



**EFTEN Real Estate Fund III**

## **Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2020**

### **EFTEN Real Estate Fund III AS**

**Registrikood: 12864036**

**Aruandeperioodi algus: 01.01.2020**

**Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2020**

**Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn**

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

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

## Sisukord

<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>2</b>
<b>ÜHINGUJUHTIMISE ARUANNE</b> .....	<b>8</b>
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b> .....	<b>13</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	13
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	14
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	15
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	16
<b>LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE</b> .....	<b>17</b>
1 <i>Konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i> .....	17
2 <i>Tütaretevõtted</i> .....	27
3 <i>Segmentiaruandlus</i> .....	28
4 <i>Müügitulu</i> .....	29
5 <i>Müüdud teenuste kulud</i> .....	29
6 <i>Turustuskulud</i> .....	29
7 <i>Üldhalduskulud</i> .....	30
8 <i>Finantskulud</i> .....	30
9 <i>Tulumaks</i> .....	30
10 <i>Kasum aktsia kohta</i> .....	31
11 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i> .....	31
12 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i> .....	32
13 <i>Laenukohustused</i> .....	34
14 <i>Võlad ja ettemaksed</i> .....	36
15 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i> .....	36
16 <i>Aktsiakapital</i> .....	41
17 <i>Tingimuslikud kohustused</i> .....	42
18 <i>Tehingud seotud osapooltega</i> .....	42
19 <i>Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded</i> .....	42
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2020. aasta majandusaasta aruandele</i> .....	46
<i>Sõltumatu vandeaudiitori aruanne</i> .....	47
<i>Kasumi jaotamise ettepanek</i> .....	54
<i>Nõukogu liikmete allkirjad aastaaruandele</i> .....	55
<i>Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile</i> .....	56

## TEGEVUSARUANNE

### Fondi juhtkonna kokkuvõte

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

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

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

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

### Finantsülevaade

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

2020. aasta detsembris viis Colliers International läbi fondi kinnisvaraportfelli korralise hindamise, mille tulemusel tõusis kinnisvaraportfelli väärtus 2020. aasta 4. kvartalis tervikuna 611 tuhande euro võrra (0,4%). 2020. aasta kokkuvõttes langes kinnisvaraportfelli väärtus kokku 3,374 miljoni euro võrra (2,3%).

	2020	2019
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	10,731	9,512
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,628	-0,758
<b>Neto üüritulu</b>	<b>10,103</b>	<b>8,754</b>
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	<i>94%</i>	<i>92%</i>
Intressikulud ja intressitulud	-1,322	-1,183
<b>Puhas renditulu miinus finantskulud</b>	<b>8,781</b>	<b>7,571</b>
Valitsemistasud	-0,899	-0,702
Muud tulud ja -kulud	-0,701	-0,629
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>7,181</b>	<b>6,240</b>

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

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

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

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

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

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

#### Potentsiaalse dividendimakse arvutuskäik

	2020	2019
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Äri kasum</b>	<b>5 129</b>	<b>10 045</b>
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumi- ja kahjumiga	3 374	-3 101
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooniga	50	40
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute müügi kasumiga	3	0
Korrigeerimine edukustasukuluga	0	479
<b>EBITDA</b>	<b>8 556</b>	<b>7 463</b>
Intressikulud	-1 346	-1 115
Pangalaenu tagasimaksud	-3 282	-2 759
Tulumaksukulu kasumilt (Leedu)	-181	-208
<b>Vaba rahavoog</b>	<b>3 747</b>	<b>3 381</b>
80% vabast rahavoost	2 998	2 705
Dividendide tulumaksukulu	-200	-160
<b>Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale</b>	<b>2 798</b>	<b>2 545</b>
Aktsiate arv perioodi lõpus	4 222 535	4 222 535
<b>Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale aktsia kohta, eurodes</b>	<b>0,66</b>	<b>0,60</b>
Potentsiaalne lisanduv rahavoog <sup>1</sup>	0	1 021
Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost	0	-101
<b>Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga</b>	<b>2 798</b>	<b>3 465</b>
<b>Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes</b>	<b>0,66</b>	<b>0,82</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	31.12.2020	31.12.2019
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	5,4	12,7
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	2,6	6,4
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 <sup>1</sup>	6,4	17,4
EBITDA (€ tuhandetes)	8 556	7 463
EBITDA marginaal, %	79,7	78,5
EBIT (€ tuhandetes)	5 129	10 045
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,9	1,8

<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.

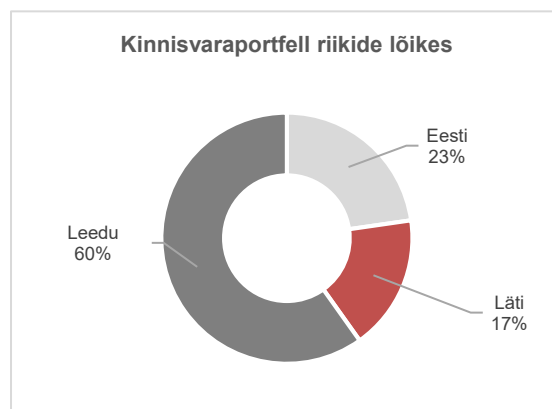
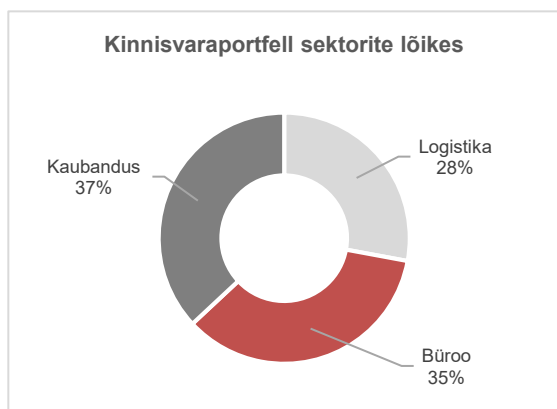
**Kinnisvaraportfell**

2020. aasta jaanuaris sõlmis EFTEN Real Estate Fund III AS võlaõiguslikud ostulepingud Riia lennujaamas asuva Air Balticu peahoone omanikettevõtte ja Riia külje all Kekavas asuva Piepilsetas tootmis- ja laohoone omanikettevõtte omandamiseks. Tehingud viidi lõpuni 2020. aasta märtsis ning kahe uue tütarettevõtte finantsnäitajad on rida-realt Kontserni aruannetesse konsolideeritud alates 1. märtsist 2020. Tütarettevõtete eest maksti kokku 8,873 miljonit eurot, s.h võeti üle endiste omanike laenuõudeid tütarettevõtete vastu summas 3,780 miljonit eurot. Tehingu hinda korrigeeritakse lepingujärgselt tütarettevõtete käibekapitali muutuste võrra tehingu sõlmimise perioodil ja hinnanguliselt tuleb Kontsernil soetuste eest juurde maksta 95 tuhat eurot. Tütarettevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute väärtus oli soetuse hetkel kokku 15,800 miljonit eurot.

2020. aasta augustis soetas EFTEN Rutkausko UAB büroohoone Vilniuses soetusmaksumusega 11,8 miljonit eurot. Büroohoone ankurrentnikuks on IT-ettevõtte Atea UAB. Soetus finantseeriti 39% osas omakapitalist, mille tulemusel on fond kogu 2019. aasta 16 miljoni euro suuruse emissiooni käigus kaasatud kapitalist uutesse kinnisvarainvesteeringutesse ära investeerinud.

2020. aasta novembris asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Pirita OÜ, makstes tütarettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot. 2020. aasta detsembris maksis fond tütarettevõtte omakapitali lisaks 3,1 miljonit eurot, mille järgselt soetas tütarettevõtte esimese kinnisvarainvesteeringu fondi uue, hooldekodude segmendis. Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuseks oli 6,2 miljonit eurot (s.h kuulub 300 tuhat eurot tasumisele müüja ja fondi tütarettevõtte vahel kokku lepitud tingimuste täitumisel) ning seda hakkab opereerima Pirita Kodu OÜ. Üürik alustab üüri tasumist alates 1. aprillist 2021 ning käivitusperioodil suureneb üür järk-järgult, saavutades täismahu alates 1. jaanuarist 2022.

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



## EFTEN REAL ESTATE FUND III SUURIMAD ÜÜRNIKUD seisuga 31.12.2020

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

## KINNISVARAPORTFELLI PEAMISED NÄITAJAD

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

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

<sup>2</sup> Otsese tootluse leidmiseks jagatakse neto üüritul kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitaliseeritud kulude summaga.

<sup>3</sup> Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse neto üüritul kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

## Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhaskäätus seisuga 31.12.2020 oli 16,93 eurot (31.12.2019: 16,85 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhaskäätus kasvas 2020. aasta jooksul 0,4%. 2020. aasta mais maksis fond 2019. aasta kasumist dividende kogusummas 2,745 miljonit eurot (2019 aasta kevadel: 3,061

miljonit eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi NAV 2020 aasta jooksul kasvanud 4,7%. Väiksem aktsia puhasväärtuse kasv tulenes Covid-19 põhjustatud majanduslikust ebastabiilsusest tulenenud üüritulu langusest 2020. aastal.

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

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

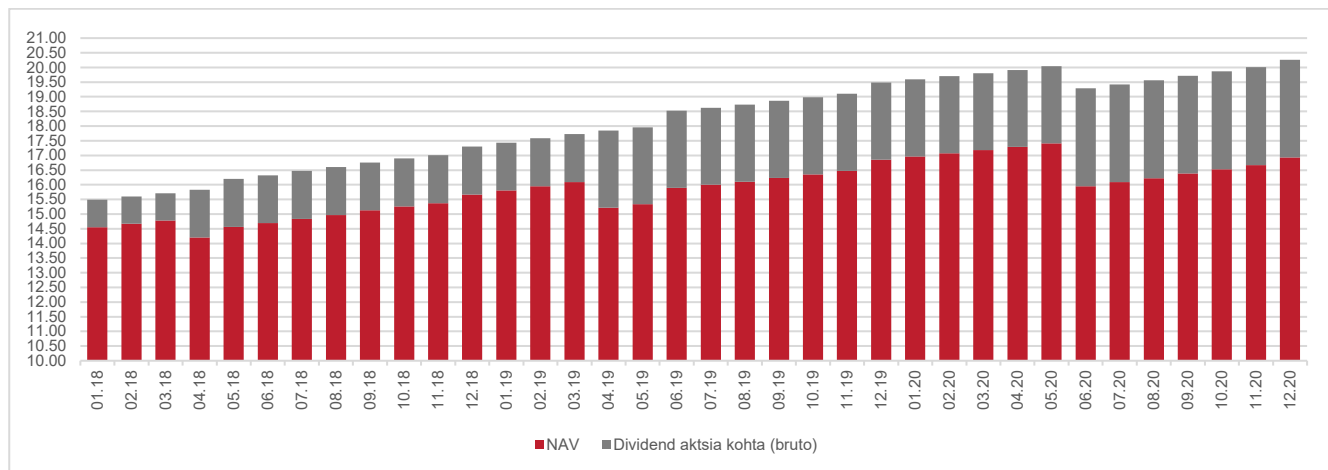
Seisuga 31.12.2020 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i 3 013 aktsionäri, kellest 19,6% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 79,7% kogu fondi aktsiakapitalist. Aktsiate jaotus on toodud allolevas tabelis.

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

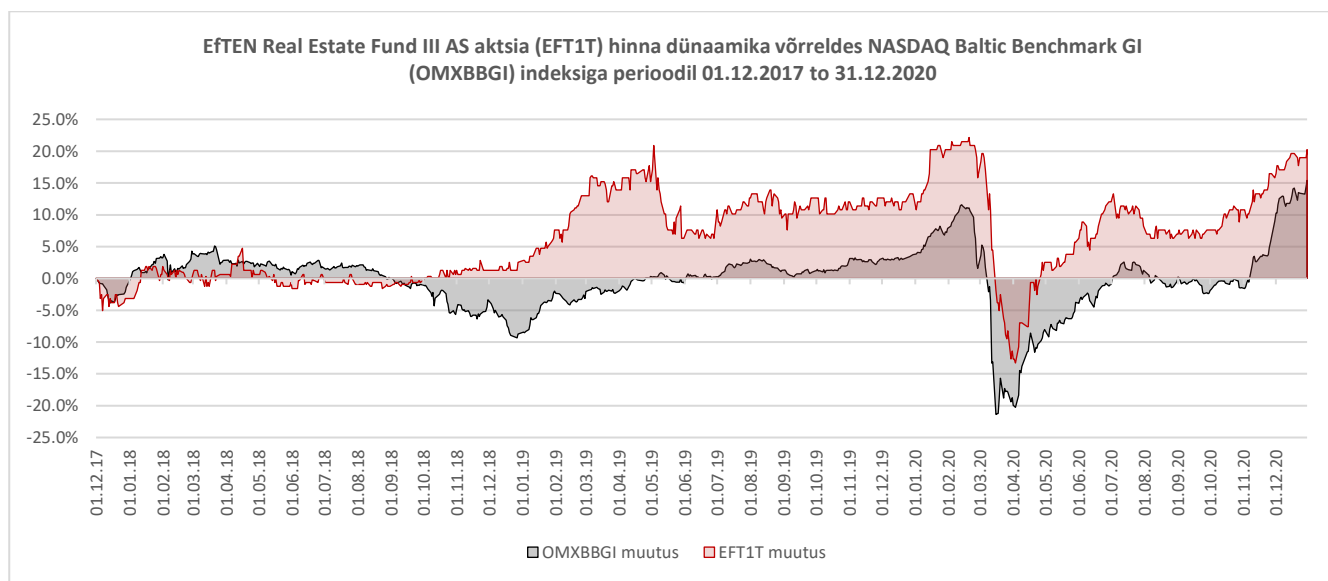
EFTEN Real Estate Fund III AS-i on seisuga 31.12.2020 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

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

EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhasväärtus ning makstud dividendid (kumulatiivne) 2018-2020



EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia (EFT1T) hinna dünaamika võrreldes NASDAQ Baltic Benchmark GI (OMXBGGI) indeksiga perioodil 01.12.2017 kuni 31.12.2020





# ÜHINGUJUHTIMISE ARUANNE

## Hea ühingujuhtimise tava aruanne

Käesolev aruanne on koostatud raamatupidamise seaduse ja hea ühingujuhtimise tava põhimõtetest lähtuvalt ning annab ülevaate EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimise vastavusest hea ühingujuhtimise tavale seisuga 31.12.2020.

EFTEN Real Estate Fund III AS järgib head ühingujuhtimise tava, välja arvatud juhul, kui käesolevas aruandes ei ole märgitud teisiti, (seda eelkõige aktsiaseltsina registreeritud investeerimisfondi juhtimisel seadusest tulenevatest erisustest).

### Üldkoosolek

Aksionäride õiguste teostamine

EFTEN Real Estate Fund III AS on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond, millel on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab aksionärile üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aksionärile õiguse osaleda aksionäride üldkoosolekul ning kasumi ja fondi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Puuduvad erisused, mis annaksid aksionäridele teistsuguseid hääle- või muid õigusi.

Üldkoosolek on EFTEN Real Estate Fund III AS-i kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosoleku pädevuses on fondi põhikirja muutmine, aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine niivõrd, kui see ei ole põhikirjaga antud nõukogu pädevusse, fondi fondivalitsejaga sõlmitud valitsemislepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamine, aksionäridele fondi tulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine, fondi investeerimispoliitika muutmine niivõrd, kui see ei ole põhikirja kohaselt nõukogu pädevuses, nõukogu liikmete valimine, volituste pikendamine ja tagasikutsumine ning nõukogu liikmete tasustamise, korra ja tasu suuruse määramine, erikontrolli määramine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine, fondi likvideerimise või ühinemise otsustamine, nõukogu liikmeka tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses fondi esindaja määramine, samuti muude põhikirja või õigusaktidega üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamine.

### Olulist osalust omavad aksionärid

Ükski EFTEN Real Estate Fund III AS-i aksionäridest ei oma kontrolli fondi üle. EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt ei ole aksionäride vahel sõlmitud aksionäride lepinguid ega muid kokkuleppeid, mis võiks hilisemalt anda kontrolli fondi üle.

Seisuga 31.12.2020 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-il kolm olulist osalust omavat aksionäri: 1) Altius Capital OÜ - 14,26%, millest 45,24% omab läbi valdusettevõtte Arti Arakas ja 45,24% omab läbi valdusettevõtte Frank Õim; 2) Järve Kaubanduskeskus OÜ - 10,23%, mida omab läbi oma valdusettevõtte 100%-liselt Vello Kunman ning 3) Hoiukonto OÜ – 10,19%, mida omavad läbi oma valdusettevõtete 69,5% osas Marcel Vichmann ning 30,5% osas Hanno Murrand.

Fondivalitseja EFTEN Capital AS omab 2,07% fondi aktsiakapitalist.

### Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avalikustatav teave

Igal aksionäril on õigus osaleda üldkoosolekul, võtta üldkoosolekul sõna päevakorras esitatud teemadel ning esitada põhjendatud küsimusi ja teha ettepanekuid. Aksionäride korraline üldkoosolek kutsutakse kokku vähemalt kord aastas nelja kuu jooksul EFTEN Real Estate Fund III AS-i majandusaasta lõppemisest. Aksionäride erakorraline üldkoosolek kutsutakse kokku kui fondivalitseja või fondi juhatuse peab seda vajalikuks või kui seda nõuab fondi nõukogu, audiitor, fondivalitseja, Finantsinspeksioon või fondi deposiitorium. Lisaks seaduses sätestatud muudele isikutele võivad üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste üldkoosoleku päevakorda võtmist nõuda ka aksionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 aktsiakapitalist. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõue tuleb esitada juhatusele kirjalikult, näidates ära kokkukutsumise põhjuse.

Nii aksionäride korraliste kui erakorraliste koosolekute kokkukutsumisest teavitatakse aksionäre Nasdaq Tallinna börsisüsteemi kaudu ning teade avaldatakse ka Real Estate Fund III AS-i veebilehel ja ühes üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt kolm nädalat enne koosoleku toimumist. Üldkoosolekuga seotud informatsioon avaldatakse börsiteatena ja veebilehel nii eesti kui inglise keeles. Ajalehes avaldatakse koosoleku kokkukutsumise teade ainult eesti keeles.

Üldkoosoleku päevakord, juhatuse ja nõukogu ettepanekud, otsuste eelnõud ja muud asjakohased materjalid ja informatsioon tehakse aksionäridele kättesaadavaks enne üldkoosolekut koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega.

2020. aastal toimus üks aksionäride üldkoosolek. Algselt oli kavandatud korralise üldkoosoleku toimumise ajaks 24. märts 2020. a, mille kohta avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise teade Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja oma veebilehel 02. märtsil 2020 ning samal päeval ajalehes „Postimees“, kuid milline kutse tühistati 16. märtsil 2020. a seoses koroonaviiruse leviku ja riigis kehtestatud eriolukorraga.

Uus korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldati Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja oma veebilehel 27. mail 2020 ning samal päeval ajalehes „Postimees“.

EFTEN Real Estate Fund III AS võimaldas aksionäridel esitada küsimusi päevakorras nimetatud teemade kohta nii teates esitatud e-posti aadressil, posti teel fondi aadressil kui ka telefoni teel ning tutvuda majandusaasta aruandega oma veebilehel ning oma asukohas A. Lauteri 5, Tallinn alates üldkoosoleku teate avaldamisest kuni üldkoosoleku toimumise päevani.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 18. juunil 2020. a algusega kell 10.00 Radisson Blu Sky hotelli konverentsikeskuses II korrusel aadressil Tallinn, Rävåla pst 3. Üldkoosolekul tehtud otsused on avalikustatud nii Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemis kui ka EFTEN Real Estate Fund III AS-i veebilehel.

### Üldkoosoleku läbiviimine

18. juunil 2020. a korraline üldkoosolek toimus eesti keeles ning seda juhatas sõltumatu isik, vandeadvokaat Raino Paron, kes tutvustas ka koosoleku läbiviimise, sh juhatuselt küsimuste esitamise ja päevakorras olevates küsimustes hääletamise korda. Koosolekul osalesid nõukogu esimees Arti Arakas, nõukogu liikmed Olav Miil ja Siive Penu ning fondi audiitori PricewaterhouseCoopers AS-i juhtivaudiitor Rando Rand. Nõukogu liikmel Sander Rebasel ei olnud tema eemaloleku tõttu võimalik üldkoosolekul osaleda. Põhikirja kohaselt võib üldkoosolek vastu võtta otsuseid, kui üldkoosolekul osalevad aktsionärid, kes omavad üle poole aktsiatega esindatud häältest. Üldkoosolekul osales 75,16% aktsiatega esindatud häältest. EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikiri ei võimaldanud üldkoosolekul elektroonilist jälgimise või osalemise võimalikkust ja üldkoosolekul tuli osaleda isiklikult või volituse alusel. Nimetatud üldkoosolekul kinnitati uus põhikirja redaktsioon, millega laiendati ja täpsustati aktsionäride õigusi üldkoosolekul elektroonilise osalemise ning koosolekut kokku kutsumata otsuste vastuvõtmise võimaluse lisamisega. Üldkoosolekul esitati ülevaade fondi tegevusest, sh ärikinnisvara turust üldsisemalt ning fondi kinnisvarainvesteeringute lõikes. Seejärel kinnitati eraldi päevakorrapunktidena majandusaasta aruanne 2019, võeti vastu eraldi päevakorrapunktide all arutelude järgselt eraldi otsused kasumi jaotamise, põhikirja muutmise ja nõukogu liikmete volituste pikendamise kohta. Aktsionäridele oli tagatud võimalus esitada küsimusi päevakorrapunktide kohta, teha ettepanekuid ning esitada küsimusi. Avaldusi ja eriarvamusi korralisel üldkoosolekul ei esitatud. Üldkoosoleku peeti kinni seaduse ja põhikirja nõuetest.

### Juhatus

#### Ülesanded

Juhatus teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle, s.t jälgib valitsemislepingust tulenevate fondivalitseja kohustuste täitmist ning depoolepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet deposiitoriumi tegevuse üle, samuti muude fondi valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatus ei valitse kehtivatest õigusaktidest, põhikirjast ja valitsemislepingust tulenevas ulatuses fondi vara.

### Koosseis ja tasu

Vastavalt EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirjale koosneb juhatus ühest kuni kolmest liikmest. Juhatusel liikmed valib ja kutsub tagasi nõukogu. Alates asutamisest on juhatusel liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatusel esimeest ei ole valitud. Juhatusel liikme volituste tähtaeg on viis aastat ja lubatud on juhatusel liikme korduv valimine. 28.02.2020. aastal pikendati nõukogu otsusega juhatusel liikmete volitusi kuni 06. maini 2025. a. Muid muudatusi juhatusel liikmete osas ei toimunud. EFTEN Real Estate Fund III AS-i võib esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatusel liige.

Juhatusel liikmetega ei ole eraldi juhatusel liikme lepinguid sõlmitud. Juhatusel liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused juhatusel liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus. EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatusel liige Viljar Arakas on samaaegselt fondivalitseja juhatusel liige ja temaga on fondivalitsejal sõlmitud juhatusel liikme leping. EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatusel liige Tõnu Uustalu on samaaegselt fondivalitseja investeerimisosakonna juht, kellega on fondivalitsejal sõlmitud tööleping.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i valitsemisega seonduvalt on fondivalitseja kehtestanud sise-eeskirjad tagamaks fondi riskijuhtimise ja sisekontrolli toimimise, samuti sise-eeskirjad raamatupidamise korraldamiseks ja finantsaruannete koostamiseks ning koos juhatuseliga korraldab kontrolli ja aruandlust. Juhatusel liikmed esitavad ja uuendavad vähemalt kord aastas oma majanduslike huvide deklaratsioone.

### Huvide konflikt

2020. aastal ei toimunud EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja juhatusel liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt EFTEN Real Estate Fund III AS-le valitsemisteenus osutamine. Juhatusel liikmete kohustuste kõrval teistes ühingutes osalemine on toimunud nõukogu nõusolekul ning avaldatud fondi prospektis, mis on kättesaadav EFTEN Real Estate Fund III AS-i veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee). Juhatusel liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtpapieriturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatusel või nõukogude töös.

Seisuga 31.12.2020 omab juhatusel liige Viljar Arakas läbi oma valdusettevõtte ja erasikuna kokku 0,34% fondi aktsiakapitalist ning 27,41% fondivalitseja aktsiakapitalist. Juhatusel liige Tõnu Uustalu omab 0,29% fondi aktsiakapitalist ning 20,56% fondivalitseja aktsiakapitalist.

Juhatusel liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses oma tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi fondi nimel. 2020 aastal ei ole juhatusel ega juhatusel teadaolevalt kontserni töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud. Juhatusel liikmetele ei ole antud volitusi aktsiaid emitteerida ja tagasi osta.

## Nõukogu

### Ülesanded

EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirjas sätestatud piiranguid arvestades on nõukogu pädevuses prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine, audiitorettevõtja nimetamine, depolepingu tingimuste kinnitamine, aktsiaraamatu pidaja kinnitamine; fondi juhatuse liikmetega tehingute tegemise ja tehingute tingimuste, samuti õigusvaidluste pidamise otsustamine ning nende tehingute tegemiseks ja õigusvaidluste pidamiseks fondi esindaja määramine, poolaastaruande kinnitamine, liikvideerimise algbilansi ja majandusaasta aruande kinnitamine, juhatuse töö üle järelevalve teostamine ning korralduste andmine juhtimise korraldamiseks ning aktsiakapitali suurendamine kolme aasta jooksul alates asutamisest.

Nõukogu nõusolek on juhatusele vajalik tehingute tegemiseks, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, sh osaluse omandamine ja lõppemine teistes äriühingutes, tütarettevõtja asutamine või lõpetamine, fondi tegevusstrateegia kinnitamine ja muutmine, olulised muudatused fondi tegevuses või fondi kaasamine äritegevusse, mis ei ole seotud fondi senise majandustegevuse eesmärkidega ning tehingud, mis ületavad 250 000 eurot.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ei ole auditi- ega töötasukomiteed. Auditi- ja töötasukomitee ülesandeid täidab nõukogu.

Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees, kelle valivad nõukogu liikmed endi hulgast. Nõukogu teeb otsuseid nõukogu koosolekutel või koosolekut kokkukutsumata. Nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt on üle poole koosolekul osalenud nõukogu liikmetest, kui õigusaktide või põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema hääleteenamuse nõuet. Nõukogu esimehel hääle võrdse jagunemise korral otsustavat häält ei ole. Otsuste vastuvõtmiseks koosolekut kokkukutsumata peavad otusega nõustuma kõik nõukogu liikmed.

### Koosseis ja tasud

EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirja kohaselt koosneb nõukogu kolmest kuni viiest liikmest. Alates asutamisest on nõukogu nelja liikmeline, kuhu kuuluvad Arti Arakas (nõukogu esimees), Olav Mii, Siive Penu ja Sander Rebane. Vastavalt põhikirjale on lubatud nõukogu liikmete korduv valimine (volituste pikendamine). 2020. aastal toimunud korralisel üldkoosolekul pikendati seniste nõukogu liikmete volitusi kuni 18. juunini 2025.a. Muudatusi nõukogu koosseisus ei toimunud.

Nõukogu liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Nõukogu liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused nõukogu liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus. Kõik nõukogu liikmed osalesid rohkem kui pooltel nõukogu koosolekutel.

### Huvide konflikt

Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena emitendi huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isikliikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile.

2020. aastal ei ole EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt nõukogu liikmed nimetatud põhimõtte vastu eksinud. Nõukogu liikmed uuendavad muhulgas vähemalt kord aastas oma majanduslike huvide deklaratsiooni.

2020. aastal ei toimunud EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja EFTEN Real Estate Fund III AS-i nõukogu liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt EFTEN Real Estate Fund III AS-le valitsemisteenuse osutamine. Nõukogu liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtpaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös. Nõukogu liikmete tegevus teistes ühingutes on avaldatud fondi prospektis ja kättesaadav fondi veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee).

Seisuga 31.12.2020 kuulub Nõukogu liikmele Arti Arakas'le kuulub läbi valdusettevõtte 6,45% fondi aktsiakapitalist ja 10,56% fondivalitseja aktsiakapitalist, Olav Miiile kuulub 0,77% fondi aktsiakapitalist ja 5,55% fondivalitseja aktsiakapitalist, Siive Penule kuulub 0,03% fondi aktsiakapitalist ja ta ei oma osalust fondivalitsejas. Siive Penu on äriühingu HTB Investeeringud OÜ juhatuse liige, kellele kuulub 1,57% fondi aktsiakapitalist ja 5,55% fondivalitseja aktsiakapitalist. Nõukogu liige Sander Rebane ei oma fondi ega fondivalitseja aktsiaid.

### Juhatus ja nõukogu koostöö

Juhatus ja nõukogu teevad EFTEN Real Estate Fund III AS-i huvide parima kaitsmise eesmärgil tihedat koostööd. Koostöö aluseks on eelkõige avatud arvamustevahetus nii juhatuse ja nõukogu vahel kui ka juhatuse ja nõukogu sisesealt. Seejuures osalevad juhatuse liikmed nõukogu koosolekutel, kus nõukogu vaatab üle emitendi majandustulemusi või tehakse otsuseid investeerimisobjektide omandamise tehingute heakskiitmise kohta. Üldreeglina on juhatuse liikmed kutsutud ka muudele nõukogu koosolekutele, kus arutatakse EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimisega seotud küsimusi. Tihe koostöö nõukogu ja juhatuse vahel on jätkunud ka 2020. aastal.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimise ja tegevusega seotud olulistest sündmustest teavitab juhatuse nõukogu ka koosolekute väliselt tagamaks nõukogule operatiivselt vajaliku või olulise informatsiooni edastamise.

Teabe, mis eeldab otsuse tegemiseks piisavat ajavaru (nt investeerimisotsuste tegemine, aruannete heakskiitmine), edastab juhatuse nõukogu liikmetele enne nõukogu koosolekut.

Kogu nõukogu ja juhatuse vahelise infovahetuse osas rakendatakse konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad kontrolli eelkõige hinnatundliku teabe liikumise üle, sh on kehtestatud 27.11.2017 siseteabe käsitlemise, siseteavet omavate isikute nimekirja pidamise ja teabe avalikustamise sisereeglid.

EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt ei ole 2020. aastal ei ole juhatus kaldunud kõrvale nõukogu poolt antud juhustest.

### Teabe avaldamine

EFTEN Real Estate Fund III AS teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdselt, kasutades selleks Tallinna börsi infosüsteemi kui enda veebilehte. EFTEN Real Estate Fund III AS-i veebileht [www.eref.ee](http://www.eref.ee) sisaldab fondi üldist infot, ülevaadet kinnisvarainvesteeringutest, infot juhatuse ja nõukogu liikmete, peamiste teenuste pakujate kohta; samuti börsiteateid, aruandeid ja muud olulist infot. EFTEN Real Estate Fund III AS-i aasta- ja vahearuanetest leiab info fondi strateegia ja finantstulemuste kohta, kui ka aruande hea ühingujuhtimise tava osas. Börsiteadete alajaotuses on avaldatud info nõukogu koosseisu ja audiitori kohta, üldkoosoleku otsused ja muud olulisem info. Lisaks on võimalik fondi üldise info, uudiste, aruannete ja muu olulise infoga tutvuda ka fondivalitseja EFTEN Capital AS-i veebilehel [www.eften.ee](http://www.eften.ee).

Täiendavalt kvartaalsetele vahearuanetele ja aastaaruandele avaldab EFTEN Real Estate Fund III AS alates aktsiate börsil registreerimisest Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu igakuiselt ka fondi aktsia puhasväärtuse, mis on seejärel samuti kättesaadav fondi veebilehel. Enne iga majandusaasta lõppemist avaldab EFTEN Real Estate Fund III AS Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu ja seejärel ka oma veebilehel järgneva aasta finantskalendri, milles on toodud kvartaalsete ja aasta finantstulemuste avalikustamise kuupäevad ning aktsionäride korralise üldkoosoleku toimumise kuupäev. Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu informatsiooni avaldamise järgselt on kogu nimetatud informatsioon kättesaadav ka fondi veebilehel. EFTEN Real Estate Fund III AS suhtleb korrapäraselt oma aktsionäridega. Vähemalt üks kord aastas kutsutakse kokku aktsionäride üldkoosolek, kus eraldi päevakorrapunktina on juhatuse ülevaade fondi tegevusest ning kus igal aktsionäril on võimalik esitada juhatuse ja nõukogu liikmetele küsimusi. Juhatus kohtub aktsionäridega ka väljaspool üldkoosolekuid, sh konverentsidel ja kohtumistel.

### Finantsaruandlus ja auditeerimine

#### Aruandlus

EFTEN Real Estate Fund III AS-i konsolideeritud raamatupidamisaruanded koostatakse kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega (IFRS), nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud. Majandusaasta aruanne auditeeritakse ja kiidetakse heaks nõukogu poolt ning kinnitatakse aktsionäride korralisel üldkoosolekul. EFTEN Real Estate Fund III AS avalikustab igal aastal konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul konsolideeritud kvartaalsed vahearuanded, mis on avalikustatud läbi Tallinna börsi infosüsteemi ning on avalikult kättesaadavad fondi ja fondivalitseja kodulehel.

#### Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine

EFTEN Real Estate Fund III AS-i sõltumatu audiitor on AS PricewaterhouseCoopers, kes nimetati fondi audiitoriks fondi asutamisel (06.05.2015). Kooskõlas investeerimisfondide seaduse ja EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirjaga on audiitori nimetamise õigus antud nõukogule. Audiitoriga sõlmitud lepingus on määratletud audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu.

Audiitoriga on kehtiv leping 2020. majandusaasta auditeerimiseks. Aruandeperioodil osutas EFTEN Real Estate Fund III AS-i lepinguline audiitor AS PricewaterhouseCoopers lisaks majandusaasta aruande auditeerimisele tõlkimisega seotud teenuseid, Muid teenuseid 2020. aastal audiitoriteevõtte ei osutanud. Kontsern (Real Estate Fund III AS koos tütarettevõtjatega) tasus 2020. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 46 tuhat eurot.

2020. aastal ei olnud sündmuseid või asjaolusid, millest audiitor oleks nõukogu teavitanud, mis tema hinnangul võivad mõjutada nõukogu tööd või EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimist. Samuti ei ole audiitor teavitanud ohust audiitori sõltumatusele või tema töö professionaalsusele. 2020. aastal osales PricewaterhouseCoopers AS-i juhtivaudiitor Rando Rand aktsionäride korralisel üldkoosolekul, kus kinnitati eemise majandusaasta (s.o 2019. a) aruanne.

### Riskiprofiil ja riskijuhtimine

EFTEN Real Estate Fund III AS on Eesti Vabariigis aktsiaseltsina asutatud avalik kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond), mille eesmärk on pakkuda aktsionäridele võimalust saada osa aktiivselt juhitud kinnisvaraportfellist ning fondi eesmärki ei ole muudetud. EFTEN Real Estate Fund III AS ei ole garanteeritud fond ja dividendi maksmine investorile ei ole garanteeritud. EFTEN Real Estate Fund III AS-i kohta investoritele avaldatud põhiteave on kättesaadav fondi veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee)

Oma igapäevases tegevuses puutub EFTEN Real Estate Fund III AS kokku mitmesuguste riskidega. Fond ja fondivalitseja käsitlevad riski kui võimalikku ohtu, et mingi sündmus, tegevus või tegevusetus võib põhjustada vara või maine kaotuse või ohustada ülesannete/eesmärkide tulemuslikku täitmist. Peamised fondi ja tütarettevõtjate tegevusega seotud riskid on kirjeldatud fondi prospektis, mis on kättesaadav EFTEN Real Estate Fund III AS-i veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee).

EFTEN Real Estate Fund III AS ja fondivalitseja käsitlevad riskijuhtimist kui riskide määratlemise, hindamise, mõõtmise ja maandamise pidevat protsessi ning ühte osa ettevõtte igapäevase tegevuse juhtimisest. Lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades fondivalitseja poolt kehtestatud riskijuhtimise sise-eeskirju, fondi põhikirjas toodud investeerimis- ja riskide hajutamise piiranguid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid. Fondi vara investeerimisel on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid riskide tuvastamiseks, riskide

hindamiseks, riskianalüüsi läbiviimiseks ja tulemuste hindamiseks. Seega hõlmab riskijuhtimise protsess nii fondi arvel planeeritava või tehtud investeeringuga seotud riske kui fondi juhtimise ja fondivalitseja enda operatsiooni- ja muude riskide juhtimist. Riskijuhtimise protsessi ja meetmete hindamisse on kaasatud ka fondivalitsejas sõltumatu siseaudiitor ning lisaks toimib fondivalitseja sisekontrolli osana vastavuskontrolli funktsioon. Riskijuhtimise ja sisekontrolli ülesanne on hoolitseda selle eest, et riskid oleksid teadvustatud ja nendega tegeletakse igal tasandil riskijuhtimise protsessi raames. Juhatus tagab, et iga töötaja ja juhtorgani liige oleks teadlik nõuetest, mida ta peab oma kohustuste täitmiseks järgima ja et erinevate funktsioonide täitmine ei takista töötaja ega juhtorgani liiget tegutsemist usaldusväärsetel, ausal ja asjakohasel viisil. Selleks viiakse iga-aastaselt läbi ka fondivalitseja töötajate koolitusi.

## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2020	2019 <sup>1</sup> korrigeeritud
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	3,4	10 731	9 512
Müüdnud teenuste kulu	5	-325	-329
<b>Brutokasum</b>		<b>10 406</b>	<b>9 183</b>
Turustuskulud	6	-303	-429
Üldhalduskulud	7	-1 597	-1 847
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	-3 374	3 101
Muud äritulud ja -kulud		-3	37
<b>Ärikasum</b>	<b>3</b>	<b>5 129</b>	<b>10 045</b>
Intressitulud		0	14
Muud finantstulud ja -kulud	8	-1 322	-1 197
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>3 807</b>	<b>8 862</b>
Tulumaksukulu	9	-490	-1 245
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>3</b>	<b>3 317</b>	<b>7 617</b>
<b>Kasum aktsia kohta</b>	10		
- tava		0,79	2,01
- lahustatud		0,79	2,01

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

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2020	31.12.2019 korrigeeritud	01.01.2019 korrigeeritud
<i>€ tuhandetes</i>				
<b>VARAD</b>				
Raha ja raha ekvivalendid	15	5 128	12 986	4 859
Lühiajalised hoised	15	0	6 000	0
Nõuded ja viitlaekumised	11	2 018	667	673
Ettemakstud kulud		128	51	46
<b>Käibevara kokku</b>		<b>7 274</b>	<b>19 704</b>	<b>5 578</b>
Pikaajalised nõuded		18	0	24
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	144 235	113 011	102 787
Materiaalne põhivara		101	114	114
Immateriaalne põhivara		4	0	0
<b>Põhivara kokku</b>		<b>144 358</b>	<b>113 125</b>	<b>102 925</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>151 632</b>	<b>132 829</b>	<b>108 503</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>				
Laenukohustused	13	28 781	21 147	8 105
Tuletisinstrumendid	15	246	271	189
Võlad ja ettemaksud	14	1 995	1 132	1 019
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>31 022</b>	<b>22 550</b>	<b>9 313</b>
Laenukohustused	13	43 587	34 225	44 743
Muud pikaajalised võlad	14	957	609	457
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	4 583	4 534	3 636
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>49 127</b>	<b>39 368</b>	<b>48 836</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>80 149</b>	<b>61 918</b>	<b>58 149</b>
Aktsiakapital	16	42 225	42 225	32 225
Ülekurs	16	9 658	9 658	3 658
Kohustuslik reservkapital		1 323	936	621
Jaotamata kasum	17	18 277	18 092	13 850
<b>Omakapital kokku</b>		<b>71 483</b>	<b>70 911</b>	<b>50 354</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>151 632</b>	<b>132 829</b>	<b>108 503</b>

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

Lisad lehekülgedel 17-45 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	12 kuud	
		2020	2019 <sup>1</sup> korrigeeritud
€ tuhandetes			
<b>Puhaskasum</b>		<b>3 317</b>	<b>7 617</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantstulud ja -kulud	8	1 322	1 183
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	12	3 374	-3 101
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		3	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus		51	41
Tulumaksukulu	9	490	1 245
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>5 240</b>	<b>-632</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>8 557</b>	<b>6 985</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-525	301
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>8 032</b>	<b>7 285</b>
Materiaalse põhivara soetus		-41	-41
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-18 798	-7 329
Muutus lühiajalistes hoiustes		6 000	-6 000
Tütarettevõtete soetus	2	-8 615	0
Saadud intressid		13	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-21 441</b>	<b>-13 370</b>
Saadud laenud	14	13 200	6 768
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	14	-3 282	-4 259
Makstud intressid		-1 363	-1 096
Aktsiate emiteerimine		0	16 000
Makstud dividendid	15	-2 745	-3 061
Makstud dividendide tulumaks		-259	-140
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>5 551</b>	<b>14 212</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-7 858</b>	<b>8 127</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>12 986</b>	<b>4 859</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-7 858	8 127
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>15</b>	<b>5 128</b>	<b>12 986</b>

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

Lisad lehekülgedel 17-45 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum <sup>1</sup>	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Saldo 01.01.2019</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>621</b>	<b>13 990</b>	<b>50 494</b>
Edasilükkunud tulumaksu korrigeerimise mõju (lisa 1)	0	0	0	-140	-140
<b>Korrigeeritud saldo 01.01.2019</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>621</b>	<b>13 850</b>	<b>50 354</b>
Aktsiate emiteerimine	10 000	6 000	0	0	<b>16 000</b>
Makstud dividendid	0	0	0	-3 061	<b>-3 061</b>
Eraldised reservkapitali	0	0	315	-315	<b>0</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	7 617	<b>7 617</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 617</b>	<b>7 617</b>
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>42 225</b>	<b>9 658</b>	<b>936</b>	<b>18 092</b>	<b>70 911</b>
Makstud dividendid	0	0	0	-2 746	<b>-2 746</b>
Eraldised reservkapitali	0	0	387	-387	<b>0</b>
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>387</b>	<b>-3 133</b>	<b>-2 746</b>
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	3 317	<b>3 317</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 317</b>	<b>3 317</b>
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>42 225</b>	<b>9 658</b>	<b>1 323</b>	<b>18 277</b>	<b>71 483</b>

<sup>1</sup> 2019. aasta konsolideeritud omakapitali muutuste aruandes seisuga 01.01.2019 ning 31.12.2019 jaotamata kasumi numbreid muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisa 1.

Aktiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisa 16.

Lisad lehekülgedel 17-45 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

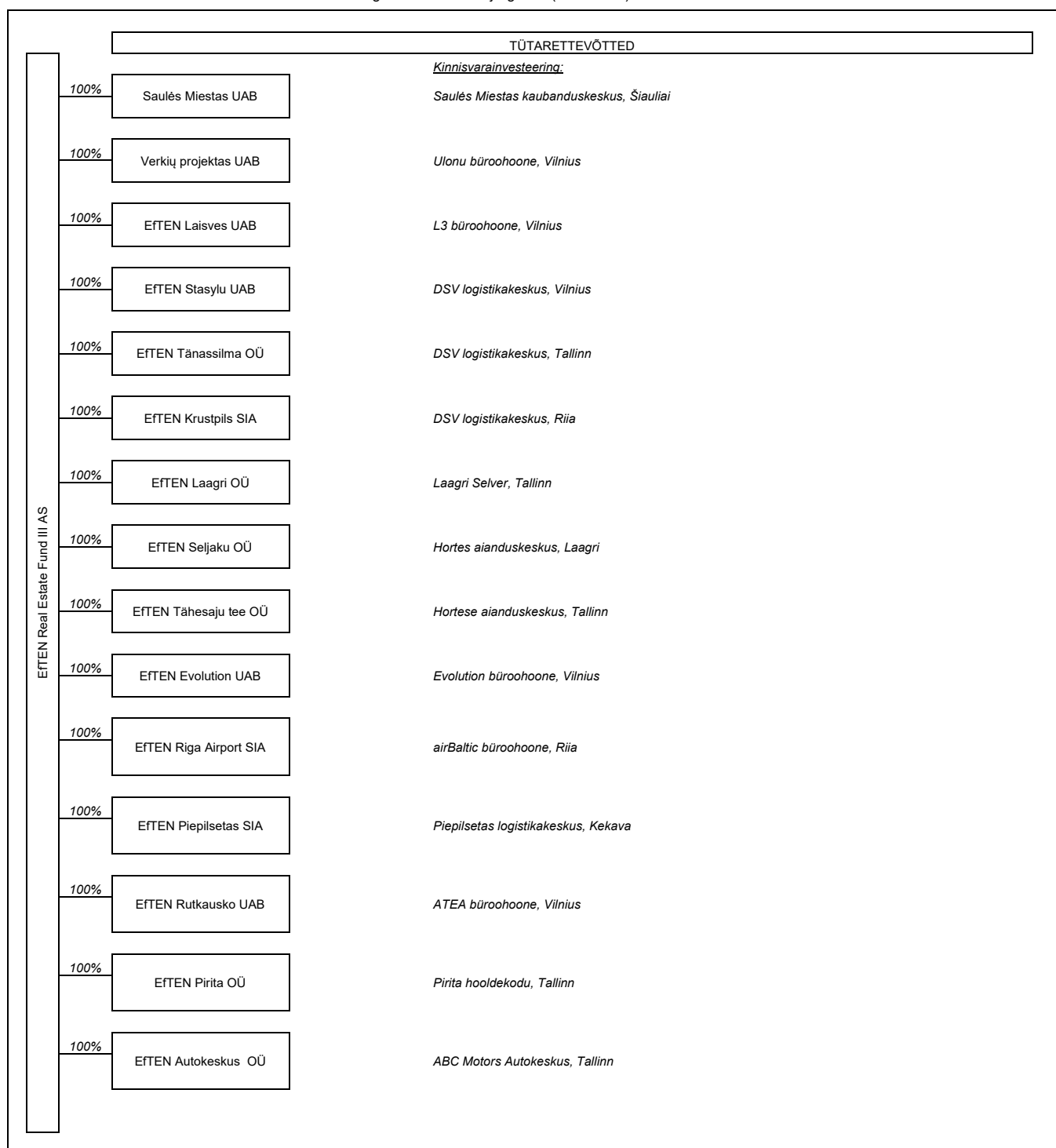
## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### 1 Konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

#### 1.1 Üldine informatsioon

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (International Financial Reporting Standards – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2020 on järgmine (vt ka lisa 2):



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

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 25. veebruaril 2021. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist kuni üldkoosolekul kinnitamiseni.

## **1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest**

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (International Financial Reporting Standards – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

### **1.2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused**

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

#### **Korrigeeritud konsolideeritud lühendatud kasumiaruanne**

	12 kuud 2019		Muutus
	Esialgne	Korrigeeritud	
<i>€ tuhandetes</i>			
Ärikasum	10 045	10 045	0
Kasum enne tulumaksu	8 862	8 862	0
Tulumaksukulu	-1 125	-1 245	-120
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>7 737</b>	<b>7 617</b>	<b>-120</b>
<b>Kasum aktsia kohta</b>			
- tava	2,05	2,01	-0,04
- lahustatud	2,05	2,01	-0,04

## Korrigeeritud konsolideeritud lühendatud finantsseisundi aruanne

	31.12.2019			01.01.2019		
	Esiialgne	Korrigeeritud	Muutus	Esiialgne	Korrigeeritud	Muutus
€ tuhandetes						
Käibevara kokku	19 704	19 704	0	5 578	5 578	0
Põhivara kokku	113 125	113 125	0	102 925	102 925	0
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>132 829</b>	<b>132 829</b>	<b>0</b>	<b>108 503</b>	<b>108 503</b>	<b>0</b>
Lühiajalised kohustused kokku	22 550	22 550	0	9 313	9 313	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus	4 274	4 534	260	3 496	3 636	140
Pikaajalised kohustused kokku	39 108	39 368	260	48 696	48 836	140
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>61 658</b>	<b>61 918</b>	<b>260</b>	<b>58 009</b>	<b>58 149</b>	<b>140</b>
Jaotamata kasum	18 352	18 092	-260	13 990	13 850	-140
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>71 171</b>	<b>70 911</b>	<b>-260</b>	<b>50 494</b>	<b>50 354</b>	<b>-140</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>132 829</b>	<b>132 829</b>	<b>0</b>	<b>108 503</b>	<b>108 503</b>	<b>0</b>

## Korrigeeritud konsolideeritud lühendatud rahavoogude aruanne

	12 kuud 2019		
	Esiialgne	Korrigeeritud	Muutus
€ tuhandetes			
Puhaskasum	7 737	7 617	-120
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Tulumaksukulu	1 125	1 245	120
Muud korrigeerimised	-1 878	-1 878	0
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>7 285</b>	<b>7 285</b>	<b>0</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-13 370</b>	<b>-13 370</b>	<b>0</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>14 212</b>	<b>14 212</b>	<b>0</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>8 127</b>	<b>8 127</b>	<b>0</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentid perioodi alguses</b>	<b>4 859</b>	<b>4 859</b>	<b>0</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 127	8 127	0
<b>Raha ja raha ekvivalentid perioodi lõpus</b>	<b>12 986</b>	<b>12 986</b>	<b>0</b>

## Korrigeeritud konsolideeritud lühendatud omakapitali aruanne

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

## 1.2.2 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2020:

### Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused

Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustuse mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus.

Muudatustel ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

#### „Äritegevuse mõiste“ – IFRS 3 muudatused

Muudatustega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamiseks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerimiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuvõidu ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalisel on võimalised puuduvad osi asendada või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti“ – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglase väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile).

Muudatustel ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

#### „Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused

Muudatused selgitavad olulisuse mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasnevaid selgitusi. Muudatuste tulemusena on olulisuse mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmise, valesti avaldamine või varjamine võib mõistlikult eeldades mõjutada otsuseid, mida ettevõtte üldotstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete põhjal teevad.

Muudatustel ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

### Veel vastuvõtmata standardid

#### „Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks“ - IAS 1 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Piiratud ulatusega muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühiajalisteks või pikaajalisteks sõltuvalt aruandeperioodi lõpus kehtivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus oluline õigus lükata edasi arveldust rohkem kui kaheistkümneks kuuks. Juhised ei nõua enam sellisel juhul tingimusteta õigust. Juhtkonna kavatsus järgnevalt arvelduste edasilükkamise õigust kasutada või mitte ei mõjuta kohustuste liigitamist. Õigus edasilükkamiseks on olemas vaid siis, kui ettevõtte täidab aruandeperioodi lõpu seisuga asjakohased tingimused. Kohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandeperioodi lõpus või enne seda, isegi kui laenuandja nõustub pärast aruandeperioodi lõppu sellest tingimusest loobuma. Vastupidi, laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingu eritingimusi rikutakse alles pärast aruandepäeva. Lisaks sisaldavad muudatused selgitust sellise võla liigitamise nõuete kohta, mida ettevõtte võib rahuldada, muutes seda omakapitaliks. 'Arveldus' on defineeritud kui kohustuse tasumine sularahaga, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Konverteeritavate instrumentide puhul, mida võib konverteerida omakapitaliks, on olemas erand, kuid ainult nende instrumentide puhul, kus vahetusõigus liigitatakse liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina omakapitaliinstrumentis.

#### „Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine“ - IAS 1 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

IAS 1 muudatus kohustuste lühi- või pikaajaliseks liigitamise kohta anti välja 2020. aasta jaanuaris algse jõustumiskuupäevaga 1. jaanuar 2022. Kuid reageerides COVID-19 pandeemiale lükati jõustumiskuupäev ühe aasta võrra edasi, et anda ettevõtetele rohkem aega muudetud juhiste tulenevate liigituste muudatuste rakendamiseks.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

#### „Tulu enne otstarbekohast kasutamist, kahjulikud lepingud - lepingu täitmise kulud, viide kontseptuaalsele raamistikule“ - IAS 16, IAS 37 ja IFRS 3 piiratud ulatusega muudatused ning parandused IFRS-ides 2018-2020 - IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 ja IAS 41 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

IFRS 3 muudatused viitavad 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule, et määrata kindlaks, mis on äriühenduse mõistes vara ja kohustus. Enne muudatust viitas IFRS 3 2001. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Lisaks, IFRS 3 standardis on lisatud uus erand kohustuste ja tingimuslike kohustuste osas. Erand täpsustab, et mõnede kohustuste ja tingimuslike kohustuste liikide kajastamisel peab ettevõtte IFRS 3

standardi kohaselt viitama hoopis IAS 37 või IFRIC 21 standardile, mitte 2018.aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Ilma uue erandita, kajastaks ettevõtte mõned kohustused äriühenduses, mida ta ei kajastaks vastavalt IAS 37 standardile. Seega, oleks pidanud ettevõtte kohe pärast ühinemist lõpetama kohustuse kajastamise ning kajastama kasumit, mis ei tekita majanduslikku kasu. Samuti selgitati, et omandaja ei pea kajastama tingimuslike varasid omandamise kuupäeva seisuga nagu on määratletud IAS 37-s.

IFRS 9 muudatus käsitleb, millised tasud tuleb arvesse võtta finantskohustuste kajastamise lõpetamise hindamisel, kasutades 10% testi. Kulud või tasud võivad olla makstud kas kolmandatele osapooltele või laenuandjale. Muudatuste kohaselt, kolmandatele osapooltele makstud kulused või tasused ei arvestata 10% testi.

IFRS 16-ga kaasnev illustreeriv näide 13 on muudetud, et eemaldada rendileandja renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjeldust. Muudatuse põhjuseks on kõrvaldada kõik võimalikud segadused rendi stiimulite käsitlemisel.

Nõue, mille kohaselt ettevõtted elimineerivad rahavood maksustamisest IAS 41 õiglase väärtuse mõõtmisel on nüüd tühistatud. Selle muudatuse eesmärk on viia standard vastavusse nõudega diskonteerida rahavooge maksujärgselt.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

### 1.2.3 Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

#### Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

##### a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulo, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võrreldes eelmise aastaga ei ole EFTEN Real Estate Fund III kinnisvaraportfelli diskontomäärad hindamistes 2019. aastal oluliselt muutunud, olles endiselt vahemikus 7,9% kuni 8,6% (2018. sama). Ka väljumistootlikkused on aastatagusega võrreldes samal tasemel (7,5%-8,0%).

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisan 13.

##### b) Äriühendused ja varade soetused

Üldjuhul käsitletakse kinnisvarade oste varade soetusena. Juhtkonna hinnangul ei ole tegemist äriühendustega, kui kinnisvaraobjekt on üksikud rentnikud, Fond ei omanda muid varasid ega õigusi lisaks kinnisvaraobjektile ning ei palka varasemaid töötajaid. Fond ei omanda kinnisvaraobjekti äriprotsesside juhtimise oskusteavet, vaid juhib kõiki omandatud objekte tsentraalselt.

#### Investeeringisettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringisettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Real Estate Fund III AS ei vasta investeeringisettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringisühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Real Estate Fund III AS investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Real Estate Fund III AS oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringisühingu vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Real Estate Fund III AS emaeettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

## 1.2.4 Ülejäänud arvestuspõhimõtete kokkuvõte

### Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Real Estate Fund III AS ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju on Kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju enam ei ole.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle Kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid Kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

### Segmentiaruandlus

Kontsern allokeerib kaasatud kapitali ning vabu vahendeid investeeringutele vastavalt kontserni investeerimispoliitika, analüüsides mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektorite lõikes.

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispoliitikat. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üürivate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritud m<sup>2</sup> kohta, ühe m<sup>2</sup> hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

Kontserni kolm ärisegmenti geograafilist segmenti on toodud alljärgnevas tabelis:

Ärisegment / riik	Eesti	Läti	Leedu
<b>Büroo</b>	-	AirBaltic büroohoone, Riia	Ulonu büroohoone, Vilnius L3 büroohoone, Vilnius Evolution büroohoone, Vilnius Rutkausko büroohoone, Vilnius
<b>Logistika</b>	DSV logistikakeskus, Tallinn	DSV logistikakeskus, Riia Piepilsetas logistikakeskus, Riia	DSV logistikakeskus, Vilnius
<b>Jaekaubandus</b>	Laagri Selver, Tallinn Hortes aianduskeskus, Saue Hortes aianduskeskus, Tallinn ABC Motors Autokeskus, Tallinn	-	Saules Miestas kaubanduskeskus
<b>Hooldekodud</b>	Pirita hooldekodu	-	-

Peamised näitajad, mida juhtkond kasutab äriotsuste tegemisel, on müügitulu, neto äritegevuse tulu (müügitulu miinus müügikulu ja turustuskulud), EBITDA ning ärikasum. Samuti on oluline jälgida kinnisvarainvesteeringute mahtu segmentide kaupa. Kontsern analüüsib kõiki näitajaid igakuiselt.

### Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisan 19) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

### Tulu kajastamine

Müügitulu on tulu, mis tekib Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõttel on õigus saada lubatud teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Kontserni müügitulu sisaldab üüritud, haldustasusid, turundustasusid ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid.

Kasutusrendilepingute üüritud kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui Kontsern lepib üürnikuga kokku rendivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritud.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil.

Mõned haldustasud võivad sisaldada erinevaid teenuste komponente. Sellisel juhul Kontsern hindab, kas need toovad kaasa mitu teostamiskohustust. Juhul kui sellised erinevad teostamiskohustused eksisteerivad, siis jaotatakse tehingu kogutasu igale teostamiskohustusele eraldiseisva müügihinna alusel. Juhul kui eraldiseisvat müügihinna ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

Kommunaal- ja halduskulude edasimüügil tegutseb Kontsern kui agent, mistõttu selliseid tulusid ei näidata brutosummas, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

Finantseerimise komponent

Ettevõtte puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Ettevõtte tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

#### Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

### **Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoostatud raha.

### **Finantsvarad**

(i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumusel.

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui Kontsern annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved. Regulaarsed finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse tehingupäeval, kuupäeval, mil Kontsern kohustub vara ostma või müüma. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui finantsvarade rahavoogude saamise õigus on lõppenud või on üle antud ja Kontsern on üle andnud olulisel määral kõik omandiõigusega kaasnevad riskid ja hüved.

(iii) mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

### **Võlainstrumendid**

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest.

Ettevõtte kõik võlainstrumendid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumusel mõõtmiskategooriasse.

Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumusel. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias:

- raha ja raha ekvivalendid;
- nõuded ostjate vastu.



## Omakapaliinstrumendid

Ettevõtte ei ole investeringuid omakapaliinstrumendidesse.

### iv) väärtuse langus

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

## Tuletisinstrumendid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumendid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära *swap*-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval. Tuletisinstrumente kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Kontsern fikseerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, samuti oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia mitmesuguste riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Kontsern fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumenti sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumendid on tõhusad maandatavate objektide õiglaste väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluseid (sh rent 1 m<sup>2</sup> kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

## Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Kontsernil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

## Edukustasukohustus

EFTEN Real Estate Fund III AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt arvestatakse edukustasu kahe viimase aasta korrigeeritud börsipäeva sulgemishindade kasvult, korrigeerides börsipäeva sulgemishindasid eelnevalt makstud dividendide, dividendide tulumaksu ning minimaalse oodatava tootlusega (minimaalne oodatav tootlus on 10% viimase börsipäeva sulgemishinnast). Edukustasu võrdub 20% aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinna ning eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud fondi aktsiate arvuga. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt lisa 7).

## Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõttel oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärset määratavas summas.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mille realiseerumine ei ole juhtkonna hinnangul tõenäoline.

## Rendiarvestus

Ettevõtja kui rendileandja

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

## Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

## Tulumaks

### Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80). Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõttel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustisi ettevõtte investeeringutel tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse ning filiaalidesse.

### Läti tütarettevõtted

Lätis maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõtte on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Alates 2018. aastast kehtiva tulumaksuseaduse rakendumise tulemusena ei ole Lätis enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja –kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

### Leedu tütarettevõtted

Leedus on ettevõtte puhaskasum 15% tulumaksumääraga maksustatav. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Leedu tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

### Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis tekib nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse.

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis investeringutelt Eesti ja Läti tütar- ja sidusettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada. Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad.

## 2 Tütaretevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütaretevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Emaettevõtte</b>						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
<b>Tütaretevõtted</b>						
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	16 495	16 140	100	100
Verkiu projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	3 747	4 142	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	4 816	5 087	100	100
EFTEN Stasyļu UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	4 461	4 213	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	7 046	6 795	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	2 776	2 768	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Laagri	2 079	2 034	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Tallinn	2 880	2 779	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	4 593	4 511	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Selver kaubanduskeskus, Laagri	3 552	3 613	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 479	1 544	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	3 509	0	100	0
EFTEN Rīga Airport SIA	Läti	airBaltic büroohoone, Riia	1 121	0	100	0
EFTEN Rutkauskos UAB	Leedu	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	4 711	0	100	0
EFTEN Pirita OÜ	Eesti	Pirita hooldekodu, Tallinn	3 116	0	100	0

10. jaanuaril 2020. a sõlmis EFTEN Real Estate Fund III AS võlaõiguslikud ostulepingud Riia lennujaamas asuva Air Balticu peahoone omanikettevõtte ja Riia külje all Kekavas asuva Piepilsetas tootmis- ja laohoone omanikettevõtte omandamiseks. Tehingud viidi lõpuni 12. märtsil ja 13. märtsil 2020. a. ning kahe uue tütaretevõtte finantsnäitajad on rida-realt Kontserni aruannetesse konsolideeritud alates 1. märtsis 2020. Tütaretevõtete eest maksti kokku 8 873 tuhat eurot, s.h võeti üle endiste omanike laenuõudeid tütaretevõtete vastu summas 3 780 tuhat eurot. Kuna tehingu hinda korrigeeritakse lepingujärgselt tütaretevõtete käibekapitali muutuste võrra tehingu sõlmimise perioodil (jaanuari keskpaigast märtsi keskpaigani), siis seisuga 31.12.2020 tuleb hinnanguliselt Kontsernil soetuste eest juurde maksta 95 tuhat eurot. Tütaretevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute väärtus soetusel oli kokku 15 800 tuhat eurot.

### EFTEN Rīga Airport (endine NHC1) SIA õiglase väärtus 29.02.2020

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

## EFTEN Piepilsetas (endine NHC3) SIA õiglase väärtus 29.02.2020

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

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

18. novembril 2020. aastal asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Pirita OÜ Tallinnas. Tütarettevõtte omakapitali maksti koos algkapitaliga asutamise järgselt 3 103 tuhat eurot. Tütarettevõtte soetas 2020. aasta detsembris äsja valminud Pirita pansionaadi kinnistu, mille maksumus kokku on 6 200 tuhat eurot. Nimetatud maksumusest tasuti kohe 5,9 miljonit eurot ning ülejäänud 300 tuhat eurot tasutakse müüjale pärast ehituspuudujääkide kõrvaldamist. Kõik tütarettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

### 3 Segmentiaruandlus

#### SEGMENTI TULEM

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

#### SEGMENTI VARAD

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

2020. ja 2019. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on DSV Transport AS, Hortes AS, DSV SIA ning DSV Transport UAB, omades vastavalt 9,3%, 6,9%, 6,4% ja 6,3%. Kontserni konsolideeritud üritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 6%.

## 4 Müügitulu

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

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

## 5 Müüdnud teenuste kulud

	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus	-23	-9
Vara kindlustus	-8	-15
Maamaks ja kinnisvaramaks	-56	-78
Muud haldustegevuse kulud	-74	-59
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-64	-81
Materiaalse põhivara kulum	-1	-1
Parenduskulud	-7	-28
Palgakulud, s.h maksud	-40	-21
Käibemaksu proportsioonikulud	-52	-37
<b>Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 12)</b>	<b>-325</b>	<b>-329</b>

## 6 Turustuskulud

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

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

## 7 Üldhalduskulud

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

## 8 Finantskulud

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

## 9 Tulumaks

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

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

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

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

## 10 Kasum aktsia kohta

	12 kuud	
<b>Aktsiakasum</b>	<b>2020</b>	2019
Aruandeperioodi puhaskasum, <i>€ tuhandetes</i>	3 317	7 617
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,65	0,95
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	4 222 535	3 782 975
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,79	2,01

## 11 Nõuded ja viitlaekumised

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



## 12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2020 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m <sup>2</sup> )	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2020	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Šiauliai	19 881	2007	08.2015	28 567	32 390	13%	21%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 504	8 860	4%	6%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 228	13 080	7%	9%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 830	8 687	-2%	6%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 729	9 721	11%	6%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 254	8 830	7%	6%
Hortes aianduskeskus Laagri	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 108	3 510	13%	2%
Hortes aianduskeskus Tähesaju	Tallinn, Eesti	5 300	2019	05.2018	5 458	6 020	10%	4%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 063	2017	05.2017	6 277	6 480	3%	4%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 172	2009	05.2018	9 819	10 610	8%	7%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 023	3 120	3%	2%
airBalticu peahoone	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 100	6 800	-4%	4%
Piepilsetas logistikakeskus	Riia, Läti	13 327	2007	03.2020	8 716	8 420	-3%	6%
Rutkausk büroohoone	Vilnius, Leedu	6 811	2014	08.2020	11 819	11 790	0%	8%
Pirita pansionaat	Tallinn, Eesti	6 045	2 020	12.2020	5 917	5 917	0%	4%
<b>Kokku</b>		<b>123 609</b>			<b>136 349</b>	<b>144 235</b>	<b>6%</b>	<b>95%</b>

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 3 'Segmendiaruandlus'.

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

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<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>
Soetused ja arendused	0	17 736	17 736
Soetused äriühendustest	0	15 800	15 800
Kapitaliseeritud parendused	0	1 062	1 062
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	-3 374	-3 374
<b>Saldo seisuga 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>144 235</b>	<b>144 235</b>

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

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

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

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

## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

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

### Seisuga 31.12.2020:

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

### Seisuga 31.12.2019:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	29 711	Diskonteeritud rahavood	2 106	7,9%	7,5%-8,0%	11,7
Logistika	30 390	Diskonteeritud rahavood	2 436	8,0%-8,6%	7,8%-8,0%	6,1
Jaekaubandus	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>			

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 turulokorda ja objektiga seotud riske.

## Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 31.12.2020 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroo	47 751	5 040	-5 040	-970	980	-2 150	2 460
Logistika	39 047	4 147	-4 147	-777	793	-1 657	1 883
Jaekaubandus	51 520	6 060	-6 060	-1 040	1 040	-2 170	2 430
Hooldekodud	5 917	630	-630	-120	130	-280	330
<b>KOKKU</b>	<b>144 235</b>	<b>15 877</b>	<b>-15 877</b>	<b>-2 907</b>	<b>2 943</b>	<b>-6 257</b>	<b>7 103</b>

## Seisuga 31.12.2019

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

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

## 13 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2020 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

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

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

Seisuga 31.12.2019 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenuandja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2019	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2019	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi 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 Tähesaju	6 180	4,6%
SEB	Eesti	1 860	1 635	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 520	2,3%
Swedbank	Eesti	3 700	3 194	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 630	4,5%
Swedbank	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>

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

<sup>1</sup> Kontsern on seisuga 31.12.2020 kajastanud lühiajalisena tütarettevõtte EFTEN Riga Airport SIA laenukohustuse, mille lõppemise tähtaeg 04.02.2025. Laen on lühiajalisena kajastatud võla kattekordaja langemise tõttu alla lepingu eritingimustes lubatud määra. Kontsernil on aruande koostamise hetkel läbiraäkimised laenuandjaga laenulepingu tingimuste muutmise osas.

<sup>2</sup> Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2020 sisaldavad 2021. aastal lõppevat viit kontserni laenulepingut kogusummas 22 729 tuhat eurot. Sellest summast 3 100 tuhat eurot plaanitakse tagasi maksta 2021. aasta kevadel korraldatavast aktsiaemissioonist eeldatavasti saadavatest vahenditest ning ülejäänud laenulepingud pikendatakse tavapäraseks korras. Kõikide lõppevate pangalaenude LTV on alla 50% ning kinnisvarainvesteeringutel on tugev üürirahavoog, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning Kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

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

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

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

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

## 14 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

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

### Pikaajalised võlad

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	954	605
Muud pikaajalised võlad	3	4
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>957</b>	<b>609</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	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes			
<b>Finantsvarad - laenud ja nõuded</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		5 128	12 986
Lühiajalised hoised		0	6 000
Nõuded ostjate vastu	11	421	569
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>5 549</b>	<b>19 555</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	13	72 368	55 372
Võlad tarnijatele	14	173	642
Üürnike tagatisrahad	14	999	716
Intressivõlad	14	29	9
Viitvõlad	14	110	111
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>73 679</b>	<b>56 850</b>
<b>Finantskohustused õiglasel väärtusel</b>			
Tuletisinstrumentid (intressivahetuslepingud)		246	271
<b>Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku</b>		<b>246</b>	<b>271</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>73 925</b>	<b>57 121</b>

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

Kontserni riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades Kontserni poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, mis läbi saavutatakse Kontserni stabiilne kasumlikkus ja aktsionäride vara väärtuse kasv. Uute investeerimisotsuste tegemisel hinnatakse hoolikalt tulevaste klientide maksevõimet, üürilepingute pikkust, üürnike asendatavuse võimalikkust ning intresside kallinemise riske. Finantseerimislepingute tingimused sobitatakse vastavaks konkreetse kinnisvaraobjekti netorahavoole, mis tagab Kontserni piisava vaba raha säilimise ning kasvu ka peale finantskohustuste täitmist.

Kontserni vara investeerimisel on aluseks Kontserni investorite riskiootused, mistõttu on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

Kontsern loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt kinnisvarainvesteeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, kahandades seeläbi ettevõtte finantsvõimekust või vähendades investeeringute väärtust.

## Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumentid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

## Intressirisk

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt Kontserni pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi.

Seisuga 31.12.2020 on Kontserni laenulepingutest 71% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,4% kuni 4,5% pluss 1 kuu-, 3 kuu - ja 6 kuu EURIBOR) ning 29% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 28% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu EURIBOR kõikus 2020. aasta jooksul tasemel -0,545% kuni -0,161%, s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 0,384 baaspunkti. Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORI kaitseks seatud 0% piir (floor), s.t negatiivse EURIBORI korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises perspektiivis. Fondi juhtkond hindab intressimäärade võimalikku tõusu olulisemat mõju 3-5 aasta perspektiivis.

Tulenevalt Kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Real Estate Fund III AS juhtkond 2016. aastal katta laenuportelli pikaajalise ujuva intressimäärade suurenemise riski läbi osalise laenuportelli ujuva intressimäärade (3-kuu

EURIBORi) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepinguga, kus tütarettvõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimääraks 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%. iintressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2023. aastal.

Kontsern kajastab intressimäärade vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 31.12.2020 oli negatiivne summas 246 tuhat eurot (31.12.2019: 271 tuhat eurot). Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

## Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja 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 aktive turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

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

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

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

<b>Seisuga 31.12.2019</b>	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	<b>Kokku</b>
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	232	729	20 211	34 245	0	<b>55 417</b>
Intressimaksud	88	261	579	879	0	<b>1 807</b>
Intressikohustused	9	0	0	0	0	<b>9</b>
Võlad tarnijatele	642	0	0	0	0	<b>642</b>
Üürmike tagatisrahad	20	18	74	416	189	<b>716</b>
Viitvõlad	111	0	0	0	0	<b>111</b>
<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>

**Käibekapitali aruanne**

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

Kontserni käibekapital on 31.12.2020 seisuga negatiivne summas 23 748 tuhat eurot (31.12.2019: 8 846 tuhat eurot).

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

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

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

**Krediidirisk**

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

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

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



Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	5 128	12 986
Lühiajalised hoised	0	6 000
Nõuded ostjate vastu	421	569
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>5 549</b>	<b>19 555</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). 2020. aasta juulis maksis EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 2,745 miljonit eurot (2019: 3,061 miljonit eurot). 2020 aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 3,747 miljonit eurot (2019 12 kuud: 3,381 miljonit eurot). Pärast Leedu ettevõtete tulumaksukulu mahaarvamist ning arvestusliku dividendide tulumaksukulu arvutamist Eesti ja Läti ettevõtetes saaks EFTEN Real Estate Fund III vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle aasta kasumist 2,798 miljonit eurot (66 senti aktsia kohta).

## Kapitalisatsiooni aruanne

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

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

**Netovõla aruanne**

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha (lisa 12)	5 128	12 986
Lühiajalised hoised	0	6 000
Kaubeldavad väärtpaberid	0	0
<b>Likviidsed varad kokku</b>	<b>5 128</b>	<b>18 986</b>
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13)	28 820	21 171
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0
<b>Neto lühiajalised võlad</b>	<b>23 692</b>	<b>2 185</b>
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13)	43 643	34 246
Emiteeritud võlakirjad	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>43 643</b>	<b>34 246</b>
<b>Netovõlad kokku</b>	<b>67 335</b>	<b>36 431</b>

**Õiglase väärtus**

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2020 ega 31.12.2019 õiglase väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglase väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 12). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern on intressiriski maandamiseks sõlminud intressimäära vahetuslepingud, mille õiglase 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 õiglase väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.

**16 Aktsiakapital**

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2020 oli 42 225 tuhat eurot (31.12.2019: sama). Aktsiakapital koosnes 31.12.2020 seisuga 4 222 535 aktsiast (31.12.2019: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2019: sama). Ilma põhikirja muutmata on etteväetel õigus aktsiakapitali suurendada 115 411 tuhande euroni. Aktsiakapitali on seisuga 31.12.2020 tehtud sissemaksid kokku 51 883 tuhande euro ulatuses (31.12.2019: sama).

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

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

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

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2020	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatuselise Viljar Arakas	2 000	0,05%
Juhatuselise liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	12 793	0,30%
Juhatuselise Tõnu Uustalu	12 281	0,29%
Juhatuselise liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 046	0,05%
Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius Capital OÜ	602 000	14,26%
Nõukogu liige Olav Miil	32 312	0,77%
Nõukogu liige Siive Penu	1 282	0,03%

## 17 Tingimuslikud kohustused

### Tingimuslik tulumaksukohustus

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

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020 ning 31.12.2019.

## 18 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-i 2020. aasta jooksul valitsemisteenust summas 899 tuhat eurot (2019: 702 tuhat eurot), (vt lisa 7). Lisaks perioodilisele valitsemisteenusele arvestas Kontsern fondivalitsejale 2019. aastal edukustasu summas 479 tuhat eurot. 2020. aasta eest fondivalitsejale edukustasu ei arvestatud.

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

Kontsernil oli Seisuga 31.12.2020 kokku 12 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 260 tuhande euro ulatuses (2019: 278 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2020. ega ka 2019. aasta jooksul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernil valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

## 19 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Tütarettevõtete kajastamist käsitlevaid arvestuspõhimõtteid on emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisana, muudetud vastavalt IAS 27 „Konsolideeritud ja eraldiseisvad raamatupidamise aruanded“ nõuetele.

Emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande lisadena, on investeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

**Emaettevõtte kasumiaruanne ja muu koondkasumiaruanne**

	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Üldhalduskulud	-194	-622
Kasum tütarettevõtetest	3 048	8 311
Finantstulud	208	71
Finantskulud	-5	-23
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>3 057</b>	<b>7 737</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum</b>	<b>3 057</b>	<b>7 737</b>

**Emaettevõtte finantsseisundi aruanne**

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>VARAD</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	72	8 440
Lühiajalised hoiused	0	6 000
Nõuded ja viitlaekumised	2 084	377
<b>Käibevara kokku</b>	<b>2 156</b>	<b>14 817</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	66 380	53 628
Pikaajalised nõuded	6 148	3 209
<b>Põhivara kokku</b>	<b>72 528</b>	<b>56 837</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>74 684</b>	<b>71 654</b>
<b>LAENUKOHUSTUSED JA VÕLAD</b>		
Laenukohustused	3 094	0
Võlad	107	482
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>3 201</b>	<b>482</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>3 201</b>	<b>482</b>
<b>OMA KAPITAL</b>		
Aktsiakapital	42 225	42 225
Ülekurs	9 658	9 658
Kohustuslik reservkapital	1 323	936
Jaotamata kasum	18 277	18 353
<b>Omakapital kokku</b>	<b>71 483</b>	<b>71 172</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>74 684</b>	<b>71 654</b>

**Emaettevõtte omakapitali aruanne**

	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>621</b>	<b>13 991</b>	<b>50 495</b>
Aktsiate emiteerimine	10 000	6 000	315	-315	<b>16 000</b>
Dividendide maksmine	0	0	0	-3 061	<b>-3 061</b>
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	7 737	<b>7 737</b>
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>42 225</b>	<b>9 658</b>	<b>936</b>	<b>18 353</b>	<b>71 172</b>
Dividendide maksmine	0	0	0	-2 746	<b>-2 746</b>
Eraldised reservkapitali	0	0	387	-387	<b>0</b>
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	3 057	<b>3 057</b>
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>42 225</b>	<b>9 658</b>	<b>1 323</b>	<b>18 277</b>	<b>71 483</b>

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äriaseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	71 483	71 172
Tütär- ja ühisettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-66 380	-53 628
Tütär- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	66 380	53 628
<b>Kokku</b>	<b>71 483</b>	<b>71 172</b>

## Emaettevõtte rahavoogude aruanne

	2020	2019
€ tuhandetes		
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
<b>Puhaskasum</b>	<b>3 057</b>	<b>7 737</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-203	-48
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-304	-5 250
Saadud dividendid	-2 744	-3 061
<b>Korrigeerimine kokku</b>	<b>-3 251</b>	<b>-8 359</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>-194</b>	<b>-622</b>
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-485	405
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-679</b>	<b>-217</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Tütarettevõtete soetus	-16 535	-1 570
Muutus lühiajalistes hoiustes	6 000	-6 000
Antud laenud	-505	-240
Antud laenude tagasimaksed	100	0
Saadud dividendid	2 744	3 061
Saadud intressid	163	1
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-8 033</b>	<b>-4 748</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	3 100	2 760
Saadud laenude tagasimaksed	0	-2 760
Makstud intressid	-11	-23
Makstud dividendid	-2 745	-3 061
Aktsiate emiteerimine	0	16 000
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>344</b>	<b>12 916</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-8 368</b>	<b>7 951</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>8 440</b>	<b>489</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 368	7 951
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>72</b>	<b>8 440</b>

## ***Juhatus deklareerib konsolideeritud 2020. aasta majandusaasta aruande***

Juhatus on koostanud EFTEN Real Estate Fund III AS tegevusaruande ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta kohta.

Juhatus kinnitab, et EFTEN Real Estate Fund III AS tegevusaruanne ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate emaettevõtte ja Kontserni kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja tulemustest vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sisaldab peamiste riskide kirjeldust.

/allkirjastatud digitaalselt/

\_\_\_\_\_

Viljar Arakas

Juhatus liige

/allkirjastatud digitaalselt/

\_\_\_\_\_

Tõnu Uustalu

Juhatus liige

## Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäridele

### Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

---

#### Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Real Estate Fund III AS-i (*Ettevõtte*) ja selle tütarettevõtete (koos *Kontserni*) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas Kontserni nõukogule 25. veebruaril 2021 esitatud täiendava aruandega.

#### Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2020;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

---

#### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

#### Sõltumatus

Oleme Ettevõttest ja Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Ettevõttele ja selle tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59<sup>1</sup> poolt.

Meie poolt perioodi 1. jaanuar 2020 - 31. detsember 2020 jooksul Ettevõttele ja selle tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on avalikustatud ühingujuhtimise aruandes.

AS PricewaterhouseCoopers

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn; tegevusluba nr 6; registrikood: 10142876

T: 614 1800, F: 614 1900, www.pwc.ee

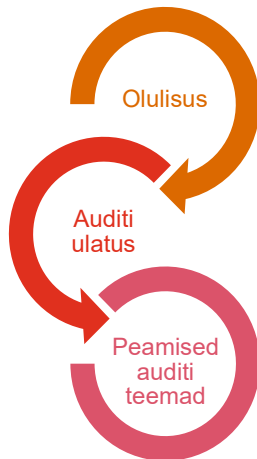


---

## Ülevaade meie auditist

### Kokkuvõte

---



- Auditi olulisus Kontserni tasandil on 1 500 tuhat eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% ontserni varadest.
  - Kontserni auditimeeskond või tütarettevõtete audiitorid, kes lähtusid meie poolt koostatud instruksioonidest, auditeerisid Kontserni ettevõtteid, mis katsid sisuliselt kogu konsolideeritud finantsseisundi- ja koondkasumiaruande.
  - Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine
- 

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus juhatuse on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

### Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamise mõju raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

<b>Kontserni auditi olulisus</b>	1 500 tuhat eurot
<b>Kuidas me selle määrasime</b>	Ligikaudu 1% varadest
<b>Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus</b>	Arvutasime olulisuse lähtudes varade väärtusest, kuna see on põhiliseks mõõdikuks, millest sõltub Kontserni väärtus ning mida jälgivad juhatuse ja investorid.

### Peamised auditi teemad

Peamised auditi teemad on valdkonnad, mis olid meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad. Neid valdkondi käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda nende valdkondade kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi teema	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
<p><i>Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine</i></p> <p>Täiendav info on toodud lisan 1.2 "Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest" ja lisan 12 "Kinnisvarainvesteeringud".</p> <p>Seisuga 31. detsember 2020 oli Kontsernis õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 144 miljonit eurot ning nendega seotud ümberhindluse kahjumit 2020. aasta koondkasumiaruandes summas 3,4 miljonit eurot.</p> <p>Juhtkond kasutab õiglaste väärtuste hindamisel sõltumatuid atesteeritud hindajaid, tellides igale varaobjektile välise hindamise vähemalt kaks korda aastas.</p> <p>Kontsern kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit, milles kasutatud üürihinna sisendi määramisel on välja renditud objektide puhul lähtutud kehtivatest üürilepingutest.</p> <p>Kontserni kinnisvaraportfelli väärtuse hindamine on oma olemuselt subjektiivne, kuna väärtused sõltuvad muude faktorite hulgas iga</p>	<p>Tulenevalt kinnisvara väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajaminevast turutundmisest ja ekspertiisist kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid.</p> <p>Lugesime läbi hindamisaktid ja info sisendite kohta kõigi kinnisvaraobjektide osas ning hindasime, kas iga objekti väärtuse hindamisel kasutatud meetod on kooskõlas IFRS-i õiglase väärtuse hindamise printsipidega. Hindasime väliste hindajate kvalifikatsiooni ja asjatundlikkust ning leidsime, et hindajad on teostanud oma töö vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele ning neil on märkimisväärne kogemus turgudel, kus Kontsern tegutseb. Võrdlesime peamisi hindajate poolt kasutatud eeldusi nagu rendi-, diskonto-, kapitalisatsiooni- ja vakantsuse määrad meie endi poolt väljatöötatud eeldatavate vahemikega, mis tuginesid võimalusel jälgitavatel turuandmetel. Kui kasutatud eeldused olid väljaspool eeldatavat vahemikku või muul moel ebaharilikud või hindamistulemused ei ühtinud turutrendidega, siis viisime läbi täiendava uurimise ning küsisime hindajatelt ja Kontserni juhtkonnalt</p>

kinnisvaraobjekti olemusest, asukohast ja oodatavast tuleviku renditasemest.

Kinnisvara väärtuse leidmisel võtavad hindajad ja juhtkond arvesse objektipõhist informatsiooni nagu kehtivad rendilepingud ja saadud renditulu. Tootluse ja hinnangulise turu renditaseme määramisel kasutatakse eeldusi, mis tuginevad turul tootlusel ja võrreldavate tehingute infol.

Hindamisega kaasnev oluline ebakindlus ning asjaolu, et protsentuaalselt väike muutus iga kinnisvaraobjekti väärtuses võib koosmõjus põhjustada olulist mõju finantsaruannetele, on põhjuseks, miks oleme keskendunud auditis antud valdkonnale.

lisainformatsiooni ja selgitusi kasutatud sisendite ja eelduste kohta. Juhtkonna ja hindajatega tehtud järelepärimiste ning hindamisaktide analüüsi tulemusel järeldasime, et iga kinnisvaraobjekti hindamisel on arvesse võetud selle spetsiifilisi omadusi nagu üldine kvaliteet, geograafiline asukoht ning rahavoogude potentsiaal tervikuna. Lisaks leidsime, et iga objekti hindamisel kasutatud eeldused võtsid asjakohaselt arvesse hiljutiste oluliste turutehingute mõjusid. Saime tunnistust, et juhtkond ja hindajad on arvesse võtnud ja kaalunud alternatiivseid eeldusi enne lõpliku hindamistulemuseni jõudmist. Järeldasime, et kättesaadava ning võrreldava turuinformatsiooni valguses on hinnangutes kasutatud eeldused põhjendatud.

Lisaks hindasime, kas lisas 12 avalikustatud informatsioon vastab IFRS-i nõuetele.

---

## **Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse**

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tööstusharu, milles Kontsern tegutseb.

Kontserni raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud 16 eraldiseisva ettevõtte andmed. Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täies mahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusest tulenevat suhtelist mõju Kontsernile ning seda, kuidas on kaetud kõik olulised konsolideeritud aastaaruande kirjed. Täismahus auditiprotseduurid viidi läbi EFTEN Real Estate Fund III AS, EFTEN Tännassilma OÜ, EFTEN Laagri OÜ, EFTEN Tähesaju tee OÜ, EFTEN Autokeskus OÜ ja EFTEN Seljaku OÜ osas Kontserni auditimeeskonna poolt ning Saules Miestas UAB, EFTEN Krustpils SIA, EFTEN Riga Airport SIA ja EFTEN Pielpilsetas SIA osas tütarettevõtete audiitorite poolt, lähtudes meie instruktsioonidest. Ülejäänud tütarettevõtete osas teostati Kontserni auditimeeskonna poolt täismahus auditiprotseduurid kinnisvarainvesteeringute saldodele ning tütarettevõtete audiitorite poolt täismahus auditiprotseduurid raha ja raha ekvivalentide, ostjate tasumata summade, laenukohustuste ja maksukohustuse saldodele ning müügitulule. Seal, kus töö oli teostatud teiste audiitorite poolt, hindasime, kas ja millises mahus on vajalik meie osalemine nende ettevõtete auditites saamaks veendumust piisava ja sobiva auditi tõendusmaterjali olemasolu osas, et anda audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

---

## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, ühingujuhtimise aruannet ja müügitulu jaotust vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

---

## Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

---

## Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on

suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;

- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerime oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel ohtude kõrvaldamiseks rakendatud meetmete või kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

## **Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta**

---

### **Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuded vastavalt KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSELE (EL) 2018/815**

Ettevõtte ja Kontserni 31. detsembril 2020 lõppenud aasta kohta koostatud käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei ole koostatud vastavalt ESEF-i aruandlusnõuetele.

---

## Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Seoses EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsiate noteerimisega Nasdaq Tallinna börsil alates 1. detsembrist 2017, on see meie neljas aasta EfTEN Real Estate Fund III AS-i kui avaliku huvi üksuse audiitorina. Meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood EfTEN Real Estate Fund III AS-ile kui avaliku huvi üksusele saab olla kokku kuni 20 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi EfTEN Real Estate Fund III AS-i audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2036 lõppeva majandusaastani.

Käesoleva sõltumatu vandeaudiitori aruande vastutava vandeaudiitor on Lauri Past.

AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past  
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 567



Rando Rand  
Vandeaudiitor, litsents nr 617

25. veebruar 2021  
Tallinn, Eesti

## **Kasumi jaotamise ettepanek**

---

EFTEN Real Estate Fund III AS juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku jagada 2020. aasta kasumit järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2020	18 277 tuhat eurot
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	166 tuhat eurot
Dividendide jaotamine	2 798 tuhat eurot (66,3 senti aktsia kohta)
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	15 313 tuhat eurot

/allkirjastatud digitaalselt/

\_\_\_\_\_

Viljar Arakas

Juhatuses liige

/allkirjastatud digitaalselt/

\_\_\_\_\_

Tõnu Uustalu

Juhatuses liige

---

## **Nõukogu liikmete allkirjad aastaaruandele**

---

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud aastaaruande, mis koosneb tegevusaruandest, hea ühingujuhtimise tava aruandest ja konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruande ning kasumi jaotamise ettepaneku läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

25. veebruar 2021

---

Arti Arakas

Nõukogu esimees

---

Siive Penu

Nõukogu liige

---

Sander Rebane

Nõukogu liige

---

Olav Miil

Nõukogu liige



**Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile**

	EMTAK kood	2020	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah