika, mille kohaselt jaotatakse iga-aastaselt (bruto)dividendiseks 80% fondi konsolideeritud rahavoost, mistõttu laieneb kontsernile kohustus kajastada igal aruandeaasta bilansipäeval edasilükkunud tulumaksukohustus summas, mis tekiks dividendipoliitika rakendamisel antud aruandeaasta kasumi jaotamisel. Seoses IFRS Tõlgenduskomitee otsusega edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamise osas on Kontsern teinud varasemate perioodide põhjaruannetes järgmised muudatused:

KONSOLIDEERITUD LÜHENDATUD KASUMIARUANNE

	IV kvartal 2019			12 kuud 2019		
	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus
€ tuhandetes						
Ärikasum	3 095	3 095	0	10 045	10 045	0
Kasum enne tulumaksu	2 934	2 934	0	8 862	8 862	0
Tulumaksukulu	-333	-593	-260	-1 125	-1 245	-120
Aruandeperioodi koondkasum kokku	2 601	2 341	-260	7 737	7 617	-120
Kasum aktsia kohta						
- tava	0,62	0,56	-0,06	2,05	2,01	-0,04
- lahustatud	0,62	0,56	-0,06	2,05	2,01	-0,04

KONSOLIDEERITUD LÜHENDATUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2019			01.01.2019		
	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus
€ tuhandetes						
Käibevara kokku	19 704	19 704	0	5 578	5 578	0
Põhivara kokku	113 125	113 125	0	102 925	102 925	0
VARAD KOKKU	132 829	132 829	0	108 503	108 503	0
Lühiajalised kohustused kokku	22 550	22 550	0	9 313	9 313	0
Pikaajalised kohustused kokku	39 108	39 368	260	48 696	48 836	140
KOHUSTUSED KOKKU	61 658	61 918	260	58 009	58 149	140
OMAKAPITAL KOKKU	71 171	70 911	-260	50 494	50 354	-140
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	132 829	132 829	0	108 503	108 503	0

KONSOLIDEERITUD LÜHENDATUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	IV kvartal 2019			12 kuud 2019		
	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus
<i>€ tuhandetes</i>						
Puhaskasum	2 601	2 341	-260	7 737	7 617	-120
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>						
Tulumaksukulu	333	593	260	1 125	1 245	120
Muud korrigeerimised	-1 478	-1 478	0	-1 878	-1 878	0
Rahavood äritegevusest kokku	1 822	1 822	0	7 285	7 285	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	2 476	2 476	0	-13 370	-13 370	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-605	-605	0	14 212	14 212	0
RAHAVOOD KOKKU	3 693	3 693	0	8 127	8 127	0
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>						
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 293	9 293	0	4 859	4 859	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 693	3 693	0	8 127	8 127	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 986	12 986	0	12 986	12 986	0

KONSOLIDEERITUD LÜHENDATUD OMAKAPITALI ARUANNE

	31.12.2019			01.01.2019		
	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus
<i>€ tuhandetes</i>						
Aksiakapital	42 225	42 225	0	32 225	32 225	0
Ülekurss	9 658	9 658	0	3 658	3 658	0
Kohustuslik reservkapital	936	936	0	621	621	0
Jaotamata kasum	18 352	18 092	-260	13 990	13 850	-140
Omakapital kokku	71 171	70 911	-260	50 494	50 354	-140

2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	16 495	16 140	100	100
Verkiu projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	3 747	4 142	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	4 816	5 087	100	100
EFTEN Stasyļu UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	4 461	4 213	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	7 046	6 795	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	2 776	2 768	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Laagri	2 079	2 034	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Tallinn	2 880	2 779	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone	4 593	4 511	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Selver kaubanduskeskus, Laagri	3 552	3 613	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 479	1 544	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	3 509	0	100	0
EFTEN Riga Airport	Läti	airBaltic büroohoone, Riia	1 121	0	100	0
EFTEN Rutkausko UAB	Leedu	Rutkausko büroohoone, Vilnius	4 711	0	100	0
EFTEN Pirira OÜ	Eesti	Pirita hooldekodu, Tallinn	3 116	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 finantsnõudajad on rida-realt Kontserni aruannetesse konsolideeritud alates 1. märtsil 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 31.12.2020 tuleb hinnanguliselt Kontsernil soetuste eest juurde maksta 95 tuhat eurot. Tütarettevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute väärtus soetusel oli kokku 15 800 tuhat eurot.

EFTEN Riga Airport (endine NHC1) SIA õiglane väärtus 29.02.2020

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

EFTEN Piepilsetas (endine NHC3) SIA õiglase väärtus 29.02.2020

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

7. augustil 2020. aastal asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN 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.

18. novembril 2020. aastal asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Piritu OÜ Tallinnas. Tütarettevõtte omakapitali maksti koos algkapitaliga asutamise järgselt 3 103 tuhat eurot. Tütarettevõtte soetas 2020. aasta detsembris äsjaalminud Piritu pansionaadi kinnistu, mille maksumus kokku on 6,2 miljonit eurot. Nimetatud maksumusest tasuti kohe 5,9 miljonit eurot ning ülejäänud 0,3 miljonit eurot tasutakse müüjale pärast ehituspuudujääkide kõrvaldamist.

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

3 Segmendiaruandlus**SEGMENTI TULEM**

12 kuud	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Allokeerimata		Kokku	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>												
Müügitulu (lisa 4), s.h	2 971	2 177	2 880	2 408	4 864	4 927	16	0	0	0	10 731	9 512
Eesti	0	0	929	1 005	1 374	997	16	0	0	0	2 319	2 002
Läti	415	0	1 271	711	0	0	0	0	0	0	1 686	711
Leedu	2 556	2 177	680	692	3 490	3 930	0	0	0	0	6 726	6 799
Puhas üüritulu, s.h	2 744	1 945	2 812	2 408	4 531	4 401	16	0	0	0	10 103	8 754
Eesti	0	0	922	1 005	1 358	970	16	0	0	0	2 296	1 975
Läti	413	0	1 248	711	0	0	0	0	0	0	1 661	711
Leedu	2 331	1 945	642	692	3 173	3 431	0	0	0	0	6 146	6 068
Ärikasum, s.h	711	2 078	2 370	2 273	2 226	6 316	16	0	-194	-622	5 129	10 045
Eesti	0	0	1 031	944	731	1 751	16	0	-194	-622	1 584	2 073
Läti	38	0	702	666	0	0	0	0	0	0	740	666
Leedu	673	2 078	637	663	1 495	4 565	0	0	0	0	2 805	7 306
EBITDA, s.h	2 364	1 735	2 459	2 167	3 914	2 909	16	0	-194	-622	8 559	6 189
Eesti	0	0	831	914	1 173	0	16	0	-194	-622	1 826	292
Läti	338	0	1 051	627	0	0	0	0	0	0	1 389	627
Leedu	2 026	1 735	577	626	2 741	2 909	0	0	0	0	5 344	5 270
Ärikasum											5 129	10 045
Neto finantskulu											-1 322	-1 183
Kasum ette tulumaksukulu											3 807	8 862
Tulumaksukulu (lisa 9)											-490	-1 245
ARUANDEAASTA PUHASKASUM											3 317	7 617

IV kvartal	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Allokeerimata		Kokku	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
€ tuhandetes												
Müügitulu (lisa 4), s.h	938	525	820	602	1 259	1 385	16	0	0	0	3 033	2 512
Eesti	0	0	253	251	367	285	16	0	0	0	636	536
Läti	124	0	363	178	0	0	0	0	0	0	487	178
Leedu	814	525	204	173	892	1 100	0	0	0	0	1 910	1 798
Puhas üüritulu, s.h	889	441	782	602	1 146	1 243	16	0	0	0	2 833	2 286
Eesti	0	0	253	251	363	276	16	0	0	0	632	527
Läti	124	0	356	178	0	0	0	0	0	0	480	178
Leedu	765	441	173	173	783	967	0	0	0	0	1 721	1 581
Ärikasum, s.h	111	471	1 394	540	1 516	2 582	16	0	-30	-498	3 007	3 095
Eesti	0	0	790	229	706	1 082	16	0	-30	-498	1 482	813
Läti	29	0	329	159	0	0	0	0	0	0	358	159
Leedu	82	471	275	152	810	1 500	0	0	0	0	1 167	2 123
EBITDA, s.h	762	404	683	539	978	227	16	0	-30	-498	2 409	672
Eesti	0	0	230	229	317	-565	16	0	-30	-498	533	-834
Läti	99	0	298	155	0	0	0	0	0	0	397	155
Leedu	663	404	155	155	661	792	0	0	0	0	1 479	1 351
Ärikasum											3 007	3 095
Neto finantskulu											-355	-161
Kasum ette tulumaksukulu											2 652	2 934
Tulumaksukulu											-82	-593
IV KVARTALI PUHASKASUM											2 570	2 341

SEGMENTI VARAD

Aasta lõpu seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Kokku	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)										
Eesti	0	0	13 080	12 880	19 130	19 520	5 917	0	38 127	32 400
Läti	6 800	0	17 107	8 710	0	0	0	0	23 907	8 710
Leedu	40 951	29 711	8 860	8 800	32 390	33 390	0	0	82 201	71 901
Kinnisvarainvesteeringud kokku	47 751	29 711	39 047	30 390	51 520	52 910	5 917	0	144 235	113 011
Muud pikaajalised varad									123	113
Netovõlg									-75 021	-48 932
Muud lühiajalised varad									2 146	6 719
NETOVARA									71 483	70 911

2020. ja 2019. aastal 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, Hortes AS, DSV SIA ning DSV Transport UAB, omades vastavalt 9,3%, 6,9%, 6,4% ja 6,3%. Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 6%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüritulu büroopindadelt	2 957	2 163
Üüritulu kaubanduspindadelt	4 236	4 211
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	2 792	2 408
Üüritulu hooldekodudelt	16	0
Muud müügitulud	730	730
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisad 3, 12)	10 731	9 512

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Eesti	2 319	2 002
Läti	1 686	711
Leedu	6 726	6 799
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisad 3, 12)	10 731	9 512

5 Müüdnud teenuste kulud

	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus	-23	-9
Vara kindlustus	-8	-15
Maamaks ja kinnisvaramaks	-56	-78
Muud haldustegevuse kulud	-74	-58
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-64	-81
Materiaalse põhivara kulum	-1	-1
Parenduskulud	-7	-28
Palgakulud, s.h maksud	-40	-21
Käibemaksu proportsioonikulud	-52	-37
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	0	-1
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 12)	-325	-329

6 Turustuskulud

	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade vahendustasud	-56	-8
Reklaam, reklaamüritused	-247	-421
Turustuskulud kokku	-303	-429

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

7 Üldhalduskulud

	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 18)	-899	-702
Bürookulud	-35	-66
Palgakulud, s.h maksud	-220	-257
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-249	-102
Audit	-46	-37
Regulaatori kulud	-86	-118
Fondivalitseja edukustasu	0	-479
Muud üldhalduskulud	-12	-46
Amortisatsioonikulud	-50	-40
Üldhalduskulud kokku	-1 597	-1 847

8 Finantskulud

Muud finantstulud ja -kulud	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-1 346	-1 115
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähenus (+)	-1 243	-1 016
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)	-103	-99
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)	24	-82
Finantskulud kokku	-1 322	-1 197

9 Tulumaks

	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt ¹	-200	-259
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-109	-778
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-181	-208
Tulumaksukulu kokku	-490	-1 245

¹Seoses IFRS Tõlgenduskomitee otsusega IAS12 edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamise osas on kontsern teinud varasemate perioodide tulumaksukulu ning edasilükkunud tulumaksukohustuse osas parandusi. Vt. selle kohta lähemalt lisast 1.

Muutused edasilükkunud tulumaksukohustuses 2020. ja 2019. aastal sisaldavad endas järgmisi muutuseid:

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo 31.12.2018	3 496	140	3 636
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2019. aastal	778	260	1 038
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-140	-140
Saldo 31.12.2019	4 274	260	4 534
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2020. aastal	109	200	309
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-260	-260
Saldo 31.12.2020	4 383	200	4 583

10 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	IV kvartal		12 kuud	
	2020	2019	2020	2019
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	2 570	2 341	3 317	7 617
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0	0	0,65	0,95
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	4 222 535	4 222 535	4 222 535	3 782 975
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,61	0,56	0,79	2,01

11 Nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	480	569
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-59	0
Nõuded ostjate vastu kokku	421	569
Käibemaksu ettemaksud ja tagasinõuded	1 316	76
Muud viitlaekumised	281	22
Viitlaekumised kokku	1 597	98
Nõuded kokku	2 018	667

12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2020 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2020	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes								
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19 881	2007	08.2015	28 567	32 390	13%	21%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 504	8 860	4%	6%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 228	13 080	7%	9%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 830	8 687	-2%	6%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 729	9 721	11%	6%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 254	8 830	7%	6%
Hortes aianduskeskus Laagri	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 108	3 510	13%	2%
Hortes aianduskeskus Tähesaju	Tallinn, Eesti	5 300	2019	05.2018	5 458	6 020	10%	4%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 063	2017	05.2017	6 277	6 480	3%	4%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 172	2009	05.2018	9 819	10 610	8%	7%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 023	3 120	3%	2%
airBalticu peahoone	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 100	6 800	-4%	4%
Piepilsetas logistikakeskus	Riia, Läti	13 327	2007	03.2020	8 716	8 420	-3%	6%
Rutkausk büroohoone	Vilnius, Leedu	6 811	2014	08.2020	11 819	11 790	0%	8%
Pirita pansionaat	Tallinn, Eesti	6 045	2 020	dets. 20	5 917	5 917	0%	4%
Kokku		123 609			136 349	144 235	6%	95%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 3 'Segmendiaruandlus'.

2020. ja 2019. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2018	1 636	101 151	102 787
Soetused ja arendused	3 822	3 018	6 840
Kapitaliseeritud parendused	0	283	283
Ümberklassifitseerimised	-5 458	5 458	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	3 101	3 101
Saldo seisuga 31.12.2019	0	113 011	113 011
Soetused ja arendused	0	17 736	17 736
Soetused äriühendustest	0	15 800	15 800
Kapitaliseeritud parendused	0	1 062	1 062
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	-3 374	-3 374
Saldo seisuga 31.12.2020	0	144 235	144 235

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	10 001	8 782
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-325	-329
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 14)	1 240	0
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	144 235	113 011

EFTEN Real Estate Fund III AS ning üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	10 300	7 375
2-5 aastat	30 720	20 583
Üle 5 aasta	21 735	15 032
Kokku	62 755	42 990

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. 2020. aasta detsembris soetatud Pirita pansionaadi osas on kontsern kajastanud bilansipäevalähedast tehinguhinda (tehingupäeva ja bilansipäeva vahel ei toimunud kinnisvaraturul olulisi muutuseid), kuid tehinguhinna aluseks on sarnaselt teistele kinnisvarainvesteeringutele diskonteeritud rahavoogude baasil saadud õiglase väärtus. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Seisuga 31.12.2020:

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

Seisuga 31.12.2019:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
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	8,25%-8,5%	7,5%-8,0%	11,7
Kokku	113 011		9 077			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2020 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
€ tuhandetes							
Büroo	47 751	5 040	-5 040	-970	980	-2 150	2 460
Logistika	39 047	4 147	-4 147	-777	793	-1 657	1 883
Jaekaubandus	51 520	6 060	-6 060	-1 040	1 040	-2 170	2 430
Hooldekodud	5 917	630	-630	-120	130	-280	330
KOKKU	144 235	15 877	-15 877	-2 907	2 943	-6 257	7 103

Seisuga 31.12.2019

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	29 711	2 410	-2 420	-601	619	-1 301	1 479
Logistika	30 390	2 430	-2 420	-593	617	-1 239	1 417
Jaekaubandus	52 910	4 630	-4 650	-1 060	1 060	-2 190	2 470
Eakate segment	-	-	-	-	-	-	-
KOKKU	113 011	9 470	-9 490	-2 254	2 296	-4 730	5 366

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

13 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2020 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenuandja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2020	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2020	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhastväärtusest
Swedbank	Leedu	14 617	14 267	14.08.23	2,65%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	32 390	20,0%
SEB	Leedu	5 500	4 397	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 860	6,2%
SEB	Läti	5 123	4 253	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	8 687	5,9%
SEB	Eesti	7 950	6 396	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	13 080	8,9%
SEB	Leedu	5 620	4 583	30.09.21	1,90%	Hüpoteek - L3 büroohoone Vilniuses	9 721	6,4%
SEB	Leedu	5 200	4 002	21.12.25	2,25%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	8 830	5,6%
SEB	Leedu	5 850	5 210	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone Vilniuses	10 610	7,3%
Swedbank	Eesti	3 290	3 191	11.01.24	1,95%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	6 020	4,5%
SEB	Eesti	1 860	1 542	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 510	2,2%
Swedbank	Eesti	3 700	3 066	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 480	4,3%
LHV	Eesti	1 800	1 695	25.02.24	2,95%	Hüpoteek - Laagri Selver	3 120	2,4%
Luminor	Läti	3 905	3 732	04.02.25	3,75%	Hüpoteek - airBaltic peahoone	6 800	5,2%
Swedbank	Läti	3 201	3 041	05.02.23	2,80%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 420	4,3%
SEB	Leedu	7 300	7 188	12.08.25	2,10%	Hüpoteek - ATEA büroohoone	11 790	10,1%
Swedbank	Eesti	3 100	3 100	28.06.21	4,50%	-	-	4,3%
Swedbank	Eesti	2 800	2 800	28.11.25	1,95%	Hüpoteek - Pirita pansionaat, emattevõtte garantii	5 917	3,9%
Kokku		80 816	72 463				144 235	101,4%

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

Seisuga 31.12.2019 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenuandja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2019	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2019	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhastväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	15 141	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	33 390	21,3%
SEB	Leedu	5 500	4 649	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 800	6,5%
SEB	Läti	3 323	4 491	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	12 880	6,3%
SEB	Eesti	7 950	6 757	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	8 710	9,5%
SEB	Leedu	5 620	4 832	30.09.21	1,90%	Hüpoteek - L3 büroohoone Vilniuses	10 181	6,8%
SEB	Leedu	5 200	4 244	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 180	6,0%
SEB	Leedu	5 850	5 437	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone Vilniuses	10 350	7,6%
Swedbank	Eesti	3 290	3 290	11.01.24	1,95%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	6 180	4,6%
SEB	Eesti	1 860	1 635	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 520	2,3%
Swedbank	Eesti	3 700	3 194	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 630	4,5%
	Eesti	1 800	1 747	25.02.24	2,95%	Hüpoteek - Laagri Selver	3 190	2,5%
Kokku		60 593	55 417				113 011	41,7%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude pikaajalise osa kajastamine lühiajalisena ¹	3 501	0
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ²	25 319	21 171
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-39	-24
Lühiajalised laenukohustused kokku	28 781	21 147

¹ Kontsern on seisuga 31.12.2020 kajastanud lühiajalisena tütarettevõtte EFTEN Riga Airport SIA laenukohustuse, mille lõppemise tähtaeg 04.02.2025. Laenu lühiajalisena kajastatud võla katekordaja langemise tõttu alla lepingu eritingimustes lubatud määra. Kontsernil on aruande koostamise hetkel läbirääkimised laenuandjaga laenulepingu tingimuste muutmise osas.

² Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2020 sisaldavad 2021. aastal lõppevat viit kontserni laenulepingut kogusummas 22 729 tuhat eurot. Sellest summast 3 100 tuhat eurot plaanitakse tagasi maksta 2021. aasta kevadel korraldatavast aktsiaemissioonist eeldatavasti saadavatest vahenditest ning ülejäänud laenulepingud pikendatakse tavapärase korras. Kõikide lõppevate LTV on alla 50% ning kinnisvarainvesteeringutel on tugev

üürirahavoog, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning Kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 15)	72 368	55 372
sh. kohustuste lühiajaline osa	28 781	21 147
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	43 587	34 225
<i>Pangalaenuid</i>	<i>43 643</i>	<i>34 246</i>
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-56</i>	<i>-21</i>

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	28 820	21 171
2-5 aastat	43 643	34 246

Laenukohustuste rahavood	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	55 372	52 848
Saadud pangalaenuid äriühendustel ning osaluste soetusel	7 164	0
Saadud pangalaenuid	13 200	6 768
Pangalaenude annuiteetmaksed	-3 282	-4 259
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-86	15
Saldo perioodi lõpus	72 368	55 372

14 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Muud võlad tarnijatele	173	642
Võlad tarnijatele kokku	173	642
Võlad väärtpaberitehingutest	95	0
Võlad põhivaretehingutest	1 240	0
Muud võlad	12	2
Muud võlad kokku	1 347	2
Käibemaks	228	205
Sotsiaalmaks	0	7
Maamaks, kinnisvaramaks	61	31
Muud maksuvõlad	2	0
Maksuvõlad kokku	291	243
Võlad töövõtjatele	14	54
Intressivõlad	29	9
Üürnike tagatisrahad	45	111
Muud viitvõlad	96	57
Viitvõlad kokku	184	231
Saadud ostjate ettemaksed	0	14
Ettemaksed kokku	0	14
Võlad ja ettemaksed kokku	1 995	1 132

Pikaajalised võlad

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	954	605
Muud pikaajalised võlad	3	4
Muud pikaajalised võlad kokku	957	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

	Lisad	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid		5 128	12 986
Lühiajalised hioiused		0	6 000
Nõuded ostjate vastu	11	421	569
Finantsvarad kokku		5 549	19 555
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	13	72 368	55 372
Võlad tarnijatele	14	173	642
Üürnike tagatisrahad	14	999	716
Intressivõlad	14	29	9
Viitvõlad	14	110	111
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		73 679	56 850
Finantskohustused õiglasel väärtusel			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		246	271
Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku		246	271
Finantskohustused kokku		73 925	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 ligne 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 31.12.2020 on Kontserni laenulepingutest 71% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,4% kuni 4,5% pluss 1 kuu-, 3 kuu - ja 6 kuu EURIBOR) ning 29% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 28% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu EURIBOR kõikus 2020. aasta jooksul tasemel -0,545% kuni -0,161%, s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 0,384 baaspunkti. 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 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 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 31.12.2020 oli negatiivne summas 246 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:

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2020 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 50% (31.12.2019: 49%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,9 (2019: 1,8).

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

Seisuga 31.12.2020	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	299	900	24 092	47 077	0	72 368
Intressimaksed	146	435	931	2 555	0	4 067
Intressikohustused	29	0	0	0	0	29
Võlad tarnijatele	173	0	0	0	0	173
Üürnike tagatisrahad	12	9	25	707	247	999
Viitvõlad	110	0	0	0	0	110
Finantskohustused kokku	769	1 344	25 048	50 339	247	77 746

Seisuga 31.12.2019	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	232	729	20 211	34 245	0	55 417
Intressimaksed	88	261	579	879	0	1 807
Intressikohustused	9	0	0	0	0	9
Võlad tarnijatele	642	0	0	0	0	642
Üürnike tagatisrahad	20	18	74	416	189	716
Viitvõlad	111	0	0	0	0	111
Finantskohustused kokku	1 102	1 008	20 864	35 540	189	58 702

Käibekapitali aruanne

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	5 128	12 986
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)	2 018	667
Ettemakstud kulud	128	51
Käibevara kokku	7 274	13 704
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-28 781	-21 147
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 14)	-2 241	-1 403
Lühiajalised kohustused kokku	-31 022	-22 550
Käibekapital kokku	-23 748	-8 846

Kontserni käibekapital on 31.12.2020 seisuga negatiivne summas 23 748 tuhat eurot (31.12.2019: 3 735 tuhat eurot).

Käibekapital on seisuga 31.12.2020 negatiivne seoses 2021. aastal lõppeva viie kontserni laenulepinguga kogusummas 22 729 tuhat eurot. Sellest summas 3 100 tuhat eurot plaanitakse tagasi maksta 2021. aasta kevadel korraldatavast aktsiaemissioonist eeldatavasti saadavatest vahenditest ning ülejäänud laenulepingud pikendatakse tavapärasel korras. Kõikide lõppevate laenude LTV on alla 50% ning kinnisvarainvesteeringutel on tugev üürirahavoog, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning Kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

Lisaks on Kontsern seisuga 31.12.2020 lühiajalisena kajastanud EFTEN Riga Airport SIA laenukohustuse, mille lõppemise tähtaeg 04.02.2025. Laen on lühiajalisena kajastatud võla kattekordaja langemise tõttu alla lepingu eritingimustes lubatud määra. Kontsernil on aruande koostamise hetkel läbirääkimised laenuandjaga laenulepingu tingimuste muutmise osas.

Seisuga 31.12.2019 oli Kontserni käibekapital negatiivne seoses 2020. aastal pikendatud kahe tütarettevõtte Saules Miestas UAB ja Verkiu projektas UAB (Ulonu büroohoone) laenulepingutega kogusummas 19 385 tuhat eurot. Laenulepingud pikendati nende tähtaja saabumisel.

Krediidirisk

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

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksede tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks

finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern ühe ankurüürikuga sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt peab üürikuga finantseerimisasutus kogu üüriperioodi vältel üürimaksed garanteerima. Samuti tuleneb enamikest üürilepingutest tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürikuga maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

Juhul, kui selgub, et on oht üürikuga 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:

	31.12.2020	31.12.2019
Aegumata	330	398
Aegunud, s.h	150	171
<i>Kuni 30 päeva</i>	121	160
<i>30-60 päeva</i>	16	9
<i>Üle 60 päeva</i>	13	2
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-59	0
Nõuded ostjate vastu kokku	421	569

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	5 128	12 986
Lühiajalised hoiused	0	6 000
Nõuded ostjate vastu	421	569
Maksimaalse krediidirisk kokku	5 549	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 rahavoogu maksta investoritele dividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2020. aasta juulis maksis EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 2,745 miljonit eurot (2019: 3,061 miljonit eurot). 2020 aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 3,747 miljonit eurot (2019 12 kuud: 3,381 miljonit eurot). Pärast Leedu ettevõtete tulumaksukulu mahaarvamist ning arvestusliku dividendide tulumaksukulu arvutamist Eesti ja Läti ettevõtetes saaks EFTEN Real Estate Fund III vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle aasta kasumist 2,798 miljonit eurot (66 senti aktsia kohta).

Kapitalisatsiooni aruanne

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13)	28 820	21 171
Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 14)	2 202	1 379
Kokku lühiajalised kohustused	31 022	22 550
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13)	43 643	34 246
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 14)	5 484	5 122
Kokku pikaajalised kohustused	49 127	39 368
Aktiivkapital ja ülekurs (lisa 16)	51 883	51 883
Reservid	1 323	936
Jaotamata kasum (lisa 17)	18 277	18 092
Aksionäridele kuuluv omakapital kokku	71 483	70 911
Kokku kohustused ja omakapital	151 632	132 829

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

Netovõla aruanne

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha (lisa 12)	5 128	12 986
Lühiajalised hoised	0	6 000
Kaubeldavad väärtpaberid	0	0
Likviidsed varad kokku	5 128	18 986
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13)	28 820	21 171
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0
Neto lühiajalised võlad	23 692	2 185
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13)	43 643	34 246
Emiteeritud võlakirjad	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0
Pikaajalised võlad kokku	43 643	34 246
Netovõlad kokku	67 335	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 31.12.2020 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 krediidiasutustelt saadud infot.

16 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2020 oli 42 225 tuhat eurot (31.12.2019: sama). Aktsiakapital koosnes 31.12.2020 seisuga 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 31.12.2020 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 31.12.2020	
	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 31.12.2020	
	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

	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	18 277	18 092
Potentsiaalne tulumaksukohustus	3 655	3 618
Dividendidena on võimalik välja maksta	14 622	14 474

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020 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 jooksul valitsemisteenust summas 899 tuhat eurot (2019: 702 tuhat eurot), (vt lisa 7). Lisaks perioodilisele valitsemisteenusele arvestas Kontsern fondivalitsejale 2019. aastal edukustasu summas 479 tuhat eurot. 2020. aasta eest fondivalitsejale edukustasu ei arvestatud.

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

Kontsernil oli Seisuga 31.12.2020 kokku 12 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 260 tuhande euro ulatuses (2019: 278 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 IV kvartali ja 12 kuu vahearuandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2020. aasta IV kvartali ja 12 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