

On the activities of the EfTEN Real Estate Fund III in light of the spread of COVID-19 and the state of emergency that has been declared

Due to the emergency situation in the Baltic States until at least May 1, 2020, EfTEN Real Estate Fund III AS announces that the Fund's general meeting is expected to take place in June this year. The Fund will announce the exact time, place and agenda of the general meeting through a stock exchange release and the newspaper "Postimees" by May 31st, 2020 at the latest.

The Fund Manager is managing the potentially negative economic impacts and mitigating the risks due to the COVID-19 and the state of an emergency on a daily basis, and if necessary, enters into additional temporary lease agreements with tenants. The goal of the Fund is to keep a close contact with tenants, find solutions to encountered difficulties, and to minimize as much as possible monthly operational costs of the Fund until the end of the state of an emergency. To achieve this goal, we also actively communicate with the banks to ensure that the lenders are properly informed about the potential economic impact of the crisis measures. We are also taking steps to agree the temporary grace periods to postpone the monthly loan principal repayments. The Fund has a consolidated cash balance more than EUR 10 million in bank accounts and short-term deposits, of which the planned dividend including income tax expense is EUR 3.7 million and not yet invested capital, raised from latest share issue, is EUR 4.3 million. Currently, the Fund does not have any large-scale development projects other than the construction of KFC stand-alone building on the site of the Saulės Miestas Shopping Center in Šiauliai with total budget of 600 thousand euros. Fund Manager considers the liquidity buffer to be sufficient also in the potential long-term development of the crisis. On the basis of information available, the negative influence of the state of emergency on the commercial real estate sector will be expected mainly in the hotel and larger shopping centers. EfTEN Real Estate Fund III AS owns a large shopping center in Šiauliai, Lithuania. The Fund does not own any hotels. According to the decision of the Lithuanian Government, shopping centers are closed, except for grocery stores and pharmacies. Out of the 115 tenant spaces in Saules Miestas, 14 are currently open, including the centre's anchor tenant's RIMI grocery store. The Fund does not have large shopping centers in Estonia and Latvia. The Fund will publish more detailed financial information on the impact of the temporary agreements on the Fund's rental income with the announcement of the Fund's net asset value by 13 April 2020 at the latest.

Although the Fund Manager believes that the merger of EfTEN Real Estate Fund III AS and EfTEN Kinnisvarafond AS is in the long-term interest of the shareholders of both Funds, it has been decided to suspend the merger activities and to terminate the merger agreement. The merger of Funds requires a stable economic environment and a clear financial outlook for the future of the both funds' assets. We plan to return to the merger subject in next year, when the economic outlook for the Baltic States is expected to stabilize.

Viljar Arakas
Member of the Management Board
Phone 655 9515
E-mail: viljar.arakas@efTEN.ee

Olukorrast seoses viiruse COVID-19 levikuga ja eriolukorra kehtestamisega

Seoses Balti riikides välja kuulutatud eriolukorra jätkumisega vähemalt 1. maini 2020 teatab EfTEN Real Estate Fund III AS, et fondi üldkoosolek toimub eeldatavalt käesoleva aasta juunis. Täpsema üldkoosoleku toimumise aja, koha ning päevakorra annab fond börsiteate ja ajalehe „Postimees“ kaudu teada hiljemalt 31. maiks 2020. Fondi valitseja eeldab, et juuni kuuks on täpsemalt selgunud eriolukorrast tulenevad lühiajalised ja pikaajalised majanduslikud mõjud fondi varadele ning selginenud Balti riikide majanduskeskkonna väljavaated.

Fondi valitseja tegeleb igapäevaselt COVID-19 ja eriolukorra kehtestamisest tulenevate potentsiaalselt negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega ning sõlmib vajadusel ajutisi lisakokkuleppeid üürnikega. Eesmärk on olla tihedas suhtluses meie üürnikega, leida lahendusi kiirelt tekkinud raskuste ületamiseks ning kulude juhtimises viia igakuine kulubaas miinimumini kuni eriolukorra lõppemiseni. Selleks suhtleme igapäevaselt ka fondi kinnisvarainvesteeringuid finantseerivate pankadega, et tagada laenuandjate vajalik informeeritus kriisimeetmetest tulenevate võimalike majanduslike mõjude osas ja peame läbirääkimisi ajutiste pangalaenude põhiosa maksepuhkuste osas. Fondil on pangakontodel ning lühiajalistes hoiustes konsolideerituna üle 10 miljoni euro, millest plaanitud dividendid koos tulumaksukuluga moodustavad 3,7 miljonit eurot ja emissioonidest saadud, kuid veel investeerimata kapital 4,3 miljonit eurot. Fondil ei ole hetkel käimas ühtegi suuremahulist arendusprojekti peale KFC toitlustushoone ehitamise Šiauliais Saules Miestase kaubanduskeskuse kinnistul, mille rahaline kogumaht on 600 tuhat eurot. Eeltoodut arvestades hindab fond likviidsuspuhvreid kriisi võimaliku pikaajalise kestvuse osas igati piisavaks.

Käesolevaks ajaks teadaoleva info põhjal avaldub eeldatavalt negatiivseim eriolukorra mõju ärikinnisvaras hotelli- ning suuremate kaubanduskeskuste sektoris. EfTEN Real Estate Fund III AS-i kinnisvaraportfelli kuulub üks suurem kaubanduskeskus Leedus Šiauliais ning hotelle fondil ei ole. Leedu valitsuse otsuse kohaselt on suletud kaubanduskeskused, väljaarvatud neis asuvad toidupoed ja apteegid. Saules Miestase 115 üürniku üüripindadest on hetkel avatud 14 üürniku kauplused, sh keskuse suurima üürniku, RIMI toidupood. Eestis ja Lätis fondil suuremaid kaubanduskeskusi ei ole. Täpsema info sõlmitud ajutiste kokkulepete mõjust fondi üüritulule avalikustame koos fondi aktsia puhasväärtuse teatega hiljemalt 13. aprillil 2020.

Kuigi fondi valitseja on seisukohal, et EfTEN Real Estate Fund III AS-i ja EfTEN Kinnisvarafond AS-i ühinemine on mõlema fondi aktsionäride pikaajalistes huvides, siis seoses tekkinud erakorralise olukorraga on otsustatud peatada ühinemislepingust tulenevad

tegevused ning ühinemisleping lõpetatakse fondide nõukogude poolt vastuvõetud otsuste alusel. Fondide ühinemine eeldab stabiilset majanduskeskkonda ja kindlat väljavaadet varade tuleviku osas. Ühinemise teematika juurde plaanime tagasi tulla järgmisel aastal, kui Balti riikide majanduskeskkonna väljavaade on eelduste kohaselt stabiliseerunud.

Viljar Arakas
Juhatuse liige
Tel. 655 9515
E-post: viljar.arakas@eften.ee