



**EFTEN Real Estate Fund III**

**2019. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne**

**EFTEN Real Estate Fund III AS**

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2019

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2019

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: [info@efTEN.ee](mailto:info@efTEN.ee)

Veebilehe aadress: [www.efTEN.ee](http://www.efTEN.ee)

## Sisukord

|   |          |
|---|----------|
| TEGEVUSARUANNE.....   | 2        |
| <b>KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE.....</b>  | <b>8</b> |
| KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....   | 8        |
| KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....  | 9        |
| KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....  | 10       |
| KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....   | 11       |
| LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE.....                                       | 12       |
| 1 <i>Konsolideeritud vahearunde koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i> .....  | 12       |
| 2 <i>Tütarettevõtted</i> .....  | 13       |
| 3 <i>Segmendiaruandlus</i> .....  | 13       |
| 4 <i>Müügitulu</i> .....  | 15       |
| 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> .....   | 20       |
| 14 <i>Võlad ja ettemaksed</i> .....   | 21       |
| 15 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i> .....                                       | 22       |
| 16 <i>Aktsiakapital</i> .....   | 27       |
| 17 <i>Tingimuslikud kohustused</i> .....  | 27       |
| 18 <i>Tehingud seotud osapooltega</i> .....   | 27       |
| 19 <i>Bilansipäevajärgsed sündmused</i> .....   | 28       |
| <i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2019. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuandele</i> ..... | 29       |

## TEGEVUSARUANNE

### Fondijuhi kommentaar

EFTEN Real Estate Fund III ASi 2019. aasta olulisemaid majandussündmused olid ABC Motorsi esinduskaupluse ostmise-tagasiüri tehing, edukalt läbiviidud aktsiaemissioon kogumalus 16 miljonit eurot ning aasta neljandas kvartalis Hortese Tähesaju aianduskeskuse avamine. Peale bilansipäeva teatasime, et EFTEN Real Estate Fund III omandab 2020. aasta esimeses kvartalis Läti riikliku lennufirma, airBalticu peakontori Riia lennujaama territooriumil ning tootmis- ja laohoone Riia lähisel Kekava asulas, investeerides seeläbi suure osa 2019. aastal kaasatud omakapitalist rahavoogu tootvasse kinnisvarasse. Lisaks teeb fondi juhtkond 2020. aasta aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kiita heaks ühinemine EFTEN Kinnisvarafond AS'iga, mille tulemusena tekib ca 350 miljoni eurose varade mahuga kinnisvarafond.

Kontserni tütaretevõtete raha jääk lubab 2019. kasumist maksta investoritele dividende kokku 3,465 miljonit eurot (82 senti aktsia kohta), mis on üle 35% rohkem kui seda näeb ette EFTEN Real Estate Fund III dividendipoliitika. Täpsem dividendide arutamise meetodika on toodud finantsülevaates allpool. Dividendide väljamakse 2019. aasta kasumilt toimub 2020. aasta kevadise aktsionäride üldkoosoleku järel.

### Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2019. aasta 12 kuu müügitulu oli 9,512 miljonit eurot (2018 12 kuud: 8,672 miljonit eurot), kasvades aastaga 10%. Kontserni neto üüritulu miinus finantskulud oli 2019. aastal kokku 7,571 miljonit eurot (2018: 6,822 miljonit eurot), kasvades aastaga 11%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 7,737 miljonit eurot (2018 12 kuud: 6,299 miljonit eurot). Kõrgem puhaskasum 2019. aastal on tingitud nii uute kinnisvarainvesteeringute lisandunud kasumist kui ka kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kõrgemast kasumist 2019. aastal (2019 kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus: 3,101 miljonit eurot vs 2018 kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus: 1,562 miljonit eurot).

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2019. aasta 12 kuu tulemusel 97% (2018 12 kuud: 96%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 3% (2018: 4%) müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2019. aasta jooksul müügitulust kokku 22%. 2018. aasta 12 kuu jooksul jäi sama näitaja 22,3 % tasemele.

|   | IV kvartal   |              | 12 kuud      |              |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
|   | 2019         | 2018         | 2019         | 2018         |
| <i>€ miljonites</i>   |              |              |              |              |
| Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud  | 2,512        | 2,329        | 9,512        | 8,672        |
| Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud  | -0,226       | -0,238       | -0,758       | -0,754       |
| Intressikulud ja intressitulud  | -0,161       | -0,380       | -1,183       | -1,096       |
| <b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>  | <b>2,125</b> | <b>1,711</b> | <b>7,571</b> | <b>6,822</b> |
| Valitsemistasud   | -0,170       | -0,165       | -0,702       | -0,632       |
| Muud tulud ja -kulud  | -0,183       | -0,182       | -0,629       | -0,508       |
| <b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu</b> | <b>1,772</b> | <b>1,364</b> | <b>6,240</b> | <b>5,682</b> |

Kontserni varade maht 31.12.2019 seisuga oli 132,829 miljonit eurot (31.12.2018: 108,503 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse moodustas varade mahust 85% (31.12.2018: 95%).

|   | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| <i>€ miljonites</i>   |            |            |            |            |            |
| Kinnisvarainvesteeringud  | 113,011    | 102,787    | 88,390     | 73,539     | 36,506     |
| Muud pikaajalised varad   | 0,114      | 0,138      | 0,090      | 0,058      | 0,080      |
| Käibevara, v.a raha   | 6,717      | 0,719      | 0,678      | 0,444      | 0,327      |
| Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud) | -36,431    | -48,049    | -37,712    | -39,545    | -18,777    |
| Puhasväärtus (NAV)  | 71,171     | 50,494     | 46,385     | 30,320     | 15,345     |
| EPRA puhasväärtus (EPRA NAV)  | 75,716     | 54,179     | 49,307     | 32,804     | 17,109     |
| Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes                            | 16,85      | 15,67      | 14,39      | 12,71      | 11,08      |
| EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) aktsia kohta, eurodes                  | 17,93      | 16,81      | 15,30      | 13,75      | 12,35      |

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 2019. aasta jooksul 7,6%. 2019. aasta mais maksis fond 2018. aasta kasumist dividende kogusummas 3,061 miljonit eurot (2018 aasta kevadel: 2,191 miljonit eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi NAV 2019. aasta jooksul kasvanud 12%. Investeeringud kapitali aastane tootlus (ROIC) oli 2019. majandusaasta tulemusel 17,1% (2018 12 kuud: 17,6%).

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2019. aasta jooksul laekus Kontsernile pangalaene seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamise ning arendusega kogusummas 6,768 miljonit eurot. Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on detsembri lõpu seisuga 1,8% (31.12.2018: sama) ning LTV (*Loan to Value*) 52% (31.12.2018: sama).

2019. aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 3,381 miljonit eurot (2018 12 kuud: 3,197 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 2,545 miljonit eurot (60 senti aktsia kohta). Samas lubab Kontserni tütarettevõtete raha jääk 2019. aasta lõpul maksta dividendi rohkem kui seda kehtestab dividendipoliitika, mistõttu teeb Fondi juhatus 2020. aasta kevadel nõukogule ettepaneku maksta dividendi kokku 3,465 miljonit eurot (82 senti aktsia kohta).

#### Potentsiaalse dividendimakse arvutuskäik

|  | 12 kuud       |              |
|--|---------------|--------------|
|  | 2019          | 2018         |
| <i>EUR tuhandetes</i>  |               |              |
| <b>Ärikasum</b>  | <b>10 045</b> | <b>8 258</b> |
| Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga                        | -3 101        | -1 562       |
| Korrigeerimine põhivara amortisatsiooniga  | 40            | 21           |
| Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute müügi kasumiga                                | 0             | -7           |
| Korrigeerimine edukustasukuluga  | 479           | 46           |
| <b>EBITDA</b>  | <b>7 463</b>  | <b>6 756</b> |
| Intressikulud  | -1 115        | -965         |
| Pangalaenu tagasimaksed  | -2 759        | -2 431       |
| Tulumaksukulu kasumilt Leedu)  | -208          | -163         |
| <b>Vaba rahavoog</b>   | <b>3 381</b>  | <b>3 197</b> |
| 80% vabast rahavoost   | 2 705         | 2 558        |
| Dividendide tulumaksukulu  | -160          | -139         |
| <b>Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale</b>                       | <b>2 545</b>  | <b>2 419</b> |
| Aktsiate arv perioodi lõpus  | 4 222 535     | 3 222 535    |
| <b>Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale aktsia kohta, eurodes</b> | <b>0,60</b>   | <b>0,75</b>  |
| Potentsiaalne lisanduv rahavoog <sup>1</sup>   | 1021          | 642          |
| Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost  | -101          | 0            |
| <b>Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga</b>                             | <b>3 465</b>  | <b>3 061</b> |
| <b>Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes</b>                                | <b>0,82</b>   | <b>0,95</b>  |

<sup>1</sup> 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  | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| ROE, % ( <i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital</i> ) * 100                          | 12,7       | 13,0       |
| ROA, % ( <i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad</i> ) * 100                              | 6,4        | 6,1        |
| ROIC, % ( <i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital</i> ) * 100 <sup>1</sup> | 17,6       | 17,6       |
| EBITDA (€ tuhandetes)   | 7 463      | 6 756      |
| EBITDA marginaal, %   | 78,5       | 77,9       |
| EBIT (€ tuhandetes)   | 10 045     | 8 258      |
| EBIT marginaal, %   | 105,6      | 95,2       |
| Likviidsuskordaja ( <i>käibevara / lühiajalised kohustused</i> ) <sup>2</sup>                       | 0,9        | 0,6        |
| DSCR (EBITDA/ <i>intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed</i> )                                  | 1,8        | 2,0        |

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Kontserni likviidsuskordaja on seisuga 31.12.2019 0,9, s.t Kontsernil käibevara vähem kui on vaja tema lühiajaliste kohustuste katmiseks. Nimetatud näitaja tase on põhjustatud 2020. aastal lõpeva Kontserni kahe tütarettevõtte Saules Miestas UAB ja Verkiu projektas UAB (Ulonu büroohoone) laenulepinguga kogusummas 19 385 tuhat eurot. Laenulepingute lõpptähtaeg on 2020. aasta teises pooles ning lepingud refinantseeritakse tähtaja lähenedes. Mõlema laenu võla kattekordaja on alla 50% ning kinnisvarainvesteeringutel on tugev üürirahavoog, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning Kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

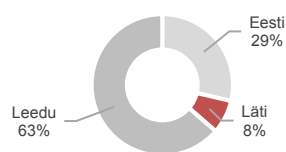
## Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2019. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 11 (31.12.2018: 10) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 113,011 miljonit eurot (31.12.2018: 102,787 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 101,746 miljonit eurot (31.12.2018: 94,627 miljonit eurot).

Kinnisvaraportfell sektorite kaupa



Kinnisvaraportfell riikide kaupa



Kontserni kinnisvaraportfelli peamised näitajad:

| Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2019 | Kontserni osalus | Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus | Üüritulo aastas, € tuhandetes | Täituvus, % | Keskmine üürilepingute pikkus | Üürnike arv |
|--|------------------|---|-------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| DSV Tallinn                                  | 100              | 12 880                                  | 1 015                         | 100         | 6,6                           | 1           |
| DSV Riia                                     | 100              | 8 710                                   | 720                           | 100         | 6,6                           | 1           |
| DSV Vilnius                                  | 100              | 8 800                                   | 701                           | 100         | 6,5                           | 1           |
| <b>Logistika kokku</b>                       |                  | <b>30 390</b>                           | <b>2 436</b>                  | <b>100</b>  | <b>6,6</b>                    | <b>3</b>    |
| Saules Miestas kaubanduskeskus               | 100              | 33 390                                  | 3 122                         | 98          | 4,4                           | 116         |
| Hortes aianduskeskus, Laagri                 | 100              | 3 520                                   | 269                           | 100         | 12,4                          | 1           |
| Selver, Laagri                               | 100              | 6 630                                   | 502                           | 98          | 14,8                          | 2           |
| Hortes aianduskeskus, Tallinn                | 100              | 6 180                                   | 383                           | 100         | 7,9                           | 10          |
| ABC Motors Autokeskus, Tallinn               | 100              | 3 190                                   | 258                           | 100         | 9,1                           | 1           |
| <b>Kaubandus kokku</b>                       |                  | <b>52 910</b>                           | <b>4 534</b>                  | <b>99</b>   | <b>6,5</b>                    | <b>130</b>  |
| Ulonu büroohoone                             | 100              | 9 180                                   | 673                           | 100         | 2,6                           | 14          |
| L3 büroohoone                                | 100              | 10 181                                  | 750                           | 100         | 2,2                           | 32          |
| Evolution büroohoone                         | 100              | 10 350                                  | 683                           | 70          | 2,8                           | 42          |
| <b>Büroo kokku</b>                           |                  | <b>29 711</b>                           | <b>2 106</b>                  | <b>90</b>   | <b>2,5</b>                    | <b>88</b>   |
| <b>Kinnisvaraportfell kokku</b>              |                  | <b>113 011</b>                          | <b>9 076</b>                  | <b>98</b>   | <b>5,6</b>                    | <b>221</b>  |

6. veebruaril 2019 soetas Kontserni tütarettevõtte EFTEN Autokeskus OÜ Tallinnas Paldiski maanteele ABC Motorsi müügi- ja teeninduskeskuse kinnistud. Kinnistute soetusmaksumus oli 3,018 miljonit eurot ning soetuseks võeti laenu summas 1,8 miljonit eurot. Laenu lõpptähtaeg on 25.02.2024 ning intressimäär 2,95% + 6 kuu Euribor. Euriborile on seatud 0% floor. Kinnisvarainvesteeringu oodatav üüritulo aastas on 258 tuhat eurot.

2019. aasta novembris lõpetas Kontserni tütarettevõtte EFTEN Tähesaju tee OÜ Tallinnas asuva Tähesaju Hortese ehituse. Tähesaju Hortese avati küllastajatele novembri alguses. Aianduskeskuse soetusmaksumuseks kujunes kokku 5,458 miljonit eurot ning kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus oli 31.12.2019 seisuga 6,180 tuhat eurot. Tähesaju Hortese ehituseks võttis Kontserni tütarettevõtte pangalaenu kogusummas 3,29 miljonit eurot intressimääraga 1,95% + 1 kuu EURIBOR. Laenu lõpptähtaeg on 11.01.2024.

13.01.2020 allkirjastas Kontserni tütarettevõtte võlaõiguslikud ostulepingud kahe ärihoone omandamiseks Lätis, millega soetatakse Riia lennujaama territooriumil asuv airBalticu peakorter büroohoone ning Riia külje all Ķekavas asuv tootmis- ja laohoone. AirBalticu peahoone renoveeriti täielikult 2016. aastal ning praegune üürileping kestab aastani 2026. Ķekavas oleva tootmis- ja laohoone suurimad rentnikud on Fristads Kansas Production SIA ning Forans SIA. Kahe hoone omandamise kogusumma on 15,8 miljonit eurot, millest 7,2 miljonit eurot finantseerivad Swedbank ja Luminor.

## Aksiainfo

EFTEN Real Estate Fund III AS üldkoosolek otsustas 17.04.2019 aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel suurendada aktsiakapitali kuni 1 miljoni uue lihtaktsia väljalaskmise teel. Uued aktsiad lasti välja koguväärtusega 16 eurot aktsia kohta, s.t aktsiakapitali suurendamisel laekus Kontserile kokku 16 miljonit eurot. Aktsiaemissioonist laekunud vahendeid kasutas Kontsern 2019. aastal ABC Autokeskuse hoone soetuseks ning Tähesaju Hortese arendustegevuse lõpetamiseks kogusummas 1,7 miljonit eurot.

EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhasväärtus seisuga 31.12.2019 oli 16,85 eurot (31.12.2018: 15,67 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiad on Tallinna Börsil vabalt kaubeldavad alates 1. detsembrist 2017. 2019. börsiaasta oli EFTEN Real Estate Fund III AS-le edukas, säilitades aasta jooksul stabiilse hinnatõusu – EFT1T aktsia sulgemishind oli seisuga 31.12.2019 17,9 eurot, tõustes aastaga 10,5% (hinnatasemelt 16,2 eurot seisuga 31.12.2018). 2019. aasta jooksul kaubeldi EFT1T aktsiaga tasemetel 16,0 kuni 19,1 eurot aktsia kohta ning keskmine sulgemishind oli aasta jooksul 17,5 eurot.

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

| € tuhandetes   | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|--|---------------|---------------|
| IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasvāärtus                                    | 71 171        | 50 494        |
| Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilūkkunud tulumaksukohustuse vālja arvamine | 4 274         | 3 496         |
| Finantsinstrumentide õiglase vāärtuse vālja arvamine                                 | 271           | 189           |
| <b>EPRA vara puhasvāärtus</b>  | <b>75 716</b> | <b>54 179</b> |
| Aktsiate arv bilansipāeval   | 4 222 534     | 3 222 535     |
| <b>EPRA puhasvāärtus aktsia kohta, eurodes</b>                                       | <b>17,93</b>  | <b>16,81</b>  |
| EPRA NAV kasv, eurodes   | 1,12          | 1,51          |
| Makstud dividend aktsia kohta, eurodes   | 0,95          | 0,68          |
| Makstud dividendide tulumaks aktsia kohta, eurodes                                   | 0,04          | 0,02          |
| <b>Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes</b>                        | <b>2,11</b>   | <b>2,21</b>   |
| <b>Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv</b>                           | <b>12,5%</b>  | <b>14,5%</b>  |

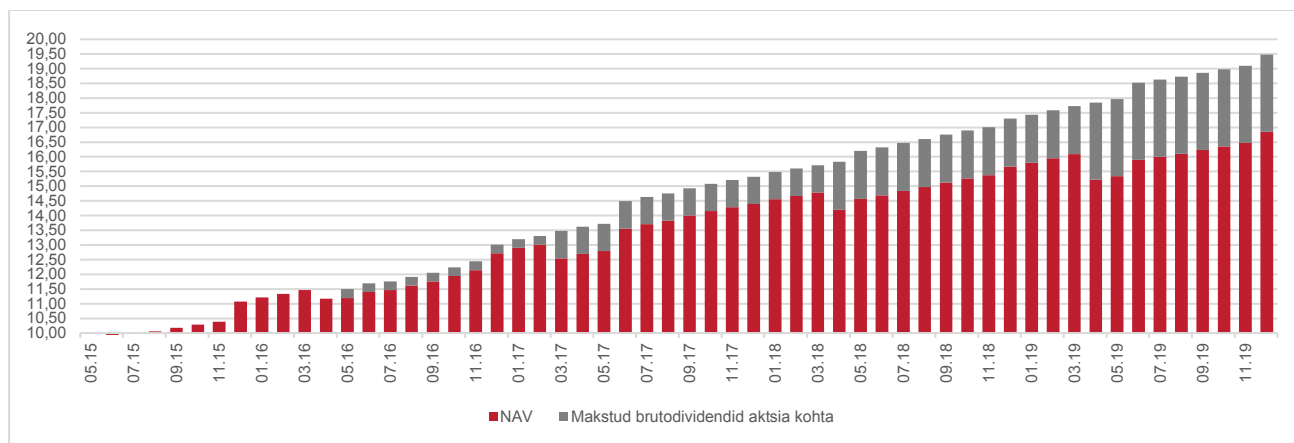
| Aktsia statistika   | 2019              | 2018  | 2017 |
|---|-------------------|-------|------|
| Avamishind  | 16,2              | 15,3  | 14,0 |
| Sulgemishind  | 17,9              | 16,2  | 15,3 |
| Aktsia hind, madalaim   | 16,0              | 15,3  | 14,9 |
| Aktsia hind, kõrgeim  | 19,1              | 16,55 | 17,3 |
| Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes  | 127,0             | 188,8 | 45,7 |
| Kāive, EUR miljonites   | 2,21              | 2,98  | 0,71 |
| Turukapitalisatsioon, EUR miljonites  | 75,58             | 52,21 | 49,3 |
| Kasum aktsia kohta, eurodes   | 2,05              | 1,96  | 2,39 |
| Dividend aktsia kohta, eurodes  | 0,82 <sup>2</sup> | 0,95  | 0,68 |
| Dividend / puhaskasum   | 45%               | 49%   | 33%  |
| P/B (aktsia sulgemishind / omakapital aktsia kohta <sup>1</sup> )           | 1,0               | 1,0   | 0,9  |
| P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA omakapital aktsia kohta <sup>1</sup> ) | 0,9               | 1,0   | 0,9  |

<sup>1</sup> Omakapital aktsia kohta ja EPRA omakapital aktsia kohta on arvatud, jagades omakapitali ja EPRA omakapitali keskmise aktsiate arvuga aasta kohta (3 782 975 aktsiat).

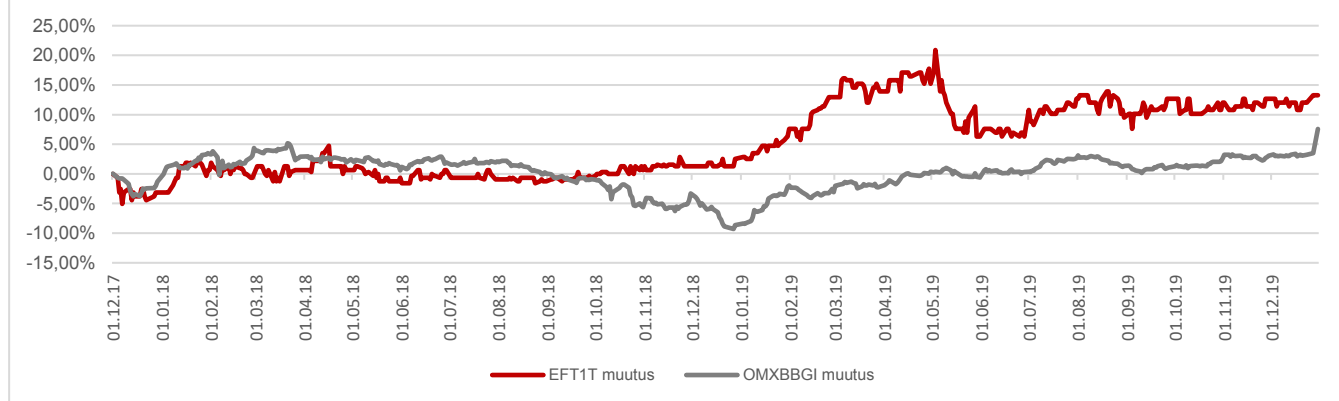
<sup>2</sup> 2019. aasta dividend aktsia kohta, mis makstakse vālja 2020. aasta kevadel, on nāidatud eeldatavas māāras. Dividendide jaotamise otsustab fondi üldkoosolek.

Seisuga 31.12.2019 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 51,883 miljonit eurot (31.12.2018: 35,883). Aktsiate arv seisuga 31.12.2019 oli 4 222 535 tūkki (31.12.2018: 3 222 535). EFTEN Real Estate Fund III AS noteeris oma aktsiad 2017. aasta novembris NASDAQ Tallinna börsil. Fondil on ūhte liiki nimelised aktsiad, nimivāärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab fondi aktsionāriale ūhe hāāle.

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 -ga (OMXBBGI) perioodil 01.12.2017 kuni 31.12.2019



Seisuga 31.12.2019 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i 2 580 aktsionäri, kellest 20% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus samas 79% kogu fondi aktsiakapitalist. Aktsiate jaotus on toodud allolevas tabelis.

|                        | Aktionäre, tk       |              | Aksiate arv      |                     | Osalus         |                  |                     | Osalus kokku  |                |
|------------------------|---------------------|--------------|------------------|---------------------|----------------|------------------|---------------------|---------------|----------------|
|                        | Juriidilised isikud | Eraisikud    | Kokku aktsionäre | Juriidilised isikud | Eraisikud      | Kokku aktsiaid   | Juriidilised isikud |               | Eraisikud      |
| Austria                | -                   | 1            | 1                | -                   | 1 255          | 1 255            | -                   | 0,0297%       | 0,0%           |
| Hiina                  | -                   | 1            | 1                | -                   | 75             | 75               | -                   | 0,0018%       | 0,0%           |
| Taani                  | -                   | 2            | 2                | -                   | 38             | 38               | -                   | 0,0009%       | 0,0%           |
| Eesti                  | 520                 | 2 031        | 2 551            | 3 317 735           | 888 418        | 4 206 153        | 78,6%               | 21,0399%      | 99,6%          |
| Soome                  | 1                   | 3            | 4                | 370                 | 386            | 756              | 0,0%                | 0,0091%       | 0,0%           |
| Saksamaa               | -                   | 1            | 1                | -                   | 309            | 309              | -                   | 0,0073%       | 0,0%           |
| Ungari                 | -                   | 1            | 1                | -                   | 65             | 65               | -                   | 0,0015%       | 0,0%           |
| Iirimaa                | -                   | 1            | 1                | -                   | 66             | 66               | -                   | 0,0016%       | 0,0%           |
| Norra                  | -                   | 2            | 2                | -                   | 161            | 161              | -                   | 0,0038%       | 0,0%           |
| Läti                   | 2                   | 1            | 3                | 2 029               | 1 692          | 3 721            | 0,0%                | 0,0401%       | 0,1%           |
| Leedu                  | 4                   | 2            | 6                | 1 870               | 7 201          | 9 071            | 0,0%                | 0,1705%       | 0,2%           |
| Venemaa                | -                   | 1            | 1                | -                   | 473            | 473              | -                   | 0,0112%       | 0,0%           |
| Araabia Ühendemiraadid | -                   | 1            | 1                | -                   | 43             | 43               | -                   | 0,0010%       | 0,0%           |
| Omaan                  | -                   | 1            | 1                | -                   | 68             | 68               | -                   | 0,0016%       | 0,0%           |
| Rootsi                 | -                   | 1            | 1                | -                   | 125            | 125              | -                   | 0,0030%       | 0,0%           |
| Itaalia                | -                   | 1            | 1                | -                   | 150            | 150              | -                   | 0,0036%       | 0,0%           |
| Suurbritannia          | -                   | 1            | 1                | -                   | 5              | 5                | -                   | 0,0001%       | 0,0%           |
| Ameerika Ühendriigid   | 1                   | -            | 1                | 1                   | -              | 1                | 0,0%                | -             | 0,0%           |
| <b>Kokku</b>           | <b>528</b>          | <b>2 052</b> | <b>2 580</b>     | <b>3 322 005</b>    | <b>900 530</b> | <b>4 222 535</b> | <b>78,67%</b>       | <b>21,33%</b> | <b>100,00%</b> |

EFTEN Real Estate Fund III AS-I on seisuga 31.12.2019 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

| <b>Ettevõte</b>          | <b>Seisuga 31.12.2019</b> |                  |
|--------------------------|---------------------------|------------------|
|                          | <b>Aktsiate arv</b>       | <b>Osalus, %</b> |
| Altius Capital OÜ        | 598 013                   | 14,16%           |
| Järve Kaubanduskeskus OÜ | 431 992                   | 10,23%           |
| Hoiukonto OÜ             | 430 211                   | 10,19%           |



## KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

|   | Lisad     | IV kvartal   |              | 12 kuud       |              |
|---|-----------|--------------|--------------|---------------|--------------|
|   |           | 2019         | 2018         | 2019          | 2018         |
| <i>€ tuhandetes</i>   |           |              |              |               |              |
| Müügitulu   | 3,4       | 2 512        | 2 329        | 9 512         | 8 672        |
| Müüdud teenuste kulu  | 5         | -100         | -135         | -329          | -319         |
| <b>Brutokasum</b>   |           | <b>2 412</b> | <b>2 194</b> | <b>9 183</b>  | <b>8 353</b> |
| Turustuskulud   | 6         | -126         | -103         | -429          | -435         |
| Üldhalduskulud  | 7         | -870         | -389         | -1 847        | -1 225       |
| Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 12        | 1 641        | 600          | 3 101         | 1 562        |
| Muud äritulud ja -kulud   |           | 38           | -4           | 37            | 3            |
| <b>Äri kasum</b>  | <b>3</b>  | <b>3 095</b> | <b>2 298</b> | <b>10 045</b> | <b>8 258</b> |
| Intressitulud   |           | 0            | 0            | 14            | 0            |
| Finantskulud  | 8         | -161         | -380         | -1 197        | -1 096       |
| <b>Kasum enne tulumaksu</b>   |           | <b>2 934</b> | <b>1 918</b> | <b>8 862</b>  | <b>7 162</b> |
| Tulumaksukulu   | 9         | -333         | -167         | -1 125        | -863         |
| <b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>                             | <b>3</b>  | <b>2 601</b> | <b>1 751</b> | <b>7 737</b>  | <b>6 299</b> |
| <b>Kasum aktsia kohta</b>   | <b>10</b> |              |              |               |              |
| - tava  |           | 0,62         | 0,54         | 2,05          | 1,96         |
| - lahustatud  |           | 0,62         | 0,54         | 2,05          | 1,96         |

Lisad lehekülgedel 12-28 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

|                                       | Lisad | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|---------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                   |       |                |                |
| <b>VARAD</b>                          |       |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid             | 15    | 12 986         | 4 859          |
| Lühiajalised hoiused                  | 15    | 6 000          | 0              |
| Nõuded ja viitlaekumised              | 11    | 667            | 673            |
| Ettemakstud kulud                     |       | 51             | 46             |
| <b>Käibevara kokku</b>                |       | <b>19 704</b>  | <b>5 578</b>   |
| Pikaajalised nõuded                   |       | 0              | 24             |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 3,12  | 113 011        | 102 787        |
| Materiaalne põhivara                  |       | 114            | 114            |
| Immateriaalne põhivara                |       | 0              | 0              |
| <b>Põhivara kokku</b>                 |       | <b>113 125</b> | <b>102 925</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |       | <b>132 829</b> | <b>108 503</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |       |                |                |
| Laenukohustused                       | 13    | 21 147         | 8 105          |
| Tuletisinstrumendid                   | 15    | 271            | 189            |
| Võlad ja ettemaksed                   | 14    | 1 132          | 1 019          |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  |       | <b>22 550</b>  | <b>9 313</b>   |
| Laenukohustused                       | 13    | 34 225         | 44 743         |
| Muud pikaajalised võlad               | 14    | 609            | 457            |
| Edasilükkunud tulumaksudohustus       | 9     | 4 274          | 3 496          |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  |       | <b>39 108</b>  | <b>48 696</b>  |
| <b>Kohustused kokku</b>               |       | <b>61 658</b>  | <b>58 009</b>  |
| Aktiivkapital                         | 16    | 42 225         | 32 225         |
| Ülekurss                              | 16    | 9 658          | 3 658          |
| Kohustuslik reservkapital             |       | 936            | 621            |
| Jaotamata kasum                       | 17    | 18 352         | 13 990         |
| <b>Omakapital kokku</b>               |       | <b>71 171</b>  | <b>50 494</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |       | <b>132 829</b> | <b>108 503</b> |

Lisad lehekülgedel 12-28 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

|  | Lisad     | IV kvartal    |               | 12 kuud        |                |
|--|-----------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|  |           | 2019          | 2018          | 2019           | 2018           |
| <i>€ tuhandetes</i>  |           |               |               |                |                |
| <b>Puhaskasum</b>  |           | <b>2 601</b>  | <b>1 751</b>  | <b>7 737</b>   | <b>6 299</b>   |
| <i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>                        |           |               |               |                |                |
| Finantstulud ja -kulud                                     | 8         | 151           | 380           | 1 183          | 1 096          |
| Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum    | 12        | -1 641        | -600          | -3 101         | -1 562         |
| Edukustasu kohustuse muutus                                |           | 0             | 0             | 0              | 0              |
| Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist           |           | -29           | -20           | 0              | -7             |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                          |           | 41            | 28            | 41             | 21             |
| Tulumaksukulu  | 9         | 333           | 167           | 1 125          | 863            |
| <b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>      |           | <b>-1 145</b> | <b>-45</b>    | <b>-753</b>    | <b>411</b>     |
| <b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b> |           | <b>1 456</b>  | <b>1 706</b>  | <b>6 984</b>   | <b>6 710</b>   |
| Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus           |           | 366           | 197           | 301            | -115           |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>                        |           | <b>1 822</b>  | <b>1 903</b>  | <b>7 285</b>   | <b>6 595</b>   |
| Materiaalse põhivara soetus                                |           | -4            | -94           | -41            | -96            |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                           | 12        | -520          | -1 217        | -7 329         | -13 526        |
| Kinnisvarainvesteeringute müük                             |           | 0             | 0             | 0              | 7              |
| Muutus lühiajalistes hoiustes                              |           | 3 000         | 0             | -6 000         | 0              |
| Tütarettevõtete soetus                                     | 2         | 0             | 0             | 0              | -100           |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>              |           | <b>2 476</b>  | <b>-1 311</b> | <b>-13 370</b> | <b>-13 715</b> |
| Saadud laenud  | 14        | 369           | 0             | 6 768          | 9 492          |
| Laenude graafikujärgsed tagasimaksed                       | 14        | -698          | -667          | -4 259         | -2 431         |
| Makstud intressid  |           | -275          | -256          | -1 096         | -954           |
| Aktsiate emiteerimine                                      |           | 0             | 0             | 16 000         | 0              |
| Makstud dividendid   | 15        | 0             | 0             | -3 061         | -2 191         |
| Makstud dividendide tulumaks                               |           | -1            | 0             | -140           | -70            |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>             |           | <b>-605</b>   | <b>-923</b>   | <b>14 212</b>  | <b>3 846</b>   |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                      |           | <b>3 693</b>  | <b>-331</b>   | <b>8 127</b>   | <b>-3 274</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>          |           | <b>9 293</b>  | <b>5 190</b>  | <b>4 859</b>   | <b>8 133</b>   |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                          |           | 3 693         | -331          | 8 127          | -3 274         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>            | <b>15</b> | <b>12 986</b> | <b>4 859</b>  | <b>12 986</b>  | <b>4 859</b>   |

Lisad lehekülgedel 12-28 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

|                                      | Aksiakapital  | Ülekurs      | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum | Kokku         |
|--------------------------------------|---------------|--------------|------------------------------|--------------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                  |               |              |                              |                    |               |
| <b>Saldo 31.12.2017</b>              | <b>32 225</b> | <b>3 658</b> | <b>293</b>                   | <b>10 209</b>      | <b>46 385</b> |
| Makstud dividendid                   | 0             | 0            | 0                            | -2 191             | -2 191        |
| Eraldised reservkapitali             | 0             | 0            | 328                          | -328               | 0             |
| <b>Tehingud omanikega kokku</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>328</b>                   | <b>-2 519</b>      | <b>-2 191</b> |
| Aruandeaasta puhaskasum              | 0             | 0            | 0                            | 6 299              | 6 299         |
| <b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>0</b>                     | <b>6 299</b>       | <b>6 299</b>  |
| <b>Saldo 31.12.2018</b>              | <b>32 225</b> | <b>3 658</b> | <b>621</b>                   | <b>13 990</b>      | <b>50 494</b> |
| Aktsiate emiteerimine                | 10 000        | 6 000        | 315                          | -315               | <b>16 000</b> |
| Makstud dividendid                   | 0             | 0            | 0                            | -3 061             | <b>-3 061</b> |
| <b>Tehingud omanikega kokku</b>      | <b>10 000</b> | <b>6 000</b> | <b>315</b>                   | <b>-3 376</b>      | <b>12 939</b> |
| Aruandeaasta puhaskasum              | 0             | 0            | 0                            | 7 737              | <b>7 737</b>  |
| <b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>0</b>                     | <b>7 737</b>       | <b>7 737</b>  |
| <b>Saldo 31.12.2019</b>              | <b>42 225</b> | <b>9 658</b> | <b>936</b>                   | <b>18 352</b>      | <b>71 171</b> |

Aksiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

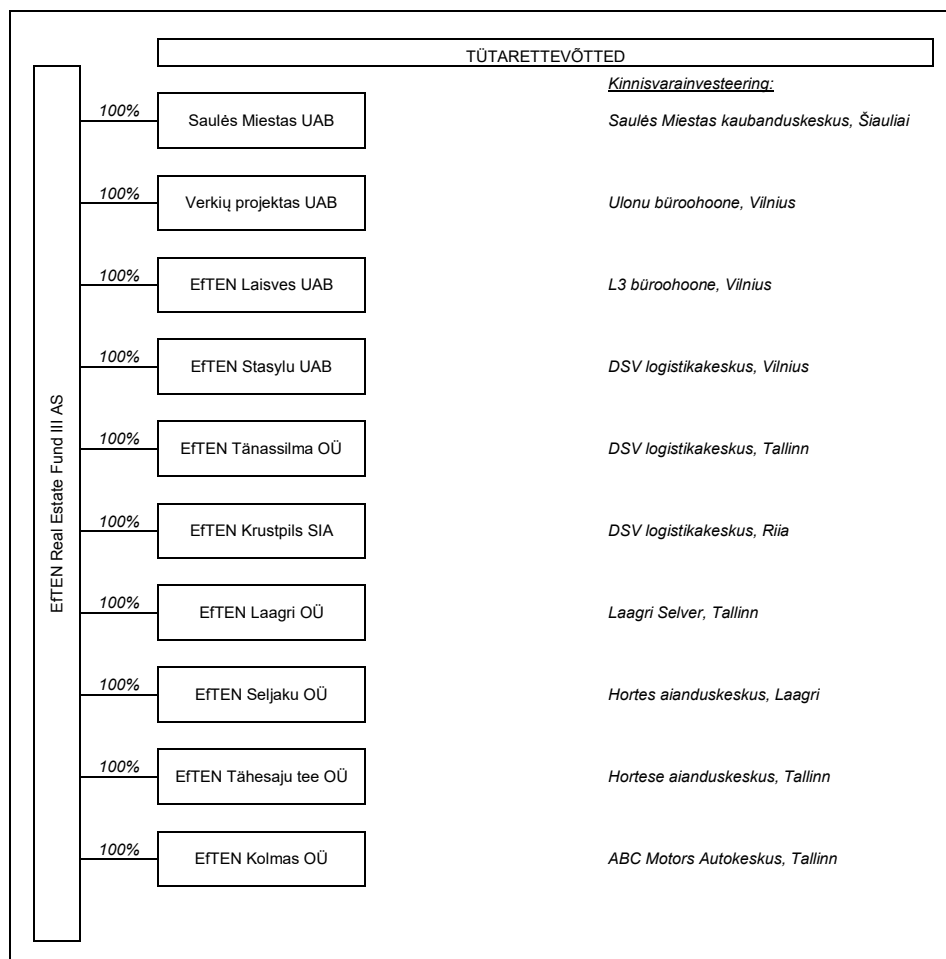
Lisad lehekülgedel 12-28 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

## 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 31.12.2019 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 31.12.2018 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud 2018. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund III AS 2019. 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 arvnäitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

## 2 Tütarettevõtted

| Ettevõtte nimi                | Asukoha-<br>maa | Kinnisvarainvesteering         | Tütarettevõtte<br>omakapital, €<br>tuhandetes |            | Kontserni osalus, % |            |
|-------------------------------|-----------------|--------------------------------|---|------------|---------------------|------------|
|                               |                 |                                | 31.12.2019                                    | 31.12.2018 | 31.12.2019          | 31.12.2018 |
| <b>Emaettevõtte</b>           |                 |                                |   |            |                     |            |
| EFTEN Real Estate Fund III AS | Eesti           |                                |   |            |                     |            |
| <b>Tütarettevõtted</b>        |                 |                                |   |            |                     |            |
| Saules Miestas UAB            | Leedu           | Kaubanduskeskus Saules Miestas | 16 140  | 13 855     | 100                 | 100        |
| Verkiu projekts UAB           | Leedu           | Ulonu büroohoone, Vilnius      | 4 142   | 3 961      | 100                 | 100        |
| EFTEN Laisves UAB             | Leedu           | L3 büroohoone, Vilnius         | 5 087   | 4 755      | 100                 | 100        |
| EFTEN Stasyļu UAB             | Leedu           | DSV Logistikakeskus, Vilnius   | 4 213   | 4 046      | 100                 | 100        |
| EFTEN Tānassilma OÜ           | Eesti           | DSV logistikakeskus, Tallinn   | 6 795   | 6 215      | 100                 | 100        |
| EFTEN Krustpils SIA           | Läti            | DSV logistikakeskus, Riia      | 2 768   | 2 511      | 100                 | 100        |
| EFTEN Seljaku OÜ              | Eesti           | Hortes Aianduskeskus, Laagri   | 2 034   | 1 864      | 100                 | 100        |
| EFTEN Tähesaju tee OÜ         | Eesti           | Hortes Aianduskeskus, Tallinn  | 2 779   | 1 759      | 100                 | 100        |
| EFTEN Evolution UAB           | Leedu           | Evolution büroohoone           | 4 511   | 4 168      | 100                 | 100        |
| EFTEN Laagri OÜ               | Eesti           | Selver kaubanduskeskus, Laagri | 3 613   | 3 670      | 100                 | 100        |
| EFTEN Autokeskus OÜ           | Eesti           | ABC Motors Autokeskus, Tallinn | 1 544   | 5          | 100                 | 100        |

## 3 Segmendiaruandlus

### SEGMENTI TULEM

| 12 kuud                          | Büroo        |              | Logistika    |              | Kaubandus    |              | Allokeerimata |             | Kokku         |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------|---------------|--------------|
|                                  | 2019         | 2018         | 2019         | 2018         | 2019         | 2018         | 2019          | 2018        | 2019          | 2018         |
| € tuhandetes                     |              |              |              |              |              |              |               |             |               |              |
| <b>Müügitulu (lisa 4), s.h</b>   | <b>2 177</b> | <b>1 894</b> | <b>2 408</b> | <b>2 323</b> | <b>4 927</b> | <b>4 455</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>    | <b>9 512</b>  | <b>8 672</b> |
| Eesti                            | 0            | 0            | 1 005        | 989          | 997          | 738          | 0             | 0           | 2 002         | 1 727        |
| Läti                             | 0            | 0            | 711          | 652          | 0            | 0            | 0             | 0           | 711           | 652          |
| Leedu                            | 2 177        | 1 894        | 692          | 682          | 3 930        | 3 717        | 0             | 0           | 6 799         | 6 293        |
| <b>Äritegevuse netotulu, s.h</b> | <b>1 945</b> | <b>1 708</b> | <b>2 408</b> | <b>2 320</b> | <b>4 401</b> | <b>3 890</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>    | <b>8 754</b>  | <b>7 918</b> |
| Eesti                            | 0            | 0            | 1 005        | 989          | 970          | 726          | 0             | 0           | 1 975         | 1 715        |
| Läti                             | 0            | 0            | 711          | 650          | 0            | 0            | 0             | 0           | 711           | 650          |
| Leedu                            | 1 945        | 1 708        | 692          | 681          | 3 431        | 3 164        | 0             | 0           | 6 068         | 5 553        |
| <b>Ärikasum, s.h</b>             | <b>2 078</b> | <b>2 518</b> | <b>2 273</b> | <b>1 929</b> | <b>6 316</b> | <b>3 958</b> | <b>-622</b>   | <b>-147</b> | <b>10 045</b> | <b>8 258</b> |
| Eesti                            | 0            | 0            | 944          | 679          | 1 751        | 901          | -622          | -147        | 2 073         | 1 433        |
| Läti                             | 0            | 0            | 666          | 506          | 0            | 0            | 0             | 0           | 666           | 506          |
| Leedu                            | 2 078        | 2 518        | 663          | 744          | 4 565        | 3 057        | 0             | 0           | 7 306         | 6 319        |
| <b>EBITDA, s.h</b>               | <b>1 735</b> | <b>1 484</b> | <b>2 167</b> | <b>2 083</b> | <b>2 909</b> | <b>3 291</b> | <b>-622</b>   | <b>-147</b> | <b>6 189</b>  | <b>6 711</b> |
| Eesti                            | 0            | 0            | 914          | 899          | 0            | 610          | -622          | -147        | 292           | 1 362        |
| Läti                             | 0            | 0            | 627          | 570          | 0            | 0            | 0             | 0           | 627           | 570          |
| Leedu                            | 1 735        | 1 484        | 626          | 614          | 2 909        | 2 681        | 0             | 0           | 5 270         | 4 779        |
| <b>Ärikasum</b>                  |              |              |              |              |              |              |               |             | <b>10 045</b> | <b>8 258</b> |
| Neto finantskulu                 |              |              |              |              |              |              |               |             | -1 183        | -1 096       |
| <b>Kasum ette tulumaksukulu</b>  |              |              |              |              |              |              |               |             | <b>8 862</b>  | <b>7 162</b> |
| Tulumaksukulu (lisa 9)           |              |              |              |              |              |              |               |             | -1 125        | -863         |
| <b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>   |              |              |              |              |              |              |               |             | <b>7 737</b>  | <b>6 299</b> |

| IV kvartal                       | Büroo      |            | Logistika  |            | Kaubandus    |              | Allokeerimata |            | Kokku        |              |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|---------------|------------|--------------|--------------|
|                                  | 2019       | 2018       | 2019       | 2018       | 2019         | 2018         | 2019          | 2018       | 2019         | 2018         |
| <i>€ tuhandetes</i>              |            |            |            |            |              |              |               |            |              |              |
| <b>Müügitulu (lisa 4), s.h</b>   | <b>525</b> | <b>547</b> | <b>602</b> | <b>587</b> | <b>1 385</b> | <b>1 195</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>   | <b>2 512</b> | <b>2 329</b> |
| Eesti                            | 0          | 0          | 251        | 247        | 285          | 184          | 0             | 0          | 536          | 431          |
| Läti                             | 0          | 0          | 178        | 175        | 0            | 0            | 0             | 0          | 178          | 175          |
| Leedu                            | 525        | 547        | 173        | 165        | 1 100        | 1 011        | 0             | 0          | 1 798        | 1 723        |
| <b>Äritegevuse netotulu, s.h</b> | <b>441</b> | <b>462</b> | <b>602</b> | <b>589</b> | <b>1 243</b> | <b>1 040</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>   | <b>2 286</b> | <b>2 091</b> |
| Eesti                            | 0          | 0          | 251        | 247        | 276          | 181          | 0             | 0          | 527          | 428          |
| Läti                             | 0          | 0          | 178        | 173        | 0            | 0            | 0             | 0          | 178          | 173          |
| Leedu                            | 441        | 462        | 173        | 169        | 967          | 859          | 0             | 0          | 1 581        | 1 490        |
| <b>Ärikasum, s.h</b>             | <b>471</b> | <b>463</b> | <b>540</b> | <b>545</b> | <b>2 582</b> | <b>1 359</b> | <b>-498</b>   | <b>-69</b> | <b>3 095</b> | <b>2 298</b> |
| Eesti                            | 0          | 0          | 229        | 135        | 1 082        | 356          | -498          | -69        | 813          | 422          |
| Läti                             | 0          | 0          | 159        | 159        | 0            | 0            | 0             | 0          | 159          | 159          |
| Leedu                            | 471        | 463        | 152        | 251        | 1 500        | 1 003        | 0             | 0          | 2 123        | 1 717        |
| <b>EBITDA, s.h</b>               | <b>404</b> | <b>368</b> | <b>539</b> | <b>527</b> | <b>227</b>   | <b>878</b>   | <b>-498</b>   | <b>-69</b> | <b>672</b>   | <b>1 704</b> |
| Eesti                            | 0          | 0          | 229        | 225        | -565         | 147          | -498          | -69        | -834         | 303          |
| Läti                             | 0          | 0          | 155        | 151        | 0            | 0            | 0             | 0          | 155          | 151          |
| Leedu                            | 404        | 368        | 155        | 151        | 792          | 731          | 0             | 0          | 1 351        | 1 250        |
| <b>Ärikasum</b>                  |            |            |            |            |              |              |               |            | <b>3 095</b> | <b>2 298</b> |
| Neto finantskulu                 |            |            |            |            |              |              |               |            | -161         | -380         |
| <b>Kasum ette tulumaksukulu</b>  |            |            |            |            |              |              |               |            | <b>2 934</b> | <b>1 918</b> |
| Tulumaksukulu                    |            |            |            |            |              |              |               |            | -333         | -167         |
| <b>IV KVARTALI PUHASKASUM</b>    |            |            |            |            |              |              |               |            | <b>2 601</b> | <b>1 751</b> |

## SEGMENTI VARAD

| Aasta lõpu seisuga                        | Büroo         |               | Logistika     |               | Kaubandus     |               | Kokku          |                |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|   | 2019          | 2018          | 2019          | 2018          | 2019          | 2018          | 2019           | 2018           |
| <i>€ tuhandetes</i>                       |               |               |               |               |               |               |                |                |
| <b>Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)</b> |               |               |               |               |               |               |                |                |
| Eesti                                     | 0             | 0             | 12 880        | 12 850        | 19 520        | 11 716        | 32 400         | 24 566         |
| Läti                                      | 0             | 0             | 8 710         | 8 660         | 0             | 0             | 8 710          | 8 660          |
| Leedu                                     | 29 711        | 29 191        | 8 800         | 8 730         | 33 390        | 31 640        | 71 901         | 69 561         |
| <b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>     | <b>29 711</b> | <b>29 191</b> | <b>30 390</b> | <b>30 240</b> | <b>52 910</b> | <b>43 356</b> | <b>113 011</b> | <b>102 787</b> |
| Muud pikaajalised varad                   |               |               |               |               |               |               | 113            | 138            |
| Netovõlg                                  |               |               |               |               |               |               | -48 672        | -53 150        |
| Muud lühiajalised varad                   |               |               |               |               |               |               | 6 719          | 719            |
| <b>NETOVARA</b>                           |               |               |               |               |               |               | <b>71 171</b>  | <b>50 494</b>  |

2019. ja 2018. 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, DSV SIA ning DSV Transport UAB, omades vastavalt 11,7%, 8,3% ja 8,0% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üüritulust osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 8%.

#### 4 Müügitulu

| Tegevusalad   | 2019         | 2018         |
|---|--------------|--------------|
| € tuhandetes  |              |              |
| Üüritulu büroopindadelt                                 | 2 163        | 1 851        |
| Üüritulu kaubanduspindadelt                             | 4 211        | 3 785        |
| Üüritulu lao- ja logistikapindadelt                     | 2 408        | 2 322        |
| Muud müügitulud   | 730          | 714          |
| <b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3, 12)</b> | <b>9 512</b> | <b>8 672</b> |

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes                           | 2019         | 2018         |
|---|--------------|--------------|
| € tuhandetes  |              |              |
| Eesti   | 2 002        | 1 727        |
| Läti  | 711          | 652          |
| Leedu   | 6 799        | 6 293        |
| <b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3, 12)</b> | <b>9 512</b> | <b>8 672</b> |

#### 5 Müüdnud teenuste kulud

| Müüdnud teenuste kulu                        | 2019        | 2018        |
|--|-------------|-------------|
| € tuhandetes                                 |             |             |
| Üüripindade remont ja hooldus                | -9          | -100        |
| Vara kindlustus                              | -15         | -14         |
| Maamaks ja kinnisvaramaks                    | -78         | -74         |
| Palgakulud, s.h maksud                       | -21         | -12         |
| Käibemaksu proportsioonikulud                | -37         | -47         |
| Muud müüdnud teenuste kulud                  | -168        | -68         |
| Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus | -1          | -4          |
| <b>Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 12)</b> | <b>-329</b> | <b>-319</b> |

#### 6 Turustuskulud

| Turustuskulud                         | 2019        | 2018        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| € tuhandetes                          |             |             |
| Üüripindade vahendustasud             | -8          | -8          |
| Reklaam, reklaamüritused <sup>1</sup> | -421        | -427        |
| <b>Turustuskulud kokku</b>            | <b>-429</b> | <b>-435</b> |

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



## 7 Üldhalduskulud

| Üldhalduskulud   | 2019          | 2018          |
|--|---------------|---------------|
| € tuhandetes   |               |               |
| Valitsemisteenus (lisa 18)   | -702          | -632          |
| Bürookulud   | -66           | -38           |
| Palgakulud, s.h maksud   | -257          | -229          |
| Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus | -102          | -96           |
| Audit  | -37           | -36           |
| Regulaatori kulud  | -118          | -73           |
| Fondivalitseja edukustasu  | -479          | -46           |
| Muud üldhalduskulud  | -46           | -54           |
| Amortisatsioonikulud   | -40           | -21           |
| <b>Üldhalduskulud kokku</b>  | <b>-1 847</b> | <b>-1 225</b> |

## 8 Finantskulud

| Finantskulud  | 2019          | 2018          |
|---|---------------|---------------|
| € tuhandetes  |               |               |
| Intressikulud, s.h  |               |               |
| Intressikulud laenudelt                                     | -1 115        | -965          |
| Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+) | -1 016        | -889          |
| Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)  | -99           | -76           |
| <b>Finantskulud kokku</b>                                   | <b>-1 197</b> | <b>-1 096</b> |

## 9 Tulumaks

|  | 2019          | 2018        |
|--|---------------|-------------|
| € tuhandetes                                 |               |             |
| Dividendide tulumaksukulu                    | -139          | -70         |
| Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu | -778          | -630        |
| Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt      | -208          | -163        |
| <b>Tulumaksukulu kokku</b>                   | <b>-1 125</b> | <b>-863</b> |

Kontsernil on seisuga 31.12.2019 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus asuvate tütarettevõtete maksuamortisatsiooni kasutamisega summas 4 274 tuhat eurot (31.12.2018: 3 496 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise / tasaarveldamise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

## 10 Kasum aktsia kohta

| Aksiakasum                                       | IV kvartal |           | 12 kuud   |           |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|
|  | 2019       | 2018      | 2019      | 2018      |
| Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes         | 2 601      | 1 751     | 7 737     | 6 299     |
| Dividendid aktsia kohta, eurodes                 | 0          | 0         | 0,95      | 0,68      |
| Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk | 4 222 535  | 3 222 535 | 3 782 975 | 3 222 535 |
| Kasum aktsia kohta, eurodes                      | 0,62       | 0,54      | 2,05      | 1,96      |

## 11 Nõuded ja viitlaekumised

|                                       | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| € tuhandetes                          |            |            |
| Ostjate tasumata summad               | 569        | 490        |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>     | <b>569</b> | <b>490</b> |
| Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded | 76         | 115        |
| Muud viitlaekumised                   | 22         | 68         |
| <b>Viitlaekumised kokku</b>           | <b>98</b>  | <b>183</b> |
| <b>Nõuded kokku</b>                   | <b>667</b> | <b>673</b> |

## 12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2019 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

| Nimetus                        | Asukoht               | Neto üüripind (m <sup>2</sup> ) | Ehitusaasta | Omandamise aeg | Soetusmaksumus | Turuväärtus 31.12.2019 | Väärtuse kasv | Osakaal fondi aktive turuväärtusest |
|--------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------|----------------|----------------|------------------------|---------------|-------------------------------------|
| € tuhandetes                   |                       |                                 |             |                |                |                        |               |                                     |
| Saules Miestas kaubanduskeskus | Saules Miestas, Leedu | 19 881                          | 2007        | 08.2015        | 28 368         | 33 390                 | 18%           | 25%                                 |
| DSV logistikakeskus            | Vilnius, Leedu        | 11 687                          | 2005        | 06.2016        | 8 502          | 8 800                  | 4%            | 7%                                  |
| DSV logistikakeskus            | Tallinn, Eesti        | 16 014                          | 2003        | 07.2016        | 12 228         | 12 880                 | 5%            | 10%                                 |
| DSV logistikakeskus            | Riia, Läti            | 12 149                          | 2000        | 07.2016        | 8 800          | 8 710                  | -1%           | 7%                                  |
| L3 büroohoone                  | Vilnius, Leedu        | 6 150                           | 2004        | 10.2016        | 8 708          | 10 181                 | 17%           | 8%                                  |
| Ulonu büroohoone               | Vilnius, Leedu        | 5 174                           | 2012        | 12.2015        | 8 124          | 9 180                  | 13%           | 7%                                  |
| Hortes aianduskeskus Laagri    | Tallinn, Eesti        | 3 470                           | 2006        | 05.2017        | 3 108          | 3 520                  | 13%           | 3%                                  |
| Hortes aianduskeskus Tähesaju  | Tallinn, Eesti        | 5 300                           | 2019        | 05.2018        | 5 458          | 6 180                  | 13%           | 5%                                  |
| Laagri Selver                  | Tallinn, Eesti        | 3 063                           | 2017        | 05.2017        | 6 231          | 6 630                  | 6%            | 5%                                  |
| Evolution büroohoone           | Vilnius, Leedu        | 6 172                           | 2009        | 05.2018        | 9 204          | 10 350                 | 12%           | 8%                                  |
| ABC Motors Autokeskus          | Tallinn, Eesti        | 2 149                           | 2002        | 02.2019        | 3 018          | 3 190                  | 6%            | 2%                                  |
| <b>Kokku</b>                   |                       | <b>91 209</b>                   |             |                | <b>101 748</b> | <b>113 011</b>         | <b>11%</b>    | <b>85%</b>                          |

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 3 'Segmendiaruandlus'.

2019. ja 2018. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

|   | Arendusjärgus<br>kinnisvarainvesteeringud | Valmis<br>kinnisvara-<br>investeeringud | Kinnisvara-<br>investeeringud<br>kokku |
|---|---|---|--|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2017</b>         | <b>0</b>                                  | <b>88 390</b>                           | <b>88 390</b>                          |
| Soetused ja arendused                   | 1 636                                     | 10 774                                  | 12 410                                 |
| Kapitaliseeritud parendused             | 0   | 425                                     | 425                                    |
| Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest | 0   | 1 562                                   | 1 562                                  |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2018</b>         | <b>1 636</b>                              | <b>101 151</b>                          | <b>102 787</b>                         |
| 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                                  |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2019</b>         | <b>0</b>                                  | <b>113 011</b>                          | <b>113 011</b>                         |

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

| 31. detsembri seisuga või aasta kohta   | 2019    | 2018    |
|---|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)                            | 8 782   | 7 958   |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)           | -329    | -319    |
| Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 14)                     | 0       | 178     |
| Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed (lisa 14)                        | 0       | 17      |
| Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus | 113 011 | 101 151 |

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

| Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|--|---------------|---------------|
| € tuhandetes   |               |               |
| kuni 1 aasta   | 7 375         | 6 872         |
| 2-5 aastat   | 20 583        | 18 279        |
| Üle 5 aasta  | 15 032        | 13 489        |
| <b>Kokku</b>   | <b>42 990</b> | <b>38 640</b> |

## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades, v.a arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud (Tähesaju Hortes), kus kasutati soetusmaksumust. bilansipäevalähedast tehinguhinda (tehingupäeva ja bilansipäeva vahel ei toimunud kinnisvaraturul olulisi muutuseid). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Seisuga 31.12.2019:

| Sektor                | Õiglase<br>väärtus | Hindamiseetod           | Eeldatav<br>üüritulu<br>aastas | Diskonto-<br>määr | Väljumis-<br>tootlikkus | Keskmine<br>üürihind<br>€/m <sup>2</sup> |
|-----------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------------|--|
| € 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                                     |
| <b>Kokku</b>          | <b>113 011</b>     |                         | <b>9 077</b>                   |                   |                         |  |

2018. aastal:

| Sektor                | Õiglase väärtus | Hindamise meetod        | Eeldatav üüritulu aastas | Diskontomäär | Väljumistootlikkus | Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup> |
|-----------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------|--------------|--------------------|------------------------------------|
| <i>€ tuhandetes</i>   |                 |                         |                          |              |                    |                                    |
| Büroopinnad           | 29 190          | Diskonteeritud rahavood | 2 110                    | 7,9%         | 7,5%-8,0%          | 11,4                               |
| Lao- ja tootmispinnad | 30 240          | Diskonteeritud rahavood | 2 408                    | 8,0%-8,6%    | 7,8%-8,0%          | 6,1                                |
| Kaubanduspinnad       | 41 720          | Diskonteeritud rahavood | 3 742                    | 8,25%-8,6%   | 7,5%-8,0%          | 11,4                               |
| <b>Kokku</b>          | <b>101 150</b>  |                         | <b>8 260</b>             |              |                    |                                    |

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 31.12.2019 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

| Sektor              | Sensitiivsus juhtkonna hinnangule |                             |                             | Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses |                       |        |        |        |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|-----------------------|--------|--------|--------|
|                     | Hinnang                           | Vähendamise mõju väärtusele | Suurenemise mõju väärtusele | Muutus väljumistootlikkuses                         | Muutus diskontomääras |        |        |        |
|                     |                                   |                             |                             |   | -0,5%                 | 0,0%   | 0,5%   |        |
| <i>€ tuhandetes</i> |                                   |                             |                             |   |                       |        |        |        |
| Büroo               | Üüritulu muutus +/- 10%           | -2 420                      | 2 410                       | Muutus väljumistootlikkuses                         | Õiglase väärtus       |        |        |        |
|                     |                                   |                             |                             |   | -0,5%                 | 31 840 | 31 190 | 30 550 |
|                     |                                   |                             |                             |   | 0,0%                  | 30 330 | 29 711 | 29 110 |
|                     |                                   |                             |                             |   | 0,5%                  | 29 000 | 28 410 | 27 840 |
| Logistika           | Üüritulu muutus +/- 10%           | -2 420                      | 2 430                       | Muutus väljumistootlikkuses                         | -0,5%                 | 32 464 | 31 807 | 31 174 |
|                     |                                   |                             |                             |   | 0,0%                  | 31 007 | 30 390 | 29 797 |
|                     |                                   |                             |                             |   | 0,5%                  | 29 740 | 29 151 | 28 566 |
| Jaekaubandus        | Üüritulu muutus +/- 10%           | -4 650                      | 4 630                       | Muutus väljumistootlikkuses                         | -0,5%                 | 56 510 | 55 380 | 54 280 |
|                     |                                   |                             |                             |   | 0,0%                  | 53 970 | 52 910 | 51 850 |
|                     |                                   |                             |                             |   | 0,5%                  | 51 730 | 50 720 | 49 710 |

Seisuga 31.12.2018

| Sektor              | Sensitiivsus juhtkonna hinnangule |                             |                             | Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses |                       |        |        |        |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|-----------------------|--------|--------|--------|
|                     | Hinnang                           | Vähendamise mõju väärtusele | Suurenemise mõju väärtusele | Muutus väljumistootlikkuses                         | Muutus diskontomääras |        |        |        |
|                     |                                   |                             |                             |   | -0,5%                 | 0,0%   | 0,5%   |        |
| <i>€ tuhandetes</i> |                                   |                             |                             |   |                       |        |        |        |
| Büroo               | Üüritulu muutus +/- 10%           | -2 350                      | 2 350                       | Muutus väljumistootlikkuses                         | Õiglase väärtus       |        |        |        |
|                     |                                   |                             |                             |   | -0,5%                 | 30 420 | 30 610 | 29 200 |
|                     |                                   |                             |                             |   | 0,0%                  | 29 800 | 29 190 | 28 610 |
|                     |                                   |                             |                             |   | 0,5%                  | 29 200 | 27 970 | 28 040 |
| Logistika           | Üüritulu muutus +/- 10%           | -2 413                      | 2 414                       | Muutus väljumistootlikkuses                         | -0,5%                 | 31 478 | 31 655 | 30 240 |
|                     |                                   |                             |                             |   | 0,0%                  | 30 857 | 30 240 | 29 638 |
|                     |                                   |                             |                             |   | 0,5%                  | 30 240 | 28 994 | 29 061 |
| Jaekaubandus        | Üüritulu muutus +/- 10%           | -3 830                      | 3 840                       | Muutus väljumistootlikkuses                         | -0,5%                 | 43 450 | 43 680 | 41 720 |
|                     |                                   |                             |                             |   | 0,0%                  | 42 580 | 41 720 | 40 900 |
|                     |                                   |                             |                             |   | 0,5%                  | 41 720 | 40 010 | 40 100 |

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

### 13 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2019 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

| Laenu andja  | Laenuandja päritoluriik | Lepinguline laenusumma | Laenu jääk seisuga 31.12.2019 | Lepingu tähtaeg | Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2019 | Laenu tagatis                             | Tagatise väärtus | Osakaal fondi puhasväärtusest |
|--------------|-------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------|--|---|------------------|-------------------------------|
| 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           | 6 180            | 4,6%                          |
| SEB          | Eesti                   | 1 860                  | 1 635                         | 05.07.22        | 1,82%  | Tähesaju 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%                          |
| <b>Kokku</b> |                         | <b>60 593</b>          | <b>55 417</b>                 |                 |  |   | <b>113 011</b>   | <b>41,7%</b>                  |

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

Seisuga 31.12.2018 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

| Laenu andja  | Laenuandja päritoluriik | Lepinguline laenusumma | Laenu jääk seisuga 31.12.2018 | Lepingu tähtaeg | Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2018 | Laenu tagatis                             | Tagatise väärtus | Osakaal fondi puhasväärtusest |
|--------------|-------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------|--|---|------------------|-------------------------------|
| Swedbank     | Leedu                   | 16 500                 | 16 027                        | 14.08.20        | 1,70%  | Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus | 31 640           | 31,7%                         |
| SEB          | Leedu                   | 5 500                  | 4 895                         | 29.06.21        | 1,55%  | Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses            | 8 730            | 9,7%                          |
| SEB          | Läti                    | 3 323                  | 4 547                         | 29.06.21        | 1,55%  | Hüpoteek - DSV hoone Riias                | 8 660            | 9,0%                          |
| SEB          | Eesti                   | 7 950                  | 7 113                         | 29.06.21        | 1,55%  | Hüpoteek - DSV hoone Eestis               | 12 850           | 14,1%                         |
| SEB          | Leedu                   | 5 620                  | 5 076                         | 30.09.21        | 1,90%  | Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses          | 9 970            | 10,1%                         |
| SEB          | Leedu                   | 5 200                  | 4 490                         | 21.12.20        | 1,75%  | Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses     | 9 220            | 8,9%                          |
| SEB          | Leedu                   | 5 850                  | 5 699                         | 30.05.23        | 2,00%  | Hüpoteek - Evolution büroohoone Vilniuses | 10 000           | 11,3%                         |
| SEB          | Eesti                   | 1 860                  | 1 728                         | 05.07.22        | 1,82%  | Hüpoteek - Hortes aianduskeskus           | 3 430            | 3,4%                          |
| Swedbank     | Eesti                   | 3 700                  | 3 333                         | 26.06.22        | 1,40%  | Hüpoteek - Laagri Selver                  | 6 650            | 6,6%                          |
| <b>Kokku</b> |                         | <b>55 503</b>          | <b>52 908</b>                 |                 |  |   | <b>101 150</b>   | <b>48,8%</b>                  |

| Lühiajalised laenukohustused   | 31.12.2019    | 31.12.2018   |
|--|---------------|--------------|
| € tuhandetes   |               |              |
| Pikaajaliste pangalaenude pikaajalise osa kajastamine lühiajalisena <sup>1</sup> | 0             | 5 437        |
| Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil <sup>1</sup>          | 21 171        | 2 698        |
| Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud   | -24           | -30          |
| <b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>  | <b>21 147</b> | <b>8 105</b> |

<sup>1</sup> Kontsernil on 31.12.2019 seisuga 2020. aastal lõppevaid laene kogusummas 19 385 tuhat eurot. Laenulepingute lõpptähtaeg on 2020. aasta teises pooles ning lepingud refinantseeritakse tähtaja lähenedes. Mõlema laenu võla kattekordaja on alla 50% ning kinnisvarainvesteeringutel on tugev üürirahavoog, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Seisuga 31.12.2018 kajastas Kontserni tütarettevõtte EFTEN Evolution UAB pikaajalise pangalaenu lühiajalisena summas 5 437 tuhat eurot seoses ajutiselt laenulepingus sätestatud laenuteeninduse kattekordaja (DSCR) mittevastavusega laenulepingu tingimustele. Kovenant on alla nõutud määra seoses Evolution bürooones 2019. aasta aprillis lõppeva üürilepinguga seotud kuludega ning ajutise vakantsusega. 2019. aasta jaanuaris väljastas laenuandja EFTEN Evolution UAB-le kirjaliku kinnituse laenulepingu jätkamiseks kuni kokkulepitud tähtajani, s.t kuni 30.05.2023, mistõttu seisuga 31.12.2019 on antud laen kajastatud Kontserni bilansis pikaajalisena.

| <b>Pikaajalised laenukohustused</b>                 | <b>31.12.2019</b> | 31.12.2018    |
|---|-------------------|---------------|
| € tuhandetes  |                   |               |
| <b>Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 15)</b> | <b>55 372</b>     | <b>47 411</b> |
| sh. kohustuste lühiajaline osa                      | 21 147            | 2 668         |
| sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h                 | 34 225            | 44 743        |
| Pangalaenuid  | 34 246            | 44 773        |
| Pangalaenuide diskonteeritud lepingutasud           | -21               | -30           |

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

|              | <b>31.12.2019</b> | 31.12.2018 |
|--------------|-------------------|------------|
| € tuhandetes |                   |            |
| Alla 1 aasta | 21 171            | 8 135      |
| 2-5 aastat   | 34 246            | 44 773     |

| <b>Laenukohustuste rahavood</b>     | <b>2019</b>   | 2018          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| € tuhandetes                        |               |               |
| <b>Saldo perioodi alguses</b>       | <b>52 848</b> | <b>45 776</b> |
| Saadud pangalaenuid                 | 6 768         | 9 492         |
| Pangalaenuide annuiteetmaksed       | -4 259        | -2 431        |
| Kapitaliseeritud lepingutasud       | 0             | -13           |
| Diskonteeritud lepingutasude muutus | 15            | 24            |
| <b>Saldo perioodi lõpus</b>         | <b>55 372</b> | <b>52 848</b> |

## 14 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

|                                  | <b>31.12.2019</b> | 31.12.2018   |
|----------------------------------|-------------------|--------------|
| € tuhandetes                     |                   |              |
| Muud võlad tarnijatele           | 642               | 242          |
| <b>Võlad tarnijatele kokku</b>   | <b>642</b>        | <b>242</b>   |
| Võlad põhivaratehingutest        | 0                 | 178          |
| Muud võlad                       | 2                 | 0            |
| <b>Muud võlad kokku</b>          | <b>2</b>          | <b>178</b>   |
| Käibemaks                        | 205               | 189          |
| Ettevõtte tulumaks               | 0                 | 14           |
| Sotsiaalmaks                     | 7                 | 9            |
| Maamaks, kinnisvaramaks          | 31                | 125          |
| Muud maksuvõlad                  | 0                 | 1            |
| <b>Maksuvõlad kokku</b>          | <b>243</b>        | <b>338</b>   |
| Võlad töövõtjatele               | 54                | 20           |
| Intressivõlad                    | 9                 | 7            |
| Üürmike tagatisrahad             | 111               | 120          |
| Muud viitvõlad                   | 57                | 114          |
| <b>Viitvõlad kokku</b>           | <b>231</b>        | <b>261</b>   |
| Saadud ostjate ettemaksed        | 14                | 0            |
| <b>Ettemaksed kokku</b>          | <b>14</b>         | <b>0</b>     |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku</b> | <b>1 132</b>      | <b>1 019</b> |

**Pikaajalised võlad**

|                                      | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                  |            |            |
| Üürnike tagatisrahad                 | 605        | 457        |
| Muud pikaajalised võlad              | 4          | 0          |
| <b>Muud pikaajalised võlad kokku</b> | <b>609</b> | <b>457</b> |

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 | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|---|-------|---------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i>   |       |               |               |
| <b>Finantsvarad - laenud ja nõuded</b>                        |       |               |               |
| Raha ja raha ekvivalendid                                     |       | 12 986        | 4 859         |
| Lühiajalised hoiused  |       | 6 000         | 0             |
| Nõuded ostjate vastu  | 11    | 569           | 490           |
| <b>Finantsvarad kokku</b>                                     |       | <b>19 555</b> | <b>5 349</b>  |
| <b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>       |       |               |               |
| Laenukohustused   | 13    | 55 372        | 52 848        |
| Võlad tarnijatele   | 14    | 642           | 242           |
| Üürnike tagatisrahad  | 14    | 716           | 577           |
| Intressivõlad   | 14    | 9             | 7             |
| Viitvõlad   | 14    | 111           | 134           |
| <b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b> |       | <b>56 850</b> | <b>53 808</b> |
| <b>Finantskohustused õiglasel väärtusel</b>                   |       |               |               |
| Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)                 |       | 271           | 189           |
| <b>Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku</b>             |       | <b>271</b>    | <b>189</b>    |
| <b>Finantskohustused kokku</b>                                |       | <b>57 121</b> | <b>53 997</b> |

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 31.12.2019 on Kontserni laenulepingutest 60% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,4% kuni 2,95% pluss 1 kuu-, 3 kuu - ja 6 kuu EURIBOR) ning 40% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 46% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu EURIBOR kõikus 2019. aasta jooksul tasemel -0,448% kuni -0,306%, s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 0,142 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, kusjuures intressivahetuslepingu kvartaalseid makseid hakati tegema 2018. aasta kevadel.

Kontsern kajastab intressimäärade vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse seisuga 31.12.2019 oli negatiivne summas 271 tuhat eurot (31.12.2018: 189 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 31.12.2019 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 49% (31.12.2018: 52%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,8 (2018: 2,0).

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 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        |
| Intressimaksud                 | 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           |
| <b>Finantskohustused kokku</b> | <b>1 102</b> | <b>1 008</b> | <b>20 864</b>  | <b>35 540</b>   | <b>189</b>  | <b>58 702</b> |

| Seisuga 31.12.2018             | Alla 1 kuu | 2-4 kuud   | 4 kuni 12 kuud | 2 kuni 5 aastat | üle 5 aasta | Kokku         |
|--------------------------------|------------|------------|----------------|-----------------|-------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i>            |            |            |                |                 |             |               |
| Intressikandvad võlakohustused | 224        | 673        | 1 804          | 50 207          | 0           | 52 908        |
| Intressimaksud                 | 77         | 230        | 598            | 1 314           | 0           | 2 219         |
| Intressikohustused             | 7          | 0          | 0              | 0               | 0           | 7             |
| Võlad tarnijatele              | 242        | 0          | 0              | 0               | 0           | 242           |
| Üürnike tagatisrahad           | 8          | 31         | 94             | 338             | 107         | 577           |
| Viitvõlad                      | 134        | 0          | 0              | 0               | 0           | 134           |
| <b>Finantskohustused kokku</b> | <b>692</b> | <b>934</b> | <b>2 496</b>   | <b>51 859</b>   | <b>107</b>  | <b>56 087</b> |

#### Käibekapitali aruanne

|   | 31.12.2019     | 31.12.2018    |
|---|----------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                               |                |               |
| Raha ja raha ekvivalendid                         | 12 986         | 4 859         |
| Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)                | 667            | 673           |
| Ettemakstud kulud                                 | 51             | 46            |
| <b>Käibevara kokku</b>                            | <b>13 704</b>  | <b>5 578</b>  |
| Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13) | -21 147        | -8 105        |
| Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 14)        | -1 403         | -1 208        |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>              | <b>-22 550</b> | <b>-9 313</b> |
| <b>Käibekapital kokku</b>                         | <b>-8 846</b>  | <b>-3 735</b> |

Kontserni käibekapital on 31.12.2019 seisuga negatiivne summas 8 846 tuhat eurot (31.12.2018: 3 735 tuhat eurot). Käibekapital on seisuga 31.12.2019 negatiivne seoses 2020. aastal lõppeva Kontserni kahe tütarettevõtte Saules Miestas UAB ja Verkiu projektas UAB (Ulonu büroohoone) laenulepinguga kogusummas 19 385 tuhat eurot. Laenulepingute lõpptähtaeg on 2020. aasta teises pooles ning lepingud refinantseeritakse tähtaja lähenedes. Mõlema laenu võla kattekordaja on alla 50% ning kinnisvarainvestereingutel on tugev üürirahavoog, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning Kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

Seisuga 31.12.2018 oli käibekapital negatiivne seoses Kontserni tütarettevõtte EFTEN Evolution UAB pikaajalise pangalaenu osa kajastamisest lühiajalisena summas 5,437 tuhat eurot seoses ajutiselt laenulepingus sätestatud laenuteeninduse kattekordaja (DSCR) mittevastavusega laenulepingu tingimustele. Kovenant on alla nõutud määra seoses Evolution bürooos 2019. aasta aprillis lõppeva üürilepinguga seotud kuludega ning ajutise vakantsusega. 2019. aasta jaanuaris väljastas laenuandja EFTEN Evolution UAB-le kirjaliku kinnituse laenulepingu jätkamiseks kuni kokkulepitud tähtajani, s.t kuni 30.05.2023, mistõttu seisuga 31.12.2019 on antud laen kajastatud Kontserni bilansis pikaajalisena.

#### 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

üürimaskete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern ühe ankurüürnikuga sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt peab üürniku finantseerimisasutus kogu üüriperioodi vältel üürimaksed garanteerima. Samuti tuleneb enamikest üürilepingutest tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

|                                   | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Aegumata                          | 398        | 386        |
| <b>Aegunud, s.h</b>               | <b>171</b> | <b>104</b> |
| <i>Kuni 30 päeva</i>              | 160        | 91         |
| <i>30-60 päeva</i>                | 9          | 13         |
| <i>Üle 60 päeva</i>               | 2          | 0          |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved    | 0          | 0          |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku</b> | <b>569</b> | <b>490</b> |

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

|                                       | 31.12.2019    | 31.12.2018   |
|---------------------------------------|---------------|--------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                   |               |              |
| Raha ja raha ekvivalendid             | 12 986        | 4 859        |
| Lühiajalised hoiused                  | 6 000         | 0            |
| Nõuded ostjate vastu                  | 569           | 490          |
| <b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b> | <b>19 555</b> | <b>5 349</b> |

## Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

Peale investeeingu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeeingu 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). 2019. aasta mais maksis EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 3,061 miljonit eurot (2018: 2,191 miljonit eurot). 2019. aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 3,381 miljonit eurot (2018 12 kuud: 3,151 miljonit eurot). Pärast Leedu ettevõtte 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 2,545 miljonit eurot (60 senti aktsia kohta). Samas lubab Kontserni raha jääk 2019. aasta lõpul maksta dividendi rohkem kui seda kehtestab dividendipoliitika, mistõttu teeb Fondi juhatus 2020. aasta kevadel nõukogule ettepaneku maksta dividendi 3,465 miljonit eurot (82 senti aktsia kohta). Terve eelmise aasta eest maksis fond aktsionäridele netodividende 95 senti aktsia kohta.

**Kapitalisatsiooni aruanne**

|   | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|---|----------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                                   |                |                |
| Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13) | 21 171         | 8 135          |
| Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 14)            | 1 379          | 1 178          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>                  | <b>22 550</b>  | <b>9 313</b>   |
| Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13) | 34 246         | 44 773         |
| Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 14)            | 4 862          | 3 923          |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>                  | <b>39 108</b>  | <b>48 696</b>  |
| Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 16)                    | 51 883         | 35 883         |
| Reservid  | 936            | 621            |
| Jaotamata kasum (lisa 17)                             | 18 352         | 13 990         |
| <b>Aksionäridele kuuluv omakapital kokku</b>          | <b>71 171</b>  | <b>50 494</b>  |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>                 | <b>132 829</b> | <b>108 503</b> |

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

**Netovõla aruanne**

|  | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|--|---------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                                  |               |               |
| Raha (lisa 12)                                       | 12 986        | 4 859         |
| Lühiajalised hoised                                  | 6 000         | 0             |
| <b>Likviidsed varad kokku</b>                        | <b>18 986</b> | <b>4 859</b>  |
| Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13)  | 21 171        | 8 135         |
| <b>Neto lühiajalised võlad</b>                       | <b>2 185</b>  | <b>3 276</b>  |
| Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13) | 34 246        | 44 773        |
| <b>Pikaajalised võlad kokku</b>                      | <b>34 246</b> | <b>44 773</b> |
| <b>Netovõlad kokku</b>                               | <b>36 431</b> | <b>48 049</b> |

**Õiglane väärtus**

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2019 ega 31.12.2018 õiglasel väärtusel varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtusel ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 12). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtapaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

## 16 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2019 oli 42 225 tuhat eurot (31.12.2017: 32 225). Aktsiakapital koosnes 31.12.2019 seisuga 4 222 535 aktsiast (31.12.2018: 3 222 535) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2018: 10). Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 115 411 tuhande euroni. Aktsiakapitali on seisuga 31.12.2019 tehtud sissemaksid kokku 51 883 tuhande euro ulatuses (31.12.2018: 35 883).

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

| Ettevõtte                | Seisuga 31.12.2019 |           |
|--------------------------|--------------------|-----------|
|                          | Aktsiate arv       | Osalus, % |
| Altius Capital OÜ        | 598 013            | 14,16%    |
| Järve Kaubanduskeskus OÜ | 431 992            | 10,23%    |
| Hoiukonto OÜ             | 430 211            | 10,19%    |

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

| Ettevõtte   | Seisuga 31.12.2019 |           |
|---|--------------------|-----------|
|   | Aktsiate arv       | Osalus, % |
| Juhatuse liige Viljar Arakas  | 2 000              | 0,05%     |
| Juhatuse liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ                 | 11 293             | 0,27%     |
| Juhatuse liige Tõnu Uustalu   | 12 031             | 0,28%     |
| Juhatuse liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis                                | 2 046              | 0,05%     |
| Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius Energia OÜ | 598 013            | 14,16%    |
| Nõukogu liige Olav Miil   | 32 312             | 0,77%     |
| Nõukogu liige Siive Penu  | 1 282              | 0,03%     |

## 17 Tingimuslikud kohustused

### Tingimuslik tulumaksukohustus

|  | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|
| € tuhandetes                           |            |            |
| Ettevõtte jaotamata kasum              | 18 352     | 13 990     |
| Potentsiaalne tulumaksukohustus        | 3 670      | 2 798      |
| Dividendidena on võimalik välja maksta | 14 682     | 11 192     |

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019 ning 31.12.2018.

## 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-ilt 2019. aasta jooksul valitsemisteenust summas 702 tuhat eurot (2018: 632 tuhat eurot), (vt lisa 7). Lisaks perioodilisele valitsemisteenusele arvestas Kontsern fondivalitsejale 2019. aastal edukustasu summas 479 tuhat eurot (2018: 46 tuhat eurot).

EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostsud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2019. ega 2018. aasta jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli Seisuga 31.12.2019 kokku 12 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 278 tuhande euro ulatuses (2018: 229 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2019. ega ka 2018. 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.

## 19 Bilansipäevajärgsed sündmused

### Ühinemine EFTEN Kinnisvarafond AS-ga

Bilansipäevajärgselt, 14. jaanuaril 2020 sõlmisid EFTEN Real Estate Fund III AS (ühendav fond) ja EFTEN Kinnisvarafond AS (ühendatav fond) ühinemislepingu. Ühinemise bilansipäev on 1. aprill 2020, s.t sellest päevast alates kajastatakse EFTEN Kinnisvarafond AS varasid, kohustusi, omakapitali, tulusid ja kulusid EFTEN Real Estate Fund III AS aruannetes. Ühinemise eeltingimuseks on muuhulgas mõlema fondi aktsionäride üldkoosolekute heakskiite otsus.

Ühinevate fondide juhatuste hinnangul on laiem turusentiment kinnisvarainvesteeringute osas positiivne. Ühinemisel tekib üle 340 miljoni euro suuruse varade mahuga fond, kuhu kuulub kokku 29 ärihoonet üle Balti riikide. Ühinemisega suureneb varade hajutus ning vähenevad üksikinvesteeringu osakaal ja sellest tulenevad riskid nii ühinevatele fondidele kui nende investoritele (aktsionäridele). Ühinemise käigus EFTEN Real Estate Fund III AS-i investeerimisstrateegiat ega riskiprofiili ei muudeta.

Ühinemise läbiviimiseks viiakse EFTEN Real Estate Fund III AS-i poolt läbi EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele suunatud aktsiaemissioon, mille maht arvutatakse tulenevalt EFTEN Kinnisvarafond AS-i EPRA puhasväärtusest seisuga 31.03.2020. Aktsiate eest tasuvad EFTEN Kinnisvarafondi aktsionärid mitterahalise sissemaksena aktsiate asendussuhte alusel. Aktsiate asendussuhe arvutatakse, jagades EFTEN Kinnisvarafondi AS EPRA puhasväärtuse aktsia kohta EFTEN Real Estate Fund III AS EPRA puhasväärtusega aktsia kohta.

### Kahe ärihoone omandamine Lätis

13.01.2020 allkirjastas Kontserni tütarettevõtte võlaõiguslikud ostulepingud kahe ärihoone omandamiseks Lätis, millega soetatakse Riia lennujaama territooriumil asuv AirBalticu peakorterit büroohoone ning Riia külje all Ķekavas asuv tootmis- ja laohoone. AirBalticu peahoone renoveeriti täielikult 2016. aastal ning praegune üürileping kestab aastani 2026. Ķekavas oleva tootmis- ja laohoone suurimad rentnikud on Fristads Kansas Production SIA ning Forans SIA. Kahe hoone omandamise kogusumma on 15,8 miljonit eurot, millest 7,2 miljonit eurot finantseerivad Swedbank ja Luminor.

**Juhatusdeklaratsioon konsolideeritud 2019. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuannde**

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2019. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasataud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

\_\_\_\_\_  
Viljar Arakas

Juhatusdeklaratsioon

/digitaalselt allkirjastatud/

\_\_\_\_\_  
Tõnu Uustalu

Juhatusdeklaratsioon