



EFTEN Real Estate Fund III

2020. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuanne

EFTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2020

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2020

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@efTEN.ee

Veebilehe aadress: www.efTEN.ee

Sisukord

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| | 2 |
| TEGEVUSARUANNE | 3 |
| KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE | 8 |
| KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE | 8 |
| KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE | 9 |
| KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE | 10 |
| KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE | 11 |
| LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE | 12 |
| 1 <i>Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i> | 12 |
| 2 <i>Tütarettevõtted</i> | 13 |
| 3 <i>Segmentiaruandlus</i> | 14 |
| 4 <i>Müügitulud</i> | 15 |
| 5 <i>Müüdnud teenuste kulud</i> | 16 |
| 6 <i>Turustuskulud</i> | 16 |
| 7 <i>Üldhalduskulud</i> | 17 |
| 8 <i>Finantskulud</i> | 17 |
| 9 <i>Tulumaks</i> | 17 |
| 10 <i>Kasum aktsia kohta</i> | 18 |
| 11 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i> | 18 |
| 12 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i> | 18 |
| 13 <i>Laenukohustused</i> | 20 |
| 14 <i>Võlad ja ettemaksud</i> | 21 |
| 15 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i> | 22 |
| 16 <i>Aktsiakapital</i> | 26 |
| 17 <i>Tingimuslikud kohustused</i> | 27 |
| 18 <i>Tehingud seotud osapooltega</i> | 27 |
| <i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2020. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuandele</i> | 28 |

TEGEVUSARUANNE

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2020. aasta II kvartali müügitulu oli kokku 2,422 miljonit eurot (2019 II kvartal: 2,321 miljonit eurot), kasvades aastaga 4,4%. 2020. aasta veebruari lõpus soetatud kahe kinnistu (airBaltic büroohoone ja Kekava logistikakeskus Riias) ning eelmise aasta lõpus valminud Tähesaju Hortese müügitulu oli samal perioodil kokku 386 tuhat eurot, s.t selle aasta II kvartali müügitulu kasvust moodustas uute kinnisvarainvesteeringute müügitulu 16,6%. Ülejäänud kinnisvarainvesteeringute müügitulu vähenes peamiselt Covid-19 negatiivsest majanduslikust mõjust ja sõlmitud üürialanduse kokkulepetest tulenevalt.

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2020. aasta I poolaasta müügitulu oli 4,865 miljonit eurot (2019 I poolaasta: 4,636 miljonit eurot), kasvades aastaga 4,9%. Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu oli 2020. aasta I poolaasta jooksul kokku 3,132 miljonit eurot (2019 I poolaasta: 2,882 miljonit eurot), kasvades aastaga 8,7%. Kontserni teenis Covid-19 põhjustatud majanduslikust ebakindlusest, eeldatavast rahavoogude vähenemisest ning sellest tulenevast kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse vähenemisest oma tegevusaja esimese puhaskahjumi kogusummas 1,065 miljonit eurot.

2020. aasta esimesel poolaastal teenis fond konsolideeritud EBITDA-d 3,8 miljonit eurot (2019 I poolaasta: 3,6 miljonit eurot). Sellest EBITDA kasvust on 0,3 miljonit eurot seotud airBalticu büroohoone ja Kekava logistikahoone lisandumisega ning 0,2 miljonit eurot on seotud Tähesaju Hortese üüritulu lisandumisega fondi kinnisvaraportfelli. EBITDA on Covid-19 kriisist ja sellest tulenevatest ajutistest allahindlustest võrreldes eelmise aastaga vähenenud 0,2 miljonit eurot. Kõik ajutised allahindlused lõpevad hiljemalt selle aasta septembris. Fondi juhtkonna hinnangul on Covid-19 kriisist tulenev negatiivne majanduslik mõju fondi tulemustele väiksem kui seda algselt eeldati, mis osaliselt on seotud nii EFTEN Real Estate Fund III AS kinnisvaraportfelli hea hajutatusega sektorite ja riikide lõikes kui ka tugeva üürnikebaasi, hea kapitaliseerituse ja konservatiivse finantseerimisstrateegiaga.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2020. aasta I poolaasta jooksul 98% (2019 I poolaasta: 97%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 2% (2019 I poolaasta: 3%) müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2020. aasta I poolaastal müügitulust kokku 22% (2019. aasta I poolaasta: samuti 22%).

| | I poolaasta | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| | 2020 | 2019 |
| € miljonites | | |
| Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud | 4,865 | 4,636 |
| Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud | -0,283 | -0,367 |
| Intressikulud ja intressitulud | -0,678 | -0,730 |
| Neto üüritulu miinus finantskulud | 3,904 | 3,539 |
| Valitsemistasud | -0,416 | -0,349 |
| Muud tulud ja -kulud | -0,356 | -0,308 |
| Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu | 3,132 | 2,882 |

Kontserni varade maht 30.06.2020 seisuga oli 137,676 miljonit eurot (31.12.2019: 132,829 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 91% (31.12.2019: 85%).

| | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| € miljonites | | |
| Kinnisvarainvesteeringud | 125,328 | 113,011 |
| Muud pikaajalised varad | 0,174 | 0,114 |
| Raha ja deposiidid | 10,920 | 18,986 |
| Käibevara, v.a raha | 1,254 | 0,718 |
| Netovõlg (raha miinus kohustused) | -59,395 | -42,672 |
| Puhasväärtus (NAV) | 67,361 | 71,171 |
| Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes | 15,95 | 16,85 |
| EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) aktsia kohta, eurodes | 17,00 | 17,93 |

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus langes 2020. aasta I poolaastal kokku 5,4%. Aktsia puhasväärtus langes 5,6% peamiselt Covid-19 põhjustatud majanduslikust ebastabiilsusest ning sellest mõjutatud Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kahjumist tulenevalt. Seoses dividendide väljakuulutamisega summas 2 745 tuhat eurot 2020. aasta juunis langes aktsia puhasväärtus täiendavalt 4,2%. Ilma kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutuseta ja kasumi jaotamiseta oleks EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia puhasväärtus 2020. aasta I poolaastal kasvanud 4,4%.

Järgmise 12 kuu jooksul saabub mitme Kontserni tütarettevõtte laenulepingu tähtaeg. Enamus Kontserni laene on sõlmitud 5-aastase tähtajaga, mis refinantseeritakse laenulepingu lõppemisel. Järgmise 12 kuu jooksul refinantseeritakse Kontserni laenukohustustest 34,285 miljonit eurot, s.o 56,1% kogu

laenuportfelli. Seisuga 30.06.2020 on Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) 2,01% (31.12.2019: 1,84)% ning LTV (*Loan to Value*) 54% (31.12.2019: 52%).

2020. aasta I poolaasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 1,7 miljonit eurot (2019 6 kuud: sama), millest sellel aastal lisandunud kinnisvarainvesteeringute rahavoog moodustab 234 tuhat eurot. Covid-19 tulenevast eriolukorrast põhjustatud üürilepingute allahindlused moodustasid 2020. aasta I poolaastal kokku 254 tuhat eurot, s.t üürnikega sõlmitud ajutistest erikokkulepetest tulenevalt on Kontserni 2020. aasta I poolaasta vaba rahavoog langenud 13%.

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

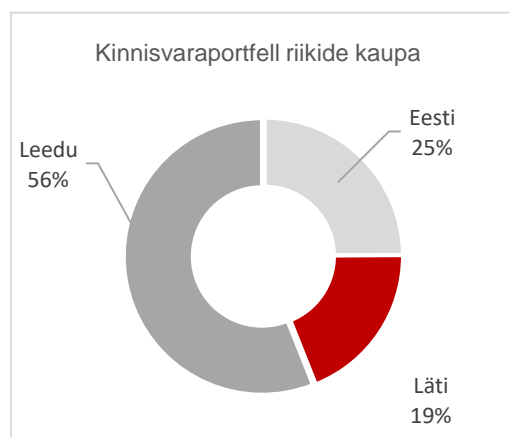
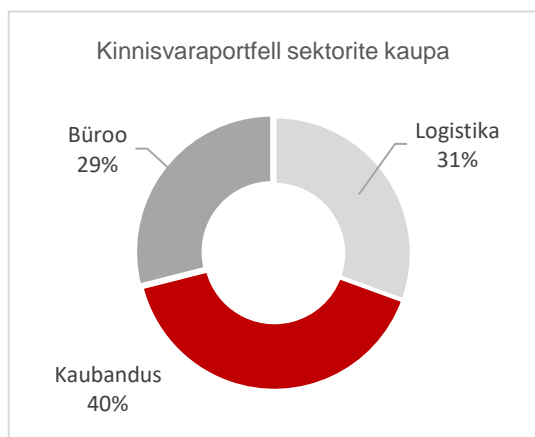
| 6 kuu kohta või 30. juuni seisuga | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| ROE, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital</i>) * 100 | -1,5 | 6,3 |
| ROA, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad</i>) * 100 | -0,8 | 3,1 |
| ROIC, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital</i>) * 100 ¹ | -2,1 | 8,4 |
| Müügitulu (€ tuhandetes) | 4 865 | 4 636 |
| EBITDA (€ tuhandetes) | 3 834 | 3 612 |
| EBITDA marginaal, % | 78,8 | 77,9 |
| EBIT (€ tuhandetes) | -176,0 | 5 064,0 |
| EBIT marginaal, % | -3,6 | 109,2 |
| Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused) | 0,3 | 4,1 |
| DSCR (EBITDA/(<i>intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed</i>)) | 1,8 | 1,9 |

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

Kinnisvaraportfell

10. jaanuaril 2020. a sõlmis EFTEN Real Estate Fund III AS võlaõiguslikud ostulepingud Riia lennujaamas asuva Air Baltico peahoone omanikettevõtte ja Riia külje all Kekavas asuva Piepilsetas tootmis- ja laohoone omanikettevõtte omandamiseks. Tehingud viidi lõpuni 12. märtsil ja 13. märsil 2020. a. ning kahe uue tütarettevõtte finantsnäitajad on rida-realt Kontserni aruannetesse konsolideeritud alates 1. märtsist 2020. Tütarettevõtete eest maksti kokku 8,873 miljonit eurot, s.h võeti üle endiste omanike laenuõudeid tütarettevõtete vastu summas 3,780 miljonit eurot. Tehingu hinda korrigeeritakse lepingujärgselt tütarettevõtete käibekapitali muutuste võrra tehingu sõlmimise perioodil ja hinnanguliselt tuleb Kontsernil soetuste eest juurde maksta 100 tuhat eurot. Tütarettevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute väärtus oli soetuse hetkel kokku 15,800 miljonit eurot.

2020. aasta juuni lõpu seisuga on Kontsernil 13 (31.12.2019: 11) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 125,328 miljonit eurot (31.12.2019: 113,011 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 118,053 miljonit eurot (31.12.2019: 101,746 miljonit eurot).



Kontserni kinnisvaraportfelli peamised näitajad:

| Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2020 | Kontserni osalus | Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus | Üüri netopind | Üüritulu aastas, € tuhandetes | Täituvus, % | Keskmine üürilepingute pikkus | Üümike arv |
|----------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------|-------------------------------|------------|
| DSV Tallinn | 100 | 12 520 | 16 014 | 1 020 | 100 | 6,4 | 1 |
| DSV Riia | 100 | 8 647 | 12 149 | 725 | 100 | 6,4 | 1 |
| DSV Vilnius | 100 | 8 740 | 11 687 | 708 | 100 | 6,3 | 1 |
| Piepilsetas logistikakeskus, Kekava | 100 | 8400 | 13 327 | 672 | 100 | 4 | 4 |
| Logistika kokku | | 38 307 | 53 177 | 3 125 | 100 | 5,7 | 7 |
| Saules Miestas kaubanduskeskus | 100 | 32 040 | 19 881 | 3 110 | 98 | 4,1 | 114 |
| Hortes kaubanduskeskus, Laagri | 100 | 3 360 | 3 470 | 268 | 100 | 11,9 | 1 |
| Selver, Laagri | 100 | 6 320 | 3 063 | 493 | 100 | 7,5 | 1 |
| Hortes aianduskeskus, Tallinn | 100 | 5 850 | 5 300 | 515 | 100 | 14 | 10 |
| ABC Motors Autokeskus, Tallinn | 100 | 3 160 | 2 149 | 260 | 100 | 8,6 | 1 |
| Kaubandus kokku | | 50 730 | 33 863 | 4 646 | 99 | 5,9 | 127 |
| Ulonu büroohoone, Vilnius | 100 | 8 860 | 5 174 | 737 | 86 | 3,1 | 12 |
| Evolution büroohoone, Vilnius | 100 | 10 520 | 6 172 | 839 | 100 | 2,2 | 31 |
| L3 büroohoone, Vilnius | 100 | 10 041 | 6 151 | 812 | 100 | 4,3 | 48 |
| airBaltic büroohoone, Riia | 100 | 6 870 | 6217 | 495 | 100 | 6 | 1 |
| Büroo kokku | | 36 291 | 23 714 | 2 883 | 95 | 3,6 | 92 |
| Kinnisvaraportfell kokku | | 125 328 | 110 754 | 10 654 | 99 | 5,2 | 226 |

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

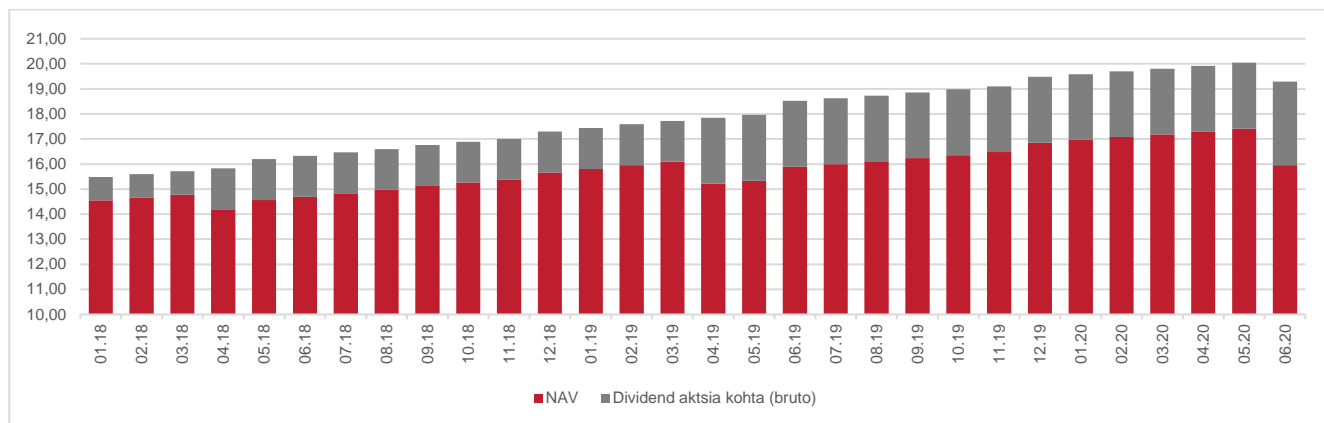
Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhasväärtus seisuga 30.06.2020 oli 15,95 eurot (31.12.2019: 16,85 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus langes 2020. aasta I poolaastal kokku 5,4%.

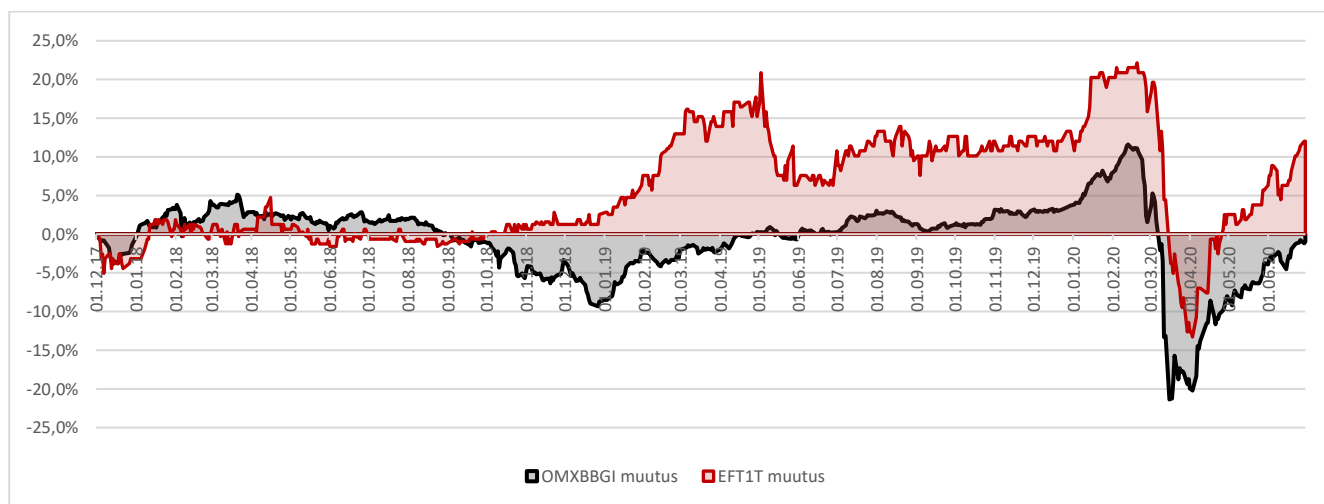
Lisaks ülalnimetatud IFRS kohaselt arvatud aktsia puhasväärtusele arvutab EFTEN Real Estate Fund III AS investoritele asjakohaseima netovara õiglase väärtuse pakkumiseks ka EPRA (Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit - European Public Real Estate Association) poolt soovitatud aktsia puhasväärtust.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

| € tuhandetes | 30.06.2020 | 31.12.2019 | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus | 67 361 | 71 171 | 67 131 | 50 494 |
| Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine | 4 150 | 4 274 | 3 939 | 3 496 |
| Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine | 284 | 271 | 365 | 189 |
| EPRA vara puhasväärtus | 71 795 | 75 716 | 71 435 | 54 179 |
| Aktsiate arv bilansipäeval | 4 222 535 | 4 222 535 | 4 222 535 | 3 222 535 |
| EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes | 17,00 | 17,93 | 16,92 | 16,81 |
| EPRA NAV kasv, eurodes | -0,93 | | 0,11 | |
| Väljakuulutatud dividend aktsia kohta, eurodes | 0,65 | | 0,95 | |
| Makstud dividendide tulumaks aktsia kohta, eurodes | 0,06 | | 0,04 | |
| Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes | -0,22 | | 1,10 | |
| Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv | -1,2% | | 6,6% | |

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



EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia (EFT1T) hinna dünaamika võrreldes NASDAQ Baltic Benchmark GI (OMXBBGI) indeksiga perioodil 01.12.2017 to 30.06.2020



Seisuga 30.06.2020 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i 2 853 aktsionäri, kellest 20,1% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 78,65% kogu fondi aktsiakapitalist. Aktsiate jaotus on toodud allolevas tabelis.

| | Aktsionäre, tk | | Aktsiate arv | | | Osalus | | Osalus kokku | |
|------------------------|---------------------|--------------|------------------|---------------------|----------------|------------------|---------------------|---------------|---------------|
| | Juriidilised isikud | Eraisikud | Kokku aktsionäre | Juriidilised isikud | Eraisikud | Kokku aktsiaid | Juriidilised isikud | | |
| Austria | - | 1 | 1 | - | 1 255 | 1 255 | - | 0,03% | 0,0% |
| Hiina | - | 1 | 1 | - | 75 | 75 | - | 0,00% | 0,0% |
| Küpros | - | 1 | 1 | - | 47 631 | 47 631 | - | 1,13% | 1,1% |
| Taani | 1 | 1 | 2 | 1 | 6 | 7 | - | 0,00% | 0,0% |
| Eesti | 565 | 2 255 | 2 820 | 3 314 509 | 844 059 | 4 158 568 | 78,50% | 19,99% | 98,5% |
| Soome | 1 | 5 | 6 | 152 | 444 | 596 | 0,00% | 0,01% | 0,0% |
| Saksamaa | - | 1 | 1 | - | 309 | 309 | - | 0,01% | 0,0% |
| Ungari | - | 1 | 1 | - | 80 | 80 | - | 0,00% | 0,0% |
| Iirimaa | - | 1 | 1 | - | 66 | 66 | - | 0,00% | 0,0% |
| Itaalia | - | 1 | 1 | - | 75 | 75 | - | 0,00% | 0,0% |
| Norra | - | 2 | 2 | - | 161 | 161 | - | 0,00% | 0,0% |
| Läti | 3 | - | 3 | 2 474 | - | 2 474 | 0,06% | - | 0,1% |
| Leedu | 4 | 2 | 6 | 3 373 | 7 201 | 10 574 | 0,08% | 0,17% | 0,3% |
| Holland | - | 1 | 1 | - | 60 | 60 | - | 0,00% | 0,0% |
| Araabia Ühendemiraadid | - | 1 | 1 | - | 68 | 68 | - | 0,00% | 0,0% |
| Omaan | - | 1 | 1 | - | 75 | 75 | - | 0,00% | 0,0% |
| Hispaania | - | 1 | 1 | - | 80 | 80 | - | 0,00% | 0,0% |
| Suurbritannia | - | 2 | 2 | - | 54 | 54 | - | 0,00% | 0,0% |
| Ameerika Ühendriigid | 1 | - | 1 | 327 | - | 327 | 0,01% | - | 0,0% |
| Kokku | 575 | 2 278 | 2 853 | 3 320 836 | 901 699 | 4 222 535 | 78,65% | 21,35% | 100,0% |

EFTEN Real Estate Fund III AS-l on seisuga 30.06.2020 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

| Ettevõtte | Seisuga 30.06.2020 | |
|--------------------------|---------------------------|------------------|
| | Aktsiate arv | Osalus, % |
| Altius Energia OÜ | 602 000 | 14,26 |
| Järve Kaubanduskeskus OÜ | 431 992 | 10,23 |
| Hoiukonto OÜ | 430 211 | 10,19 |

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

| € tuhandetes | Lisad | II kvartal | | I poolaasta | |
|-------------------------------------------------------------|-----------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Müügitulu | 3,4 | 2 422 | 2 321 | 4 865 | 4 636 |
| Müüdnud teenuste kulu | 5 | -59 | -71 | -147 | -147 |
| Brutokasum | | 2 363 | 2 250 | 4 718 | 4 489 |
| Turustuskulud | 6 | -43 | -134 | -136 | -220 |
| Üldhalduskulud | 7 | -358 | -376 | -772 | -664 |
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 12 | -3 986 | 1 460 | -3 986 | 1 460 |
| Muud äritulud ja -kulud | | -5 | 0 | 0 | -1 |
| Äri kasum | 3 | -2 029 | 3 200 | -176 | 5 064 |
| Finantskulud | 8 | -345 | -392 | -678 | -730 |
| Kasum enne tulumaksu | | -2 374 | 2 808 | -854 | 4 334 |
| Tulumaksukulu | 9 | -59 | -479 | -211 | -636 |
| Aruandeperioodi koondkasum kokku | 3 | -2 433 | 2 329 | -1 065 | 3 698 |
| Kasum aktsia kohta | 10 | | | | |
| - tava | | -0,58 | 0,68 | -0,25 | 1,11 |
| - lahustatud | | -0,58 | 0,68 | -0,25 | 1,11 |

Lisad lehekülgedel 12-27 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

| | Lisad | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|---------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| € tuhandetes | | | |
| VARAD | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 15 | 10 920 | 12 986 |
| Lühiajalised hoiused | 15 | 0 | 6 000 |
| Nõuded ja viitlaekumised | 11 | 1 199 | 667 |
| Ettemakstud kulud | | 55 | 51 |
| Käibevara kokku | | 12 174 | 19 704 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 3,12 | 125 328 | 113 011 |
| Materiaalne põhivara | | 170 | 114 |
| Immateriaalne põhivara | | 4 | 0 |
| Põhivara kokku | | 125 502 | 113 125 |
| VARAD KOKKU | | 137 676 | 132 829 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL | | | |
| Laenukohustused | 13 | 37 147 | 21 147 |
| Tuletisinstrumendid | 15 | 284 | 271 |
| Võlad ja ettemaksed | 14 | 4 062 | 1 132 |
| Lühiajalised kohustused kokku | | 41 493 | 22 550 |
| Laenukohustused | 13 | 23 882 | 34 225 |
| Muud pikaajalised võlad | 14 | 790 | 609 |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus | 9 | 4 150 | 4 274 |
| Pikaajalised kohustused kokku | | 28 822 | 39 108 |
| Kohustused kokku | | 70 315 | 61 658 |
| Aktsiakapital | 16 | 42 225 | 42 225 |
| Ülekurss | | 9 658 | 9 658 |
| Kohustuslik reservkapital | | 1 323 | 936 |
| Jaotamata kasum | 17 | 14 155 | 18 352 |
| Omakapital kokku | | 67 361 | 71 171 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU | | 137 676 | 132 829 |

Lisad lehekülgedel 12-27 on raamatupidamise vahearuannde lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

| | Lisad | II kvartal | | I poolaasta | |
|------------------------------------------------------------|-----------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | |
| Puhaskasum | | -2 433 | 2 329 | -1 065 | 3 698 |
| <i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i> | | | | | |
| Finantskulud | 8 | 345 | 392 | 678 | 730 |
| Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum | 12 | 3 986 | -1 460 | 3 986 | -1 460 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus | 7 | 13 | 10 | 25 | 19 |
| Tulumaksukulu | 9 | 59 | 479 | 211 | 636 |
| Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku | | 4 403 | -579 | 4 900 | -75 |
| Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid | | 1 970 | 1 750 | 3 835 | 3 623 |
| Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus | | -102 | -57 | -639 | -9 |
| Rahavood äritegevusest kokku | | 1 868 | 1 693 | 3 196 | 3 614 |
| Materiaalse põhivara soetus | | -15 | -27 | -39 | -28 |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus | 12 | -215 | -1 732 | -536 | -5 190 |
| Muutus lühiajalistes deposiitides | | 0 | -9 000 | 6 000 | -9 000 |
| Tütarettevõtete soetus | 2 | 0 | 0 | -8 615 | 0 |
| Saadud intressid | | 0 | 0 | 13 | 0 |
| Rahavood investeerimistegevusest kokku | | -230 | -10 759 | -3 177 | -14 218 |
| Saadud laenud | 13 | 0 | 2 938 | 0 | 4 916 |
| Laenude graafikujärgsed tagasimaksed | 13 | -803 | -2 160 | -1 468 | -2 837 |
| Makstud intressid | | -334 | -274 | -617 | -537 |
| Aktsiate emiteerimine | 16 | 0 | 16 000 | 0 | 16 000 |
| Makstud dividendid | 15 | 0 | -3 061 | 0 | -3 061 |
| Makstud dividendide tulumaks | | 0 | -139 | 0 | -139 |
| Rahavood finantseerimistegevusest kokku | | -1 137 | 13 304 | -2 085 | 14 342 |
| RAHAVOOD KOKKU | | 501 | 4 238 | -2 066 | 3 738 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | | 10 419 | 4 359 | 12 986 | 4 859 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | | 501 | 4 238 | -2 066 | 3 738 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 15 | 10 920 | 8 597 | 10 920 | 8 597 |

Lisad lehekülgedel 12-27 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

| € tuhandetes | Aksiakapital | Ülekurs | Kohustuslik reservkapital | Jaotamata kasum | Kokku |
|--------------------------------------|---------------|--------------|------------------------------|--------------------|---------------|
| Saldo 31.12.2018 | 32 225 | 3 658 | 621 | 13 990 | 50 494 |
| Aktsiate emiteerimine | 10 000 | 6 000 | 0 | 0 | 16 000 |
| Makstud dividendid | 0 | 0 | 0 | -3 061 | -3 061 |
| Eraldised reservkapitali | 0 | 0 | 315 | -315 | 0 |
| Tehingud omanikega kokku | 10 000 | 6 000 | 315 | -3 376 | 12 939 |
| Aruandeperioodi puhaskasum | 0 | 0 | 0 | 3 698 | 3 698 |
| Aruandeaasta koondkasum kokku | 0 | 0 | 0 | 3 698 | 3 698 |
| Saldo 30.06.2019 | 42 225 | 9 658 | 936 | 14 312 | 67 131 |
| Saldo 31.12.2019 | 42 225 | 9 658 | 936 | 18 352 | 71 171 |
| Väljakuulutatud dividendid | 0 | 0 | 0 | -2 745 | -2 745 |
| Eraldised reservkapitali | 0 | 0 | 387 | -387 | 0 |
| Tehingud omanikega kokku | 0 | 0 | 387 | -3 132 | -2 745 |
| Aruandeperioodi puhaskasum | 0 | 0 | 0 | -1 065 | -1 065 |
| Aruandeaasta koondkasum kokku | 0 | 0 | 0 | -1 065 | -1 065 |
| Saldo 30.06.2020 | 42 225 | 9 658 | 1 323 | 14 155 | 67 361 |

Aksiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

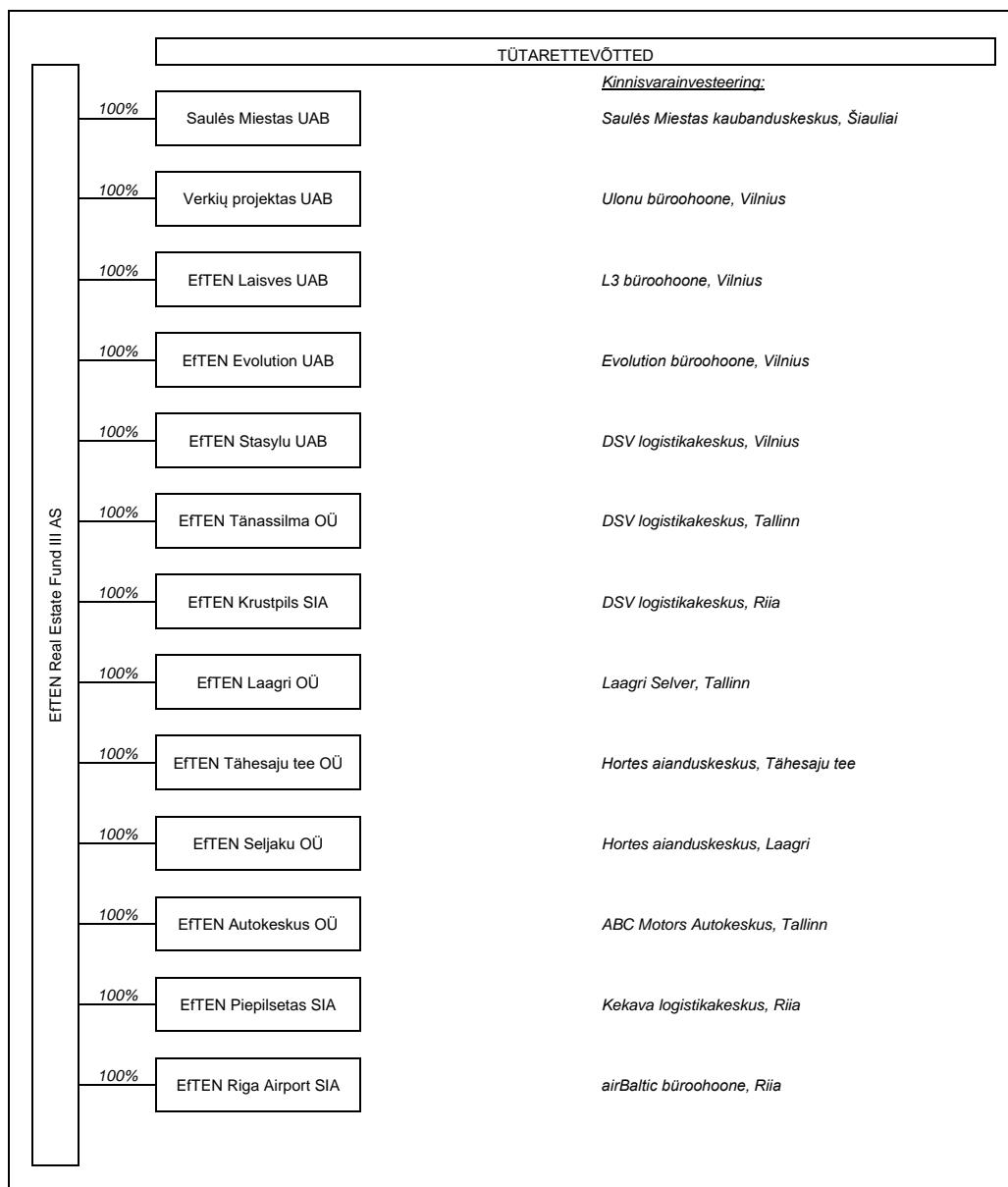
Lisad lehekülgedel 12-27 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2020 on järgmine (vt ka lisa 2):



EFTEN Real Estate Fund III AS ja tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuanne koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2019 lõppenud majandusaasta aruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud 2019. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund III AS 2020. aasta II kvartali ja 6 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- maa | Kinnisvarainvesteering | Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes | | Kontserni osalus, % | |
|-------------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|------------|---------------------|------------|
| | | | 30.06.2020 | 31.12.2019 | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
| Emaettevõtte | | | | | | |
| EFTEN Real Estate Fund III AS | Eesti | | | | | |
| Tütarettevõtted | | | | | | |
| Saules Miestas UAB | Leedu | Kaubanduskeskus Saules Miestas | 15 350 | 16 140 | 100 | 100 |
| Verkiu projekts UAB | Leedu | Ulonu büroohoone, Vilnius | 3 628 | 4 142 | 100 | 100 |
| EFTEN Laisves UAB | Leedu | L3 büroohoone, Vilnius | 4 854 | 5 087 | 100 | 100 |
| EFTEN Stasyļu UAB | Leedu | DSV Logistikakeskus, Vilnius | 4 113 | 4 213 | 100 | 100 |
| EFTEN Tānassilma OÜ | Eesti | DSV logistikakeskus, Tallinn | 6 150 | 6 795 | 100 | 100 |
| EFTEN Krustpils SIA | Läti | DSV logistikakeskus, Rīa | 2 586 | 2 768 | 100 | 100 |
| EFTEN Tāhesaju tee OÜ | Eesti | Hortes Aianduskeskus, Tallinn | 2 587 | 2 779 | 100 | 100 |
| EFTEN Evolution OÜ | Leedu | Evolution büroohoone, Vilnius | 4 402 | 4 511 | 100 | 100 |
| EFTEN Seljaku OÜ | Eesti | Hortes Aianduskeskus, Saue | 1 847 | 2 034 | 100 | 100 |
| EFTEN Autokeskus OÜ | Eesti | ABC Motors autokeskus, Tallinn | 1 448 | 1 544 | 100 | 100 |
| EFTEN Laagri OÜ | Eesti | Selver kaubanduskeskus, Laagri | 3 283 | 3 613 | 100 | 100 |
| EFTEN Piepilsetas SIA | Läti | Piepilsetas logistikakeskus, Kekava | 3 523 | 0 | 100 | 0 |
| EFTEN Rīga Airport SIA | Läti | airBaltic büroohoone, Rīa | 1 108 | 0 | 100 | 0 |

10. jaanuaril 2020. a sõlmis EFTEN Real Estate Fund III AS võlaõiguslikud ostulepingud Rīa lennujaamas asuva Air Balticu peahoone omanikettevõtte ja Rīa külje all Kekavas asuva Piepilsetas tootmis- ja laohoone omanikettevõtte omandamiseks. Tehingud viidi lõpuni 12. märtsil ja 13. märtsil 2020. a ning kahe uue tütarettevõtte finantsnõudajad on rida-realt Kontserni aruannetesse konsolideeritud alates 1. märtsis 2020. Tütarettevõtete eest maksti kokku 8 873 tuhat eurot, s.h võeti üle endiste omanike laenuõudeid tütarettevõtete vastu summas 3 780 tuhat eurot. Kuna tehingu hinda korrigeeritakse lepingujärgselt tütarettevõtete käibekapitali muutuste võrra tehingu sõlmimise perioodil (jaanuari keskpaigast märtsi keskpaigani), siis seisuga 30.06.2020 tuleb hinnanguliselt Kontsernil soetuste eest juurde maksta 100 tuhat eurot. Tütarettevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute väärtus on kokku 15 800 tuhat eurot.

EFTEN Rīga Airport (endine NHC1) SIA õiglase väärtus 29.02.2020

| | Õiglase väärtus |
|------------------------------------|-----------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | |
| Raha | 203 |
| Nõuded | 245 |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12) | 7 100 |
| Pangalaenu | -3 941 |
| Omaniklaenu | -2 030 |
| Muud kohustused | -304 |
| Netovara õiglase väärtus | 1 273 |
| Soetusmaksumus | 1 273 |
| Firmaväärtus | 0 |

EFTEN Piepilsetas (endine NHC3) SIA õiglane väärtus 29.02.2020

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

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

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

| | Büroo | | Logistika | | Kaubandus | | Allokeerimata | | Kokku | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------|---------------|--------------|
| | I poolaasta | | I poolaasta | | I poolaasta | | I poolaasta | | I poolaasta | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | | | | | |
| Müügitulu (lisa 4), s.h | 1 208 | 1 127 | 1 326 | 1 204 | 2 331 | 2 305 | 0 | 0 | 4 865 | 4 636 |
| Eesti | 0 | 0 | 443 | 503 | 669 | 466 | 0 | 0 | 1 112 | 969 |
| Läti | 166 | 0 | 576 | 356 | 0 | 0 | 0 | 0 | 742 | 356 |
| Leedu | 1 042 | 1 127 | 307 | 345 | 1 662 | 1 839 | 0 | 0 | 3 011 | 3 311 |
| Äritegevuse netotulu, s.h | 1 076 | 1 029 | 1 312 | 1 205 | 2 193 | 2 035 | 0 | 0 | 4 581 | 4 269 |
| Eesti | 0 | 0 | 440 | 503 | 659 | 457 | 0 | 0 | 1 099 | 960 |
| Läti | 165 | 0 | 566 | 356 | 0 | 0 | 0 | 0 | 731 | 356 |
| Leedu | 911 | 1 029 | 306 | 346 | 1 534 | 1 578 | 0 | 0 | 2 751 | 2 953 |
| Ärikasum, s.h | -73 | 1 192 | 348 | 1 191 | -317 | 2 785 | -134 | -104 | -176 | 5 064 |
| Eesti | 0 | 0 | 35 | 486 | -267 | 475 | -134 | -104 | -366 | 857 |
| Läti | -95 | 0 | 99 | 350 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 350 |
| Leedu | 22 | 1 192 | 214 | 355 | -50 | 2 310 | 0 | 0 | 186 | 3 857 |
| EBITDA, s.h | 925 | 915 | 1 149 | 1 085 | 1 896 | 1 726 | -134 | -104 | 3 836 | 3 622 |
| Eesti | 0 | 0 | 395 | 456 | 563 | 371 | -134 | -104 | 824 | 723 |
| Läti | 135 | 0 | 479 | 314 | 0 | 0 | 0 | 0 | 614 | 314 |
| Leedu | 790 | 915 | 275 | 315 | 1 333 | 1 355 | 0 | 0 | 2 398 | 2 585 |
| Ärikasum | | | | | | | | | -176 | 5 064 |
| Neto finantskulu | | | | | | | | | -678 | -730 |
| Kasum ette tulumaksukulu | | | | | | | | | -854 | 4 334 |
| Tulumaksukulu (lisa 9) | | | | | | | | | -211 | -636 |
| ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM | | | | | | | | | -1 065 | 3 698 |

| | Büroo | | Logistika | | Kaubandus | | Allokeerimata | | Kokku | |
|-----------------------------------|-------------|------------|-------------|------------|---------------|--------------|---------------|------------|---------------|--------------|
| | II kvartal | | II kvartal | | II kvartal | | II kvartal | | II kvartal | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | | | | | |
| Müügitulu (lisa 4), s.h | 658 | 542 | 657 | 602 | 1 107 | 1 177 | 0 | 0 | 2 422 | 2 321 |
| Eesti | 0 | 0 | 190 | 252 | 319 | 245 | 0 | 0 | 509 | 497 |
| Läti | 166 | 0 | 335 | 178 | 0 | 0 | 0 | 0 | 501 | 178 |
| Leedu | 492 | 542 | 132 | 172 | 788 | 932 | 0 | 0 | 1 412 | 1 646 |
| Äritegevuse netotulu, s.h | 610 | 493 | 652 | 603 | 1 057 | 1 020 | 0 | 0 | 2 319 | 2 116 |
| Eesti | 0 | 0 | 187 | 252 | 313 | 240 | 0 | 0 | 500 | 492 |
| Läti | 165 | 0 | 334 | 178 | 0 | 0 | 0 | 0 | 499 | 178 |
| Leedu | 445 | 493 | 131 | 173 | 744 | 780 | 0 | 0 | 1 320 | 1 446 |
| Ärikasum, s.h | -473 | 714 | -243 | 649 | -1 288 | 1 916 | -25 | -79 | -2 029 | 3 200 |
| Eesti | 0 | 0 | -195 | 259 | -562 | 300 | -25 | -79 | -782 | 480 |
| Läti | -95 | 0 | -102 | 192 | 0 | 0 | 0 | 0 | -197 | 192 |
| Leedu | -378 | 714 | 54 | 198 | -726 | 1 616 | 0 | 0 | -1 050 | 2 528 |
| EBITDA, s.h | 524 | 437 | 558 | 543 | 914 | 848 | -25 | -79 | 1 971 | 1 749 |
| Eesti | 0 | 0 | 165 | 229 | 268 | 196 | -25 | -79 | 408 | 346 |
| Läti | 135 | 0 | 278 | 156 | 0 | 0 | 0 | 0 | 413 | 156 |
| Leedu | 389 | 437 | 115 | 158 | 646 | 652 | 0 | 0 | 1 150 | 1 247 |
| Ärikasum | | | | | | | | | -2 029 | 3 200 |
| Neto finantskulu | | | | | | | | | -345 | -392 |
| Kasum ette tulumaksukulu | | | | | | | | | -2 374 | 2 808 |
| Tulumaksukulu (lisa 9) | | | | | | | | | -59 | -479 |
| ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM | | | | | | | | | -2 433 | 2 329 |

SEGMENTI VARAD

| 30. juuni seisuga | Büroo | | Logistika | | Kaubandus | | Kokku | |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | | | |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12) | | | | | | | | |
| Eesti | 0 | 0 | 12 520 | 12 880 | 18 690 | 17 246 | 31 210 | 30 126 |
| Läti | 6 870 | 0 | 8 647 | 8 703 | 0 | 0 | 15 517 | 8 703 |
| Leedu | 29 421 | 29 501 | 17 140 | 8 770 | 32 040 | 32 630 | 78 601 | 70 901 |
| Kinnisvarainvesteeringud kokku | 36 291 | 29 501 | 38 307 | 30 353 | 50 730 | 49 876 | 125 328 | 109 730 |
| Muud pikaajalised varad | | | | | | | 174 | 176 |
| Netovõlg (kohustused miinus raha) | | | | | | | -59 395 | -52 489 |
| Muud lühiajalised varad | | | | | | | 1 254 | 9 714 |
| NETOVARA | | | | | | | 67 361 | 67 131 |

Aruandeperioodidel ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on DSV Transport AS, DSV SIA ning DSV Transport UAB, omades vastavalt 10,2%, 7,2% ja 7,0% Kontserni konsolideeritud üüritulust.

4 Müügitulu

| Tegevusalad | I poolaasta | |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| | 2020 | 2019 |
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Üüritulude büroopindadelt | 1 201 | 1 105 |
| Üüritulude kaubanduspindadelt | 2 024 | 1 953 |
| Üüritulude lao- ja logistikapindadelt | 1 304 | 1 204 |
| Muud müügitulud | 336 | 374 |
| Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3, 12) | 4 865 | 4 636 |

| | I poolaasta | |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| | 2020 | 2019 |
| Müügitud geograafiliste piirkondade lõikes | | |
| € tuhandetes | | |
| Eesti | 1 112 | 969 |
| Läti | 741 | 356 |
| Leedu | 3 012 | 3 311 |
| Müügitud geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3, 12) | 4 865 | 4 636 |

5 Müüdid teenuste kulud

| | I poolaasta | |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| | 2020 | 2019 |
| Müüdid teenuste kulu | | |
| € tuhandetes | | |
| Üüripindade remont ja hooldus | -61 | -59 |
| Vara kindlustus | -4 | -7 |
| Maamaks ja kinnisvaramaks | -7 | -49 |
| Palgakulud, s.h maksud | -20 | -11 |
| Muud müügikulud | -55 | -21 |
| Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus | 0 | 0 |
| Müüdid teenuste kulu kokku | -147 | -147 |

6 Turustuskulud

| | I poolaasta | |
|----------------------------|-------------|-------------|
| | 2020 | 2019 |
| Turustuskulud | | |
| € tuhandetes | | |
| Üüripindade vahendustasud | -40 | -5 |
| Reklaam, reklaamüritused | -96 | -215 |
| Turustuskulud kokku | -136 | -220 |

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

7 Üldhalduskulud

| Üldhalduskulud | I poolaasta | |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | 2020 | 2019 |
| € tuhandetes | | |
| Valitsemisteenus (lisa 18) | -416 | -349 |
| Bürookulud | -15 | -16 |
| Palgakulud, s.h maksud | -96 | -106 |
| Depositooriumi kulud, aktsiatega seotud kulud | -40 | -102 |
| Konsultatsioonikulud, õiguskulud, <i>due diligence</i> | -90 | -9 |
| Raamatupidamisteenus | -37 | -22 |
| Auditi kulud | -15 | -13 |
| Edukustasu | 0 | -7 |
| Muud üldhalduskulud | -39 | -22 |
| Amortisatsioonikulud | -24 | -18 |
| Üldhalduskulud kokku | -772 | -664 |

8 Finantskulud

| Finantskulud | I poolaasta | |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | 2020 | 2019 |
| € tuhandetes | | |
| Intressikulud, s.h | | |
| Intressikulud laenuidelt | -664 | -554 |
| Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+) | -615 | -507 |
| Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15) | -49 | -47 |
| Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15) | -14 | -176 |
| Finantskulud kokku | -678 | -730 |

9 Tulumaks

| Tulumaks | I poolaasta | |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| | 2020 | 2019 |
| € tuhandetes | | |
| Dividendide tulumaksukulu | -260 | -140 |
| Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu | 124 | -331 |
| Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt | -75 | -165 |
| Tulumaksukulu kokku | -211 | -636 |

Kontsernil on seisuga 30.06.2020 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus asuvate tütarettevõtete maksuamortisatsiooni kasutamise summas 4 150 tuhat eurot (31.12.2019: 4 274 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise / tasaarveldamise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

10 Kasum aktsia kohta

| Aktsiakasum | II kvartal | | 6 kuud | |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes | -2 433 | 2 329 | -1 065 | 3 698 |
| Dividendid aktsia kohta, eurodes | 0,65 | 0,95 | 0,65 | 0,95 |
| Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk | 4 222 535 | 3 444 757 | 4 222 535 | 3 333 646 |
| Kasum aktsia kohta, eurodes | -0,58 | 0,68 | -0,25 | 1,11 |

11 Nõuded ja viitlaekumised

| | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|---------------------------------------|--------------|------------|
| € tuhandetes | | |
| Ostjate tasumata summad (lisa 15) | 763 | 569 |
| Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded | 70 | 76 |
| Muude maksude ettemaksed | 66 | 0 |
| Muud viitlaekumised | 300 | 22 |
| Nõuded ja viitlaekumised kokku | 1 199 | 667 |

12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2020 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

| Nimetus | Asukoht | Neto üüripind (m ²) | Ehitusaasta | Omandamise aeg | Soetusmaksumus | Turuväärtus 30.06.2020 | Väärtuse kasv | Osakaal fondi aktive turuväärtusest |
|--------------------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------|----------------|----------------|------------------------|---------------|-------------------------------------|
| € tuhandetes | | | | | | | | |
| Saules Miestas kaubanduskeskus | Saules Miestas, Leedu | 19 881 | 2007 | 08.2015 | 28 378 | 32 040 | 13% | 23% |
| DSV logistikakeskus | Vilnius, Leedu | 11 687 | 2005 | 06.2016 | 8 504 | 8 740 | 3% | 6% |
| DSV logistikakeskus | Tallinn, Eesti | 16 014 | 2003 | 07.2016 | 12 228 | 12 520 | 2% | 9% |
| DSV logistikakeskus | Riia, Läti | 12 149 | 2000 | 07.2016 | 8 804 | 8 647 | -2% | 6% |
| L3 büroohoone | Vilnius, Leedu | 6 150 | 2004 | 10.2016 | 8 713 | 10 041 | 15% | 7% |
| Ulonu büroohoone | Vilnius, Leedu | 5 174 | 2012 | 12.2015 | 8 182 | 8 860 | 8% | 6% |
| Hortes aianduskeskus Laagri | Tallinn, Eesti | 3 470 | 2006 | 05.2017 | 3 108 | 3 360 | 8% | 2% |
| Hortes aianduskeskus Tähesaju | Tallinn, Eesti | 5 300 | 2019 | 05.2018 | 5 458 | 5 850 | 7% | 4% |
| Laagri Selver | Tallinn, Eesti | 3 063 | 2017 | 05.2017 | 6 231 | 6 320 | 1% | 5% |
| Evolution büroohoone | Vilnius, Leedu | 6 172 | 2009 | 05.2018 | 9 617 | 10 520 | 9% | 8% |
| ABC Motors Autokeskus | Tallinn, Eesti | 2 149 | 2002 | 02.2019 | 3 018 | 3 160 | 5% | 2% |
| airBalticu peahoone | Riia, Läti | 6 217 | 1977, renoveeritud | 03.2020 | 7 100 | 6 870 | -3% | 5% |
| Piepilsetas logistikakeskus | Riia, Läti | 13 327 | 2007 | 03.2020 | 8 712 | 8 400 | -4% | 6% |
| Kokku | | 110 753 | | | 118 053 | 125 328 | 6% | 91% |

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3 'Segmendiaruandlus'.

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

| | | | |
|-----------------------------------------|--------------|----------------|----------------|
| Saldo seisuga 01.01.2019 | 1 636 | 101 151 | 102 787 |
| Soetused | 2 410 | 3 073 | 5 483 |
| Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest | 0 | 1 460 | 1 460 |
| Saldo seisuga 30.06.2019 | 4 046 | 105 684 | 109 730 |
| Saldo seisuga 01.01.2020 | 0 | 113 011 | 113 011 |
| Soetused äriühendustest (lisa 2) | 0 | 15 812 | 15 812 |
| Soetused | 0 | 491 | 491 |
| Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest | 0 | -3 986 | -3 986 |
| Saldo seisuga 30.06.2020 | 0 | 125 328 | 125 328 |

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

| | I poolaasta | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|
| | 2020 | 2019 |
| 30. juuni seisuga või poolaasta kohta | | |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4) | 4 529 | 4 262 |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5) | -147 | -147 |
| Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad | 0 | 607 |
| Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus | 125 328 | 109 730 |

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2020 ja 31.12.2019 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Seisuga 30.06.2020:

| Sektor | Õiglase väärtus | Hindamise meetod | Eeldatav esimese aasta üüritulu | Diskontomäär | Väljumis-tootlikkus | Keskmine üürihind €/m ² |
|-----------------------|-----------------|-------------------------|---------------------------------|--------------|---------------------|------------------------------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | |
| Büroopinnad | 36 291 | Diskonteeritud rahavood | 2 792 | 7,1% - 8,2% | 7,0%-8,0% | 10,5 |
| Lao- ja tootmispinnad | 38 307 | Diskonteeritud rahavood | 3 044 | 8,0% - 8,6% | 7,8%-8,0% | 5,5 |
| Kaubanduspinnad | 50 730 | Diskonteeritud rahavood | 4 429 | 8,6% - 8,8% | 7,5%-8,0% | 11,4 |
| Kokku | 125 328 | | | | | |

Seisuga 31.12.2019:

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

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 30.06.2020 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

| Sektor | Õiglase väärtus | Sensitiivsus juhtkonna hinnangule | | | Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus | | | |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------------|----------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| | | Müügitulu +10% | Müügitulu -10% | Diskontomäär +50bp | Diskontomäär -50bp | Väljumistootlikkus +50bp | Väljumistootlikkus -50bp | |
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | | | |
| Büroopinnad | 36 291 | 3 010 | -3 010 | -730 | 750 | -1 600 | 1 840 | |
| Lao- ja tootmispinnad | 38 307 | 3 080 | -3 100 | -772 | 766 | -1 597 | 1 795 | |
| Kaubanduspinnad | 50 730 | 4 470 | -4 480 | -1 000 | 1 030 | -2 110 | 2 370 | |
| KOKKU | 125 328 | 10 560 | -10 590 | -2 502 | 2 546 | -5 307 | 6 005 | |

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

13 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2020 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

| Laenu andja | Laenuandja päritoluriik | Lepinguline laenusumma | Laenu jääk seisuga 30.06.20 | Lepingu tähtaeg | Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.20 | Laenu tagatis | Tagatise väärtus | Osakaal fondi puhasväärtusest |
|--------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| Swedbank | Leedu | 16 500 | 14 692 | 14.08.20 | 1,70% | Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus | 32 040 | 21,8% |
| SEB | Leedu | 5 500 | 4 524 | 29.06.21 | 1,55% | Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses | 8 740 | 6,7% |
| SEB | Läti | 3 323 | 4 372 | 29.06.21 | 1,55% | Hüpoteek - DSV hoone Riias | 8 647 | 6,5% |
| SEB | Eesti | 7 950 | 6 577 | 29.06.21 | 1,55% | Hüpoteek - DSV hoone Eestis | 12 520 | 9,8% |
| SEB | Leedu | 5 620 | 4 708 | 30.09.21 | 1,90% | Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses | 10 041 | 7,0% |
| SEB | Leedu | 5 200 | 4 120 | 21.12.20 | 1,75% | Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses | 8 860 | 6,1% |
| SEB | Leedu | 5 850 | 5 348 | 30.05.23 | 2,00% | Hüpoteek - Evolution büroohoone Vilniuses | 10 520 | 7,9% |
| Swedbank | Eesti | 3 290 | 3 257 | 11.01.24 | 1,95% | Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju | 5 850 | 4,8% |
| SEB | Eesti | 1 860 | 1 589 | 05.07.22 | 1,82% | Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri | 3 360 | 2,4% |
| Swedbank | Eesti | 3 700 | 3 136 | 26.06.22 | 1,40% | Hüpoteek - Laagri Selver | 6 320 | 4,7% |
| Swedbank | Läti | 3 201 | 3 147 | 05.02.23 | 2,80% | Hüpoteek - Piepilsētas logistikahoone | 8 400 | 4,7% |
| Luminor | Läti | 3 905 | 3 886 | 04.02.25 | 3,75% | Hüpoteek - airBaltic büroohoone | 6 870 | 5,8% |
| LHV | Eesti | 1 800 | 1 730 | 25.02.24 | 2,95% | Hüpoteek - ABC Autoksekus hoone | 3 160 | 2,6% |
| Kokku | | 67 699 | 61 086 | | | | 125 328 | 90,7% |

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

| Lühiajalised laenukohustused | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil | 37 185 | 21 171 |
| Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud | -38 | -24 |
| Lühiajalised laenukohustused kokku | 37 147 | 21 147 |

| Pikaajalised laenukohustused | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|-----------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| € tuhandetes | | |
| Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 15) | 61 029 | 55 372 |
| sh. kohustuste lühiajaline osa | 37 147 | 21 147 |
| sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h | 23 882 | 34 225 |
| <i>Pangalaenuid</i> | <i>23 901</i> | <i>34 246</i> |
| <i>Pangalaenuide diskonteeritud lepingutasud</i> | <i>-19</i> | <i>-21</i> |

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

| Pangalaenuide tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| € tuhandetes | | |
| Alla 1 aasta | 37 185 | 21 171 |
| 2-5 aastat | 23 901 | 34 246 |

| Laenukohustuste rahavood | I poolaasta | |
|----------------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| | 2020 | 2019 |
| € tuhandetes | | |
| Saldo perioodi alguses | 55 372 | 52 848 |
| Saadud pangalaenuid äriühendustel ning osaluste soetusel | 7 164 | 0 |
| Saadud pangalaenuid | 0 | 4 916 |
| Tagastatud pangalaenuid refinantseerimisel | 0 | -1 500 |
| Pangalaenuide annuiteetmaksed | -1 468 | -1 337 |
| Diskonteeritud lepingutasude muutus | -39 | 1 |
| Saldo perioodi lõpus | 61 029 | 54 928 |

14 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

| | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|---------------------------------------|-------------------|--------------|
| € tuhandetes | | |
| Muud võlad tarnijatele | 214 | 642 |
| Võlad tarnijatele kokku | 214 | 642 |
| Võlad väärtpaberitehingutest (lisa 2) | 119 | 0 |
| Muud võlad | 11 | 2 |
| Muud võlad kokku | 130 | 2 |
| Käibemaks | 327 | 205 |
| Ettevõtte tulumaks | 376 | 0 |
| Sotsiaalmaks | 7 | 7 |
| Maamaks, kinnisvaramaks | 40 | 31 |
| Muud maksuvõlad | 5 | 0 |
| Maksuvõlad kokku | 755 | 243 |
| Võlad töövõtjatele (lisa 15) | 34 | 54 |
| Intressivõlad (lisa 15) | 29 | 9 |
| Dividendivõlad | 2 745 | 0 |
| Üürmike tagatisrahad (lisa 15) | 101 | 111 |
| Muud viitvõlad (lisa 15) | 54 | 57 |
| Viitvõlad kokku | 2 963 | 231 |
| Saadud ostjate ettemaksed | 0 | 14 |
| Ettemaksed kokku | 0 | 14 |
| Võlad ja ettemaksed kokku | 4 062 | 1 132 |

Pikaajalised võlad

| | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| € tuhandetes | | |
| Üürnike tagatisrahad | 786 | 605 |
| Muud pikaajalised võlad | 4 | 4 |
| Muud pikaajalised võlad kokku | 790 | 609 |

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 15.

15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

| € tuhandetes | Lisad | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|---------------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| Finantsvarad - laenu ja nõuded | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | | 10 920 | 12 986 |
| Lühiajalised deposiidid | | 0 | 6 000 |
| Nõuded ostjate vastu | 11 | 763 | 569 |
| Finantsvarad kokku | | 11 683 | 19 555 |
| Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses | | | |
| Laenukohustused | 13 | 61 029 | 55 372 |
| Võlad tarnijatele | 14 | 214 | 642 |
| Üürnike tagatisrahad | 14 | 887 | 716 |
| Intressivõlad | 14 | 29 | 9 |
| Viitvõlad | 14 | 88 | 111 |
| Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku | | 62 247 | 56 850 |
| Finantskohustused õiglasest väärtuses | | | |
| Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud) | | 284 | 271 |
| Finantskohustused õiglasest väärtuses kokku | | 284 | 271 |
| Finantskohustused kokku | | 62 531 | 57 121 |

Ülaltoodud tabelis esitatud selliste finantsvarade ja finantskohustuste õiglane väärtus, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Kontserni riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades Kontserni poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, mis läbi saavutatakse Kontserni stabiilne kasumlikkus ja aktsionäride vara väärtuse kasv. Uute investeeringute 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 30.06.2020 on Kontserni laenulepingutest 64% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 3,75% pluss 1 kuu kuni 6 kuu EURIBOR) ning 36% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 37% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seotud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

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

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

- (1) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, tagatiseks olevat kinnisvarainvesteeringut tõenäoliselt ei müüda 10 aasta perspektiivis;
- (2) Swapilepingute nominaalväärtuste summa lepingute sõlmimise hetkel ei ületa 50% kogu EFTEN Real Estate Fund III konsolideeritud laenuportfelli;
- (3) Laenulepingud, mille rahavoo riski maandatakse, pikendatakse tähtaja saabumisel kuni swapilepingute lõpptähtajani nii, et laenulepingute rahavood kattuksid swapilepingute aluseks olevate maksegraafikute rahavoogudega.

Intressiriski maandamiseks sõlmiti 2016. aastal intressiswapi leping nominaalsummas kokku 14 835 tuhat eurot, fikseerides 3-kuu EURIBORi tasemel 0,35%. Intressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2023. aastal.

Kontsern kajastab intressimäärade vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse seisuga 30.06.2020 oli negatiivne summas 284 tuhat eurot (31.12.2019: 271 tuhat eurot). Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt 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 30.06.2020 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 49,0% (31.12.2019: sama%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,8 (2019 I poolaasta: 1,9).

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

| Seisuga 30.06.2020 | Alla 1 kuu | 2-4 kuud | 5 kuni 12 kuud | 2 kuni 5 aastat | üle 5 aasta | Kokku |
|--------------------------------|------------|---------------|----------------|-----------------|-------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | |
| Intressikandvad võlakohustused | 265 | 15 301 | 20 163 | 25 357 | 0 | 61 086 |
| Intressimaksud | 106 | 263 | 582 | 1 161 | 0 | 2 112 |
| Intressikohustused | 29 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29 |
| Võlad tarnijatele | 214 | 0 | 0 | 0 | 0 | 214 |
| Üürnike tagatisrahad | 8 | 10 | 83 | 564 | 221 | 887 |
| Viitvõlad | 59 | 0 | 0 | 0 | 0 | 59 |
| Finantskohustused kokku | 681 | 15 574 | 20 828 | 27 082 | 221 | 64 387 |

Käibekapitali aruanne

| | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 10 920 | 12 986 |
| Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11) | 1 199 | 667 |
| Ettemakstud kulud | 55 | 51 |
| Käibevara kokku | 12 174 | 13 704 |
| Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13) | -37 147 | -21 147 |
| Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 14) | -4 346 | -1 403 |
| Lühiajalised kohustused kokku | -41 493 | -22 550 |
| Käibekapital kokku | -29 319 | -8 846 |

Kontserni käibekapital on 30.06.2020 seisuga negatiivne summas 29 319 tuhat eurot (31.12.2019: 8 846 tuhat eurot). Käibekapital on negatiivne seoses 2020. aastal ja 2021. aasta esimese kuue kuu jooksul lõppevate Kontserni viie tütarettevõtte laenulepingutega kogusummas 34 285 tuhat eurot. Laenulepingute lõpptähtaja lähenedes lepingud refinantseeritakse. Laenulepingule, mis lõpeb 2020. aasta augustis (jääb seisuga 30.06.2020 14 692 tuhat eurot), on Kontsernil refinantseerimise indikatsioon käesoleva aruande koostamise hetkel olemas. Kõikide järgmise 12 kuu jooksul refinantseeritavate laenude võla kattekorrajad jäävad vahemikku 46%-53% ning kinnisvarainvesteeringutel on tugev pikaajaline üürirahavoog, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning Kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks. Lähtudes saadud refinantseerimise indikatsioonidest võib aga refinantseerimistel eeldada intressimäärade tõusu keskmiselt ühe protsendipunkti võrra ning maksegraafikute lühenemist.

Krediidirisk

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

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Enamike üürilepingute tingimustest tuleneb tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada. Osade üürilepingute puhul on lubatud tagatisraha asendada pangagarantiiga.

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

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

2020. aasta kevadel alanud Covid-19 majanduslikust mõjust tulenevalt on Kontserni ettevõtted rakendanud üürnikele ajuti allahindluseid, millest enamus lõpeb hiljemalt 2020. aasta septembris. Üürnike maksekäitumist jälgitakse igapäevaselt ning ebatõenäoliselt laekuvatele summad proviisoneeritakse niipea kui ilmneb risk nõuete mittelaekumiseks. Seisuga 30.06.2020 ei ole toimunud üürnike olulist maksekäitumise halvenemist.

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

| | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Aegumata | 484 | 398 |
| Aegunud, s.h | 283 | 171 |
| <i>Kuni 30 päeva</i> | 186 | 160 |
| <i>30-60 päeva</i> | 51 | 9 |
| <i>Üle 60 päeva</i> | 46 | 2 |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved | -4 | 0 |
| Nõuded ostjate vastu kokku | 763 | 569 |

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

| | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| € tuhandetes | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 10 920 | 12 986 |
| Lühiajalised deposiidid | 0 | 6 000 |
| Nõuded ostjate vastu | 763 | 569 |
| Maksimaalse krediidirisk kokku | 11 683 | 19 555 |

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

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

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoog maksta investoritele dividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2020. aasta I poolaasta korrigeeritud rahavoog on kokku 1 698 tuhat eurot, millest pärast likviidsusreservi ja tulumaksukulu eraldamist võiks dividendipoliitika kohaselt aktsionäridele netodividendiks maksta 1 283 tuhat eurot.

Kapitalisatsiooni aruanne

| | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| € tuhandetes | | |
| Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13) | 37 185 | 21 171 |
| Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 14) | 4 308 | 1 379 |
| Kokku lühiajalised kohustused | 41 493 | 22 550 |
| Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13) | 23 901 | 34 246 |
| Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 14) | 4 921 | 4 862 |
| Kokku pikaajalised kohustused | 28 822 | 39 108 |
| Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 16) | 51 883 | 51 883 |
| Reservid | 1 323 | 936 |
| Jaotamata kasum (lisa 17) | 14 155 | 18 352 |
| Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku | 67 361 | 71 171 |
| Kokku kohustused ja omakapital | 137 676 | 132 829 |

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

Netovõla aruanne

| € tuhandetes | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Raha | 10 920 | 12 986 |
| Lühiajalised hoiused | 0 | 6 000 |
| Likviidsed varad kokku | 10 920 | 18 986 |
| Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13) | 37 185 | 21 171 |
| Neto lühiajalised võlad | 26 265 | 2 185 |
| Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13) | 23 901 | 34 246 |
| Pikaajalised võlad kokku | 23 901 | 34 246 |
| Netovõlad kokku | 50 166 | 36 431 |

Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.06.2020 ega 31.12.2019 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 12). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaperid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

16 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2020 oli 42 225 tuhat eurot (31.12.2019: sama). Aktsiakapital koosnes 4 222 535 aktsiast (31.12.2019: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2019: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 115 411 tuhande euron. Aktsiakapitali on seisuga 30.06.2020 tehtud sisse makseid kokku 51 883 tuhande euro ulatuses (31.12.2019: sama).

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

| Ettevõtte | Seisuga 30.06.2020 | |
|--------------------------|--------------------|-----------|
| | Aktsiate arv | Osalus, % |
| Altius Energia OÜ | 602 000 | 14,26 |
| Järve Kaubanduskeskus OÜ | 431 992 | 10,23 |
| Hoiukonto OÜ | 430 211 | 10,19 |

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

| Ettevõtte | Seisuga 30.06.2020 | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| | Aktsiate arv | Osalus, % |
| Juhatusel liige Viljar Arakas | 2 000 | 0,05 |
| Juhatusel liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ | 12 793 | 0,30 |
| Juhatusel liige Tõnu Uustalu | 12 281 | 0,29 |
| Juhatusel liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis | 2 046 | 0,05 |
| Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius Energia OÜ | 602 000 | 14,26 |
| Nõukogu liige Olav Miil | 32 312 | 0,77 |
| Nõukogu liige Siive Penu | 1 282 | 0,03 |

17 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

| | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Ettevõtte jaotamata kasum | 14 155 | 18 352 |
| Potentsiaalne tulumaksukohustus | 2 831 | 3 670 |
| Dividendidena on võimalik välja maksta | 11 324 | 14 682 |

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2020 ning 31.12.2019.

18 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Real Estate Fund III AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2020. aasta I poolaasta jooksul valitsemisteenust summas 416 tuhat eurot (2019 I poolaasta: 349 tuhat eurot), (vt lisa 7).

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

Kontsernil oli seisuga 30.06.2020 kokku 12 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 166 tuhande euro ulatuses (2019 I poolaasta: 117 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2020. ega ka 2019. aasta I poolaasta jooksul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

Juhatusdeklaratsioon konsolideeritud 2020. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2020. aasta II kvartali ja 6 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