



**EFTEN Real Estate Fund III**

## **2021. aasta I kvartali vahearuanne**

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

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2021

Aruandeperioodi lõpp: 31.03.2021

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>KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE .....</b>	<b>7</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	7
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	8
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	9
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	10
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE .....	11
1 <i>Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused .....</i>	11
2 <i>Tütarettevõtted .....</i>	12
3 <i>Segmendiaruandlus .....</i>	13
4 <i>Müügitulu .....</i>	13
5 <i>Müüdud teenuste kulud .....</i>	14
6 <i>Turustuskulud .....</i>	14
7 <i>Üldhalduskulud .....</i>	15
8 <i>Muud finantstulud ja -kulud .....</i>	15
9 <i>Tulumaks .....</i>	15
10 <i>Kasum aktsia kohta .....</i>	16
11 <i>Nõuded ja viitlaekumised .....</i>	16
12 <i>Kinnisvarainvesteeringud .....</i>	16
13 <i>Laenukohustused .....</i>	18
14 <i>Võlad ja ettemaksed .....</i>	19
15 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine .....</i>	20
16 <i>Aktsiakapital .....</i>	24
17 <i>Tingimuslikud kohustused .....</i>	24
18 <i>Tehingud seotud osapooltega .....</i>	25
19 <i>Bilansipäevajärgsed sündmused .....</i>	25
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2021. aasta I kvartali vahearuandele .....</i>	26

## TEGEVUSARUANNE

### Finantsülevaade

Covid-19 kiirenenud leviku ja kasvanud piirangute taustal on fondi tulemused 2021.aasta I kvartalis üle ootuste head. Saules Miestase kaubanduskeskuses Leedus on üüritulule küll seoses ajutiste allahindlustega võrreldes eelmise aasta I kvartaliga keskmiselt 22% võrra langenud, kuid ülejäänud kinnistute üüritulule kriis 2021. aasta I kvartalis olulist mõju ei avaldanud. Samas on osade üürnikega sõlmitud lisakokkuleppeid üürimaksete edasilükkamiseks kuni maikuuni, mis omakorda avaldab ajutist negatiivset mõju fondi rahavoogudele.

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2021. aasta I kvartali müügitulu oli 2,867 miljonit eurot (2020 I kvartal: 2,443 miljonit eurot), kasvades aastatagusega võrreldes 17,4%. Kontserni neto renditulu oli 2021. aasta I kvartalis kokku 2,770 miljonit eurot (2020 I kvartal: 2,262 miljonit eurot), kasvades aastatagusega võrreldes 22,5%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 1,795 miljonit eurot (2020: 1,368 miljonit eurot). Paremad kasuminäitajad tulenevad peamiselt uute, 2020. aastal tehtud kinnisvarainvesteeringute üüritulule lisandumisest, kuid ka vakantsuse vähenemisest Leedu büroohoonetes. Covid-19 negatiivne mõju fondi üüritulule võrreldes eelmise aasta I kvartaliga on ligikaudu 150 tuhat eurot. Ilma ajutiste Covid-19 allahindlusteta teeniks fondi konsolideeritud kinnisvaraportfell 8,3% kõrgemat müügitulu.

2021. aasta I kvartalis sõlmiti muuhulgas uued üürilepingud Ulonu ja Laisvese büroohoonetes Leedus, mis vähendas fondi vakantsuse määra 0,8%-ni, s.t kogu üüriportfelli (124 tuhat m<sup>2</sup>) on fondi kinnisvaraportfellis vakantseid pindu märtsi lõpu seisuga ainult 934 m<sup>2</sup>.

Konsolideeritud neto renditulu marginaal oli 2021. aasta I kvartalis 97% (2020: 93%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud ning turustuskulud) 3% (2020: 7%) müügitulust. Fondi kulud on madalamad peamiselt seoses koroonakriisist tulenevate piirangutega kaubanduskeskustele ning sellest tulenevast turustuskulude vähendamisest.

	I kvartal	
	2021	2020
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulule, kinnistutega seotud muud tasud	2,867	2,443
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,097	-0,181
<b>Neto renditulu</b>	<b>2,770</b>	<b>2,262</b>
<i>Neto renditulu marginaal</i>	97%	93%
Intressikulud ja intressitulud	-0,451	-0,327
<b>Neto üüritulule miinus finantskulud</b>	<b>2,319</b>	<b>1,935</b>
Valitsemistasud	-0,246	-0,193
Muud tulud ja -kulud	-0,135	-0,216
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>1,938</b>	<b>1,526</b>

Kontserni varade maht 31.03.2021 seisuga oli 151,727 miljonit eurot (31.12.2020: 151,632 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse moodustas varade mahust 95% (31.12.2020: sama).

	31.03.2021	31.12.2020
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	144,762	144,235
Muud pikaajalised varad	0,151	0,123
Käibevara, v.a raha	1,112	2,146
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-62,715	-63,834
Puhasväärtus (NAV)	73,278	71,483
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV)	78,018	76,112
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	17,35	16,93
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) aktsia kohta, eurodes	18,48	18,03

## Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

I kvartali kohta	2021	2020
ROE, % (kvartali puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	2,5	2,2
ROA, % (kvartali puhaskasum / perioodi keskmine varad) * 100	1,2	1,1
ROIC, % (kvartali puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 <sup>1</sup>	3,5	2,6
EBITDA (€ tuhandetes)	2 402	1 865
EBITDA marginaal, %	84%	76%
EBIT (€ tuhandetes)	2 389	1 853
EBIT marginaal, %	83%	76%
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,8	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.

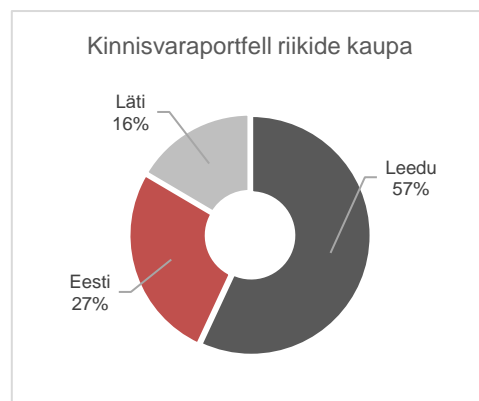
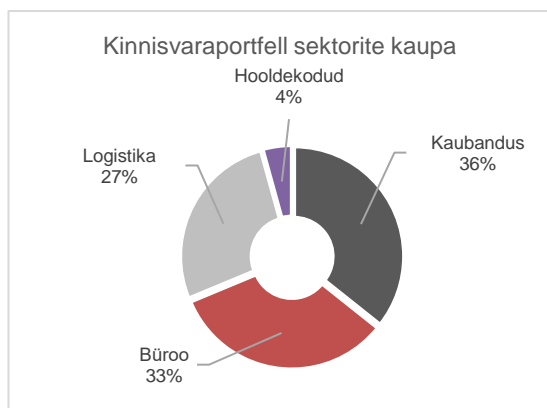
2021. aasta I kvartalis on Kontsern teeninud vaba rahavoogu (EBITDA miinus laenumaksed ja intressikulud) 1,049 miljonit eurot (2020 I kvartal: 873 tuhat eurot). Kõiki laene teenindati 2021. aasta I kvartalis tavapäraselt ning maksepuhkuseid fondi tütarettevõtteid ei võtnud.

I kvartali kohta	2021	2020
€ tuhandetes		
EBITDA	2 403	1 865
Intressikulu	-451	-327
Laenude põhiosade tagasimaksed	-903	-665
<b>Korrigeeritud rahavoog kokku</b>	<b>1 049</b>	<b>873</b>

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on märtsi lõpu seisuga 2,3% (31.12.2020: sama) ning LTV (Loan to Value) 50% (31.12.2020: sama).

## Kinnisvaraportfell

2021. aasta märtsi lõpu seisuga on Kontsernil 15 (31.12.2020: sama) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 144,762 miljonit eurot (31.12.2020: 144,235 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 136,757 miljonit eurot (31.12.2020: 136,349 miljonit eurot).



## Kontserni kinnisvaraportfelli peamised näitajad:

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.03.2021	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus	Üüri netopind	Üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
DSV Tallinn	100	13 080	16 014	1 025	100	5,6	1
DSV Riia	100	8 687	12 149	729	100	5,7	1
DSV Vilnius	100	8 860	11 687	712	100	5,6	1
Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	100	8 425	13 327	691	99	2,8	5
<b>Logistika kokku</b>		<b>39 052</b>	<b>53 177</b>	<b>3 157</b>	<b>100</b>	<b>5,0</b>	<b>8</b>
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	32 545	19 881	3 171	98	3,7	126
Hortes aianduskeskus, Laagri	100	3 510	3 470	269	100	11,2	1
Selver, Laagri	100	6 480	3 063	502	100	7,0	10
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	6 020	5 300	505	100	13,5	1
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	100	3 121	2 149	259	100	7,9	1
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>51 676</b>	<b>33 863</b>	<b>4 706</b>	<b>99</b>	<b>5,5</b>	<b>139</b>
Ulonu büroohoone, Vilnius	100	8 851	5 174	743	99	3,1	13
L3 büroohoone, Vilnius	100	9 735	6 151	787	94	3,1	32
Evolution büroohoone, Vilnius	100	10 641	6 172	810	100	3,4	50
airBaltic büroohoone, Riia	100	6 800	6 217	495	100	4,9	1
Rutkausko büroohoone, Vilnius	100	11 790	6 811	851	100	3,4	3
<b>Büroo kokku</b>		<b>47 817</b>	<b>30 525</b>	<b>3 686</b>	<b>99</b>	<b>3,5</b>	<b>99</b>
Pirita Pansionaat	100	6 217	6 045	442	100	9,7	1
<b>Hooldekodud kokku</b>		<b>6 217</b>	<b>6 045</b>	<b>442</b>	<b>100</b>	<b>9,7</b>	<b>1</b>
<b>Kinnisvaraportfell kokku</b>		<b>144 762</b>	<b>123 610</b>	<b>11 991</b>	<b>99</b>	<b>4,8</b>	<b>247</b>

EFTEN Real Estate Fund III AS hindab oma kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aasta – 31. detsembri ja 30. juuni seisuga. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise peamised sisendid on kinnisvarainvesteeringutelt teenitav rahavoog, vakantsuse prognoosid, diskontomäär (WACC) ja väljumistootlikkus. Kõik Kontserni ettevõtete poolt seoses Covid-19 kriisiga sõlmitud üürilepingute muudatused on ajutised (tähtajaga peamiselt 1-3 kuud), mistõttu kaugemasse tulevikku jäävat rahavoogu hetkel sõlmitud kokkulepped ei mõjuta. Diskontomäärade ja väljumistootlikkuse muutus sõltub nii turu kui laenuvõtja intressimääradest kui ka kinnisvaraturul tehtavate tehingute hinnatasemetest. Kontserni järgmised kinnisvarainvesteeringute hindamised viiakse läbi 2021. aasta juunis.

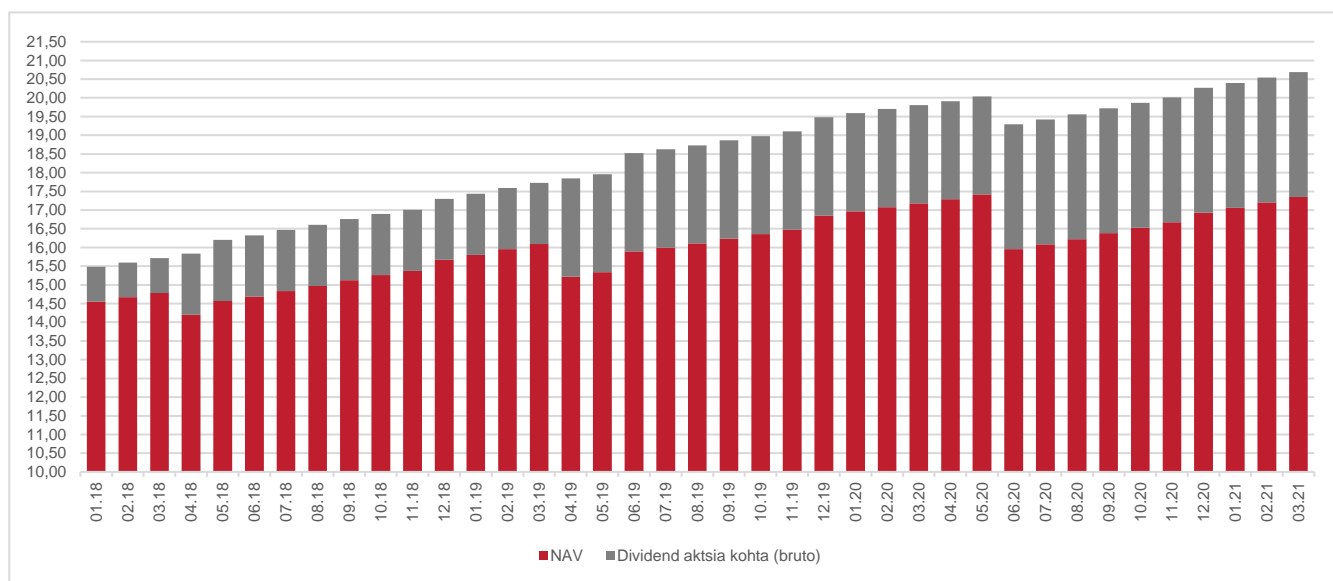
## Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhasväärtus seisuga 31.03.2021 oli 17,35 eurot (31.12.2020: 16,93 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 2021. aasta I kvartalis 2,5% (2020 I kvartal: 1,9%).

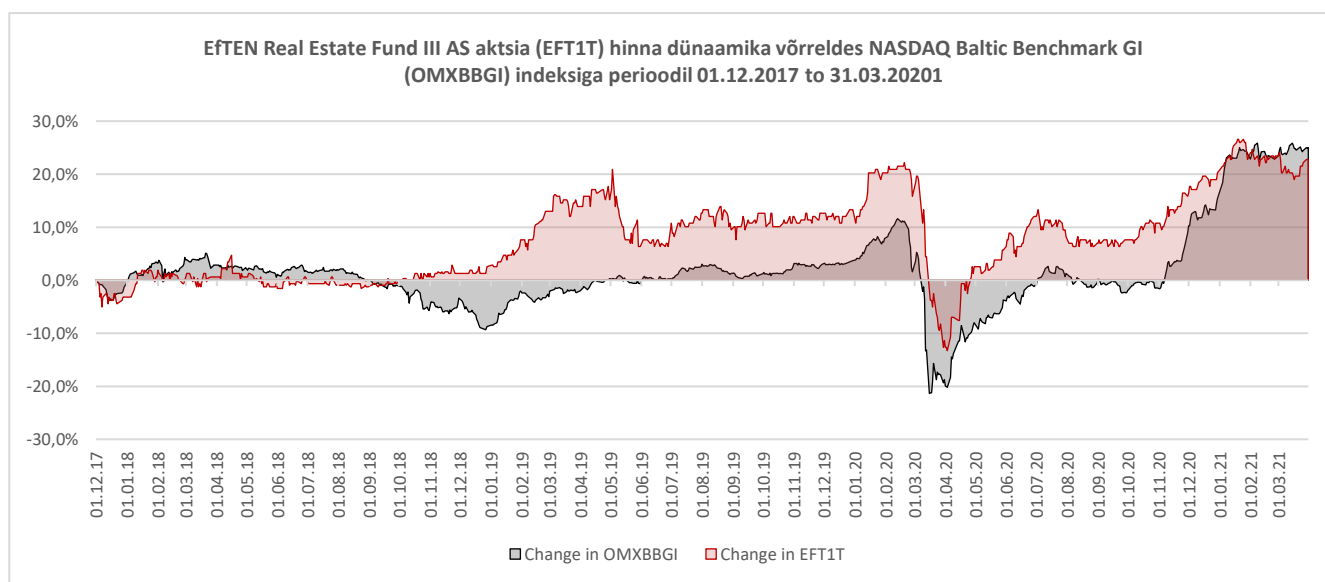
Lisaks ülalnimetatud IFRS kohaselt arvatud aktsia puhasväärtusele arvutab EFTEN Real Estate Fund III AS investoritele asjakohaseima netovara õiglase väärtuse pakkumiseks ka EPRA (Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit - European Public Real Estate Association) poolt soovitatud aktsia puhasväärtust.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

€ tuhandetes	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020	31.12.2019
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	73 278	71 483	72 539	70 911
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine	4 524	4 383	4 375	4 274
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	216	246	276	271
<b>EPRA vara puhasväärtus</b>	<b>78 018</b>	<b>76 112</b>	<b>77 190</b>	<b>75 456</b>
Aktsiate arv bilansipäeval	4 222 535	4 222 535	4 222 534	4 222 534
<b>EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes</b>	<b>18,48</b>	<b>18,03</b>	<b>18,28</b>	<b>17,87</b>
EPRA NAV kasv, eurodes	0,45		0,41	
<b>Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes</b>	<b>0,45</b>		<b>0,41</b>	
<b>Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv</b>	<b>2,5%</b>		<b>2,3%</b>	

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



EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiad on Tallinna Börsil vabalt kaubeldavad alates 1. detsembrist 2017.



EFT1T aktsia statistika	I kvartal	
	2021	2020
Avamishind	19	17,9
Sulgemishind	19,4	13,8
Aktsia hind, madalaim	13,6	13,8
Aktsia hind, kõrgeim	20,0	19,3
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	85	150
Käive, EUR miljonites	1,636	2,482
Turukapitalisatsioon seisuga 31.03, EUR miljonites	81,917	58,271
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,43	0,32
P/B (aktsia sulgemishind / omakapital aktsia kohta <sup>1</sup> )	1,12	0,80
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA omakapital aktsia kohta <sup>1</sup> )	1,05	0,75

<sup>1</sup> Omakapital aktsia kohta ja EPRA omakapital aktsia kohta on arvutatud, jagades omakapitali ja EPRA omakapitali keskmise aktsiate arvuga perioodi kohta.

Seisuga 31.03.2021 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-l 3 429 aktsionäri, kellest 19% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus samas 79% kogu fondi aktsiakapitalist. Aktsiate jaotus on toodud allolevas tabelis.

	Aktsionäre, tk		Kokku aktsionäre	Aktsiate arv		Kokku aktsiaid	Osalus		Osalus kokku
	Juriidilised isikud	Eraisikud		Juriidilised isikud	Eraisikud		Juriidilised isikud	Eraisikud	
Austria	-	1	1	-	1 255	1 255	-	0,0297%	0,0297%
Austraalia	-	1	1	-	5	5	-	0,0001%	0,0001%
Hiina	-	1	1	-	75	75	-	0,0018%	0,0018%
Taani	1	-	1	1	-	1	0,0000%	-	0,0000%
Eesti	625	2 766	3 391	3 327 829	874 206	4 202 035	78,8112%	20,7033%	99,5145%
Soome	1	8	9	182	1 375	1 557	0,0043%	0,0326%	0,0369%
Rootsi	1	-	1	21	-	21	0,0005%	-	0,0005%
Saksamaa	-	4	4	-	440	440	-	0,0104%	0,0104%
Iirimaa	-	1	1	-	6	6	-	0,0001%	0,0001%
Itaalia	-	1	1	-	75	75	-	0,0018%	0,0018%
Norra	-	1	1	-	145	145	-	0,0034%	0,0034%
Läti	1	-	1	659	-	659	0,0156%	-	0,0156%
Leedu	5	1	6	10 009	5 313	15 322	0,2370%	0,1258%	0,3629%
Holland	-	1	1	-	80	80	-	0,0019%	0,0019%
Araabia Ühendemiraadid	-	1	1	-	68	68	-	0,0016%	0,0016%
Omaan	-	1	1	-	85	85	-	0,0020%	0,0020%
Hispaania	-	1	1	-	85	85	-	0,0020%	0,0020%
Lõuna-Aafrika	-	1	1	-	125	125	-	0,0030%	0,0030%
Sveits	-	2	2	-	51	51	-	0,0012%	0,0012%
Suurbritannia	-	2	2	-	188	188	-	0,0045%	0,0045%
Ameerika Ühendriigid	1	-	1	257	-	257	0,0061%	-	0,0061%
<b>Kokku</b>	<b>635</b>	<b>2 794</b>	<b>3 429</b>	<b>3 338 958</b>	<b>883 577</b>	<b>4 222 535</b>	<b>79,07%</b>	<b>20,93%</b>	<b>100,00%</b>

EFTEN Real Estate Fund III AS-l on seisuga 31.03.2021 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõtte	Seisuga 31.03.21	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	602 000	14,26
Järve Kaubanduskeskus OÜ	431 992	10,23
Hoiukonto OÜ	430 211	10,19

## KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

€ tuhandetes	Lisad	I kvartal	
		2021	2020
Müügitulu	3,4	2 867	2 443
Müüdid teenuste kulu	5	-66	-88
<b>Brutokasum</b>		<b>2 801</b>	<b>2 355</b>
Turustuskulud	6	-31	-93
Üldhalduskulud	7	-384	-414
Muud äritulud ja -kulud		3	5
<b>Äri kasum</b>	<b>3</b>	<b>2 389</b>	<b>1 853</b>
Muud finantstulud ja -kulud	8	-421	-333
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>1 968</b>	<b>1 520</b>
Tulumaksukulu	9	-173	-152
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>3</b>	<b>1 795</b>	<b>1 368</b>
<b>Kasum aktsia kohta</b>	10		
- tava		0,43	0,32
- lahustatud		0,43	0,32

Lisad lehekülgedel 11-25 on raamatupidamise vahearuaude lahutamatud osad



## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.03.2021	31.12.2020
€ tuhandetes			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	15	5 702	5 128
Nõuded ja viitlaekumised	11	1 063	2 018
Ettemakstud kulud		49	128
<b>Käibevara kokku</b>		<b>6 814</b>	<b>7 274</b>
Pikaajalised nõuded		3	18
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	144 762	144 235
Materiaalne põhivara		145	101
Immateriaalne põhivara		3	4
<b>Põhivara kokku</b>		<b>144 913</b>	<b>144 358</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>151 727</b>	<b>151 632</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Laenukohustused	13	28 460	28 781
Tuletisinstrumendid	15	216	246
Võlad ja ettemaksed	14	755	1 995
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>29 431</b>	<b>31 022</b>
Laenukohustused	13	43 320	43 587
Muud pikaajalised võlad	14	974	957
Edasilükkunud tulumaksud kohustus	9	4 724	4 583
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>49 018</b>	<b>49 127</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>78 449</b>	<b>80 149</b>
Aktsiakapital	16	42 225	42 225
Ülekurs	16	9 658	9 658
Kohustuslik reservkapital		1 323	1 323
Jaotamata kasum	17	20 072	18 277
<b>Omakapital kokku</b>		<b>73 278</b>	<b>71 483</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>151 727</b>	<b>151 632</b>

Lisad lehekülgedel 11-25 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I kvartal	
		2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Puhaskasum</b>		<b>1 795</b>	<b>1 368</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantskulud ja -tulud	8	421	333
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	14	12
Tulumaksukulu	9	173	152
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>607</b>	<b>497</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>2 403</b>	<b>1 865</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-204	-537
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>2 199</b>	<b>1 328</b>
Materiaalse põhivara soetus		-57	-24
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-527	-321
Muutus lühiajalistes deposiitides		0	6 000
Tütarettevõtete soetus		0	-8 615
Saadud intressid		0	13
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-584</b>	<b>-2 947</b>
Saadud laenud	13	300	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	13	-903	-665
Makstud intressid		-438	-283
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-1 041</b>	<b>-948</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>574</b>	<b>-2 567</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>5 128</b>	<b>12 986</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		574	-2 567
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>15</b>	<b>5 702</b>	<b>10 419</b>

Lisad lehekülgedel 11-25 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

€ tuhandetes	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	<b>Kokku</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>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	1 368	<b>1 368</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 368</b>	<b>1 368</b>
<b>Saldo 31.03.2020</b>	<b>42 225</b>	<b>9 658</b>	<b>936</b>	<b>19 460</b>	<b>72 279</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>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	1 795	<b>1 795</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 795</b>	<b>1 795</b>
<b>Saldo 31.03.2021</b>	<b>42 225</b>	<b>9 658</b>	<b>1 323</b>	<b>20 072</b>	<b>73 278</b>

Aktiikapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

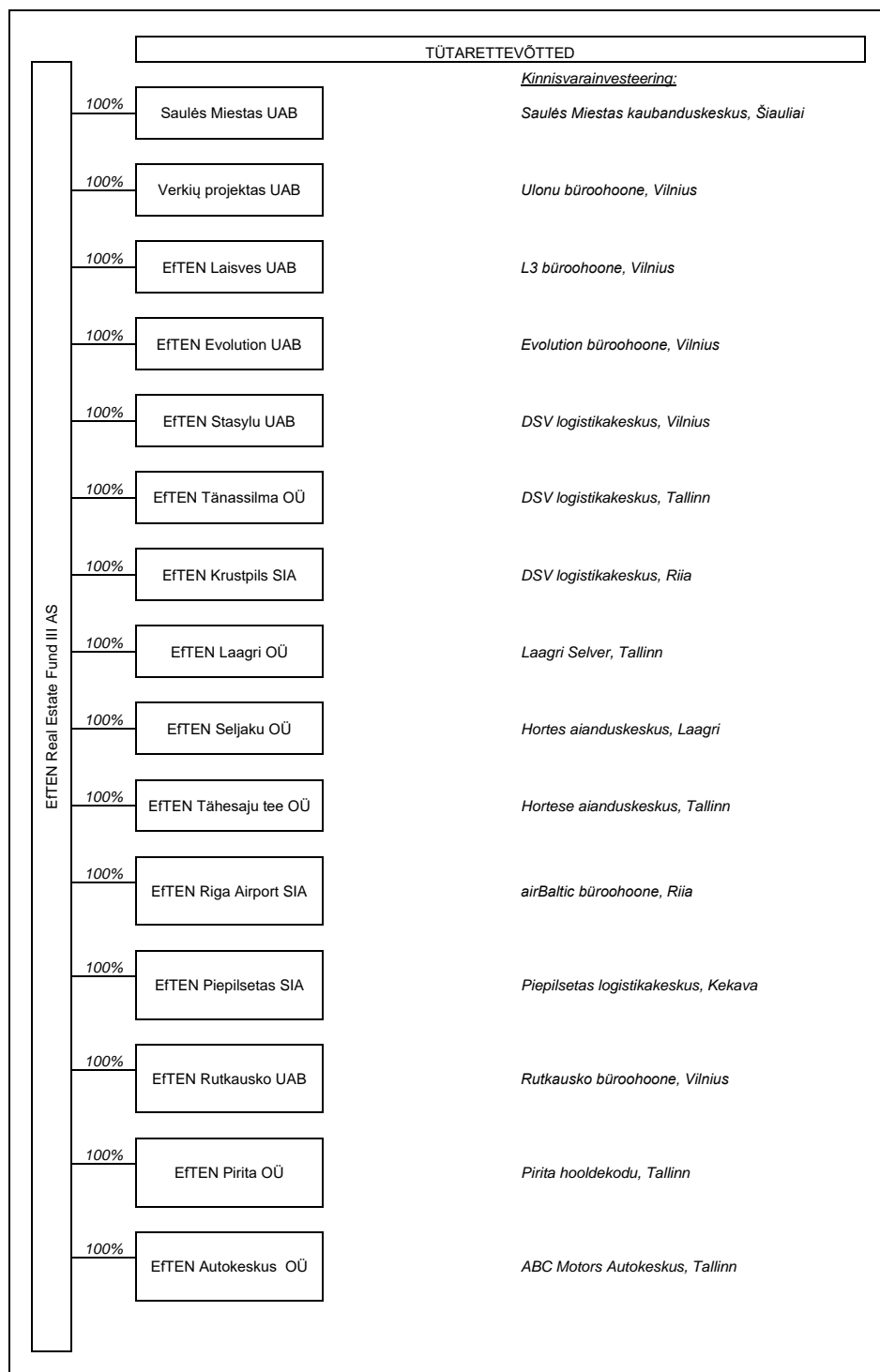
Lisad lehekülgedel 11-25 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad.

## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

### 1 *Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused*

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 31.03.2021 on järgmine (vt ka lisa 2):



EFTEN Real Estate Fund III AS ja tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuande koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2020 lõppenud

majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud 2020. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatus hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund III AS 2021. aasta I kvartali vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult Kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

## 2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
<b>Emaettevõtte</b>						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
<b>Tütarettevõtted</b>						
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	16 869	16 495	100	100
Verkiu projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	3 852	3 747	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	4 927	4 816	100	100
EFTEN Stasyly UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	4 582	4 461	100	100
EFTEN Tánassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	7 250	7 046	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	2 905	2 776	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Tallinn	2 965	2 880	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	4 721	4 593	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Saue	2 130	2 079	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Selver kaubanduskeskus, Laagri	3 644	3 552	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	Autokeskus Paldiski mnt 105, Tallinn	1 521	1 479	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	3 609	3 509	100	100
EFTEN Riga Airport SIA	Läti	airBaltic büroohoone, Riia	1 167	1 121	100	100
EFTEN Rutkauskos UAB	Leedu	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	4 840	4 711	100	100
EFTEN Pirita OÜ	Eesti	Pirita hooldekodu, Tallinn	3 203	3 116	100	100

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

### 3 Segmendiaruandlus

#### SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Allokeerimata		Kokku	
	I kvartal	2020	I kvartal	2020	I kvartal	2020	I kvartal	2020	I kvartal	2020	I kvartal	2020
€ tuhandetes												
<b>Müügitulu (lisa 4), s.h</b>	<b>918</b>	<b>550</b>	<b>788</b>	<b>669</b>	<b>1 057</b>	<b>1 224</b>	<b>104</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 867</b>	<b>2 443</b>
Eesti	0	0	253	253	370	350	104	0	0	0	727	603
Läti	125	0	358	241	0	0	0	0	0	0	483	241
Leedu	793	550	177	175	687	874	0	0	0	0	1 657	1 599
<b>Äritegevuse netotulu s.h</b>	<b>876</b>	<b>466</b>	<b>782</b>	<b>660</b>	<b>1 009</b>	<b>1 136</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 770</b>	<b>2 262</b>
Eesti	0	0	253	253	367	346	103	0	0	0	723	599
Läti	124	0	353	232	0	0	0	0	0	0	477	232
Leedu	752	466	176	175	642	790	0	0	0	0	1 570	1 431
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>774</b>	<b>400</b>	<b>691</b>	<b>591</b>	<b>854</b>	<b>971</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>-33</b>	<b>-109</b>	<b>2 389</b>	<b>1 853</b>
Eesti	0	0	230	230	319	295	103	0	-33	-109	619	416
Läti	104	0	300	201	0	0	0	0	0	0	404	201
Leedu	670	400	161	160	535	676	0	0	0	0	1 366	1 236
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>774</b>	<b>401</b>	<b>691</b>	<b>591</b>	<b>867</b>	<b>982</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>-33</b>	<b>-109</b>	<b>2 402</b>	<b>1 865</b>
Eesti	0	0	230	230	318	295	103	0	-33	-109	618	416
Läti	104	0	300	201	0	0	0	0	0	0	404	201
Leedu	670	401	161	160	549	687	0	0	0	0	1 380	1 248
<b>Ärikasum</b>											<b>2 389</b>	<b>1 853</b>
Neto finantskulu											-421	-333
<b>Kasum ette tulumaksukulu</b>											<b>1 968</b>	<b>1 520</b>
Tulumaksukulu (lisa 9)											-173	-152
<b>ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM</b>											<b>1 795</b>	<b>1 368</b>

#### SEGMENTI VARAD

31. märtsi seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Kokku	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
€ tuhandetes										
<b>Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)</b>										
Eesti	0	0	13 080	12 880	19 131	19 520	6 217	0	38 428	32 400
Läti	6 800	7 100	17 112	8 710	0	0	0	0	23 912	15 810
Leedu	41 017	30 028	8 860	17 500	32 545	33 394	0	0	82 422	80 922
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>47 817</b>	<b>37 128</b>	<b>39 052</b>	<b>39 090</b>	<b>51 676</b>	<b>52 914</b>	<b>6 217</b>	<b>0</b>	<b>144 762</b>	<b>129 132</b>
Muud pikaajalised varad									151	126
Netovõlg									-72 747	-57 691
Muud lühiajalised varad									1 112	972
<b>NETOVARA</b>									<b>73 278</b>	<b>72 539</b>

2021. ja 2020. aasta I kvartalis ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on DSV Transport AS, DSV SIA ning DSV Transport UAB, omades vastavalt 8,9%, 6,3% ja 6,2% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 6%.

### 4 Müügitulu

Tegevusalad	I kvartal	
	2021	2020
€ tuhandetes		
Üüritulude büroopindadelt	903	546
Üüritulude kaubanduspindadelt	914	1 047
Üüritulude lao- ja logistikapindadelt	779	664
Üüritulude hooldekodudelt	104	0
Muud müügitulud	167	186
<b>Müügitulude tegevusalade lõikes kokku (lisa 12)</b>	<b>2 867</b>	<b>2 443</b>

	I kvartal	
	2021	2020
Müügitud geograafiliste piirkondade lõikes		
€ tuhandetes		
Eesti	727	603
Läti	483	241
Leedu	1 657	1 599
<b>Müügitud geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)</b>	<b>2 867</b>	<b>2 443</b>

## 5 Müüdid teenuste kulud

	I kvartal	
	2021	2020
<b>Müüdid teenuste kulu</b>		
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-1	-17
Vara kindlustus	-1	-1
Maamaks ja kinnisvaramaks	-7	-3
Muud haldustegevuse kulud	-24	-43
Parenduskulud	0	-4
Palgakulud, s.h maksud	-7	-12
Käibemaksu proportsioonikulud	-12	0
Muud müügikulud	0	-8
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-14	0
<b>Müüdid teenuste kulu kokku (lisa 12)</b>	<b>-66</b>	<b>-88</b>

## 6 Turustuskulud

	I kvartal	
	2021	2020
<b>Turustuskulud</b>		
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-9	-30
Reklaam, reklaamüritused	-22	-63
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-31</b>	<b>-93</b>

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

## 7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I kvartal	
	2021	2020
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 18)	-246	-193
Bürookulud	-5	-6
Palgakulud, s.h maksud	-45	-52
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-37	-106
Auditi kulud	-10	-13
Regulaatori kulud	-22	-22
Muud üldhalduskulud	-5	-10
Amortisatsioonikulud	-14	-12
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-384</b>	<b>-414</b>

## 8 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	I kvartal	
	2021	2020
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenuidelt	-451	-327
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-423	-302
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)	-28	-25
	30	-6
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>-421</b>	<b>-333</b>

## 9 Tulumaks

	I kvartal	
	2021	2020
€ tuhandetes		
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-141	-102
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-32	-50
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>-173</b>	<b>-152</b>

Kontsernil on seisuga 31.03.2021 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus asuvate tütarettevõtete maksuamortisatsiooni kasutamisega summas 4 724 tuhat eurot (31.12.2020: 4 583 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise / tasaarveldamise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
€ tuhandetes			
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>4 383</b>	<b>200</b>	<b>4 583</b>
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2021. aasta I kvartalis	141	0	141
<b>Saldo 31.03.2021</b>	<b>4 524</b>	<b>200</b>	<b>4 724</b>



## 10 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	I kvartal	
	2021	2020
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	1 795	1 368
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	4 222 535	4 222 534
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,43	0,32

## 11 Nõuded ja viitlaekumised

	31.03.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	596	480
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-17	-59
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>579</b>	<b>421</b>
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	9	1 316
Muud viitlaekumised	475	281
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>484</b>	<b>1 597</b>
<b>Nõuded kokku</b>	<b>1 063</b>	<b>2 018</b>

## 12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.03.2021 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m <sup>2</sup> )	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.03.2021	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes								
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19 881	2007	08.2015	28 722	32 545	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	6 151	2004	10.2016	8 743	9 735	11%	6%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 275	8 851	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	9 731	10 641	9%	7%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 024	3 121	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	8 720	8 425	-3%	6%
Rutkausk büroohoone	Vilnius, Leedu	6 811	2014	08.2020	11 819	11 790	0%	8%
Pirita pansionaat	Tallinn, Eesti	6 045	2020	12.2020	6 217	6 217	0%	4%
<b>Kokku</b>		<b>123 610</b>			<b>136 757</b>	<b>144 762</b>	<b>6%</b>	<b>95%</b>

2021. ja 2020. aasta I kvartalis on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
<b>Saldo seisuga 01.01.2020</b>	<b>113 011</b>	<b>113 011</b>
Soetused äriühendustest	15 800	15 800
Kapitaliseeritud parendused	321	321
<b>Saldo seisuga 31.03.2020</b>	<b>129 132</b>	<b>129 132</b>
<b>Saldo seisuga 01.01.2021</b>	<b>144 235</b>	<b>144 235</b>
Soetused ja arendused	300	300
Kapitaliseeritud parendused	227	227
<b>Saldo seisuga 31.03.2021</b>	<b>144 762</b>	<b>144 762</b>

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

31. märtsi seisuga või kvartali kohta	I kvartal	
	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	2 700	2 257
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-66	-88
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 13)	144 762	129 132

#### Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.03.2021 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto- määr	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	47 817	Diskonteeritud rahavood	3 712	7,1%-8,2%	7,0%-8,0%	10,4
Logistika	39 052	Diskonteeritud rahavood	3 156	8,0%-8,6%	7,5%-7,9%	5,6
Jaekaubandus	51 676	Diskonteeritud rahavood	4 707	8,5%-8,6%	7,5%-8,0%	11,5
Hooldekodud	6 217	Diskonteeritud rahavood	454	8,0%	7,3%	6,1
<b>Kokku</b>	<b>144 762</b>		<b>12 029</b>			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

## Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.03.2021 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	47 817	5 040	-5 040	-970	980	-2 150	2 460
Logistika	39 052	4 147	-4 147	-777	793	-1 657	1 883
Jaekaubandus	51 676	6 060	-6 060	-1 040	1 040	-2 170	2 430
Hooldekodud	6 217	630	-630	-120	130	-280	330
<b>KOKKU</b>	<b>144 762</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>

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

## 13 Laenukohustused

Seisuga 31.03.2021 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.03.2021	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.03.2021	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	14 616	14 056	14.08.23	2,65%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	32 545	19,2%
SEB	Leedu	5 500	4 333	28.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 860	5,9%
SEB	Läti	5 123	4 192	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	8 687	5,7%
SEB	Eesti	7 950	6 304	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	13 080	8,6%
SEB	Leedu	5 620	4 520	27.10.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	9 735	6,2%
SEB	Leedu	5 200	3 962	21.12.25	2,25%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	8 851	5,4%
SEB	Leedu	5 850	5 142	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone Vilniuses	10 641	7,0%
Swedbank	Eesti	3 290	3 158	11.01.24	1,95%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	6 020	4,3%
SEB	Eesti	1 860	1 519	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 510	2,1%
Swedbank	Eesti	3 700	3 031	29.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 480	4,1%
LHV	Eesti	1 800	1 678	25.02.24	2,95%	Hüpoteek - Laagri Selver	3 121	2,3%
Luminor	Läti	3 905	3 674	04.02.25	3,75%	Hüpoteek - airBaltic peahoone	6 800	5,0%
Swedbank	Läti	3 201	2 987	05.02.23	2,80%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 425	4,1%
SEB	Leedu	7 300	7 104	12.08.25	2,10%	Hüpoteek - ATEA büroohoone	11 790	9,7%
Swedbank	Eesti	3 100	3 100	28.06.21	4,50%	-		4,2%
Swedbank	Eesti	3 100	3 100	28.11.25	1,95%	Hüpoteek - Pirita pansionaat, emaaettevõtte garantii	6 217	4,2%
<b>Kokku</b>		<b>81 115</b>	<b>71 860</b>				<b>144 762</b>	<b>98,1%</b>

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

Lühiajalised laenukohustused	31.03.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenude pikaajalise osa kajastamine lühiajalisena <sup>1</sup>	3 443	3 501
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	25 060	25 319
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-43	-39
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>28 460</b>	<b>28 781</b>

<sup>1</sup> Kontsern on seisuga 31.03.2021 seoses laenulepingu eritingimustele mittevastavusega kajastanud lühiajalisena tütarettevõtte EFTEN Riga Airport SIA laenukohustuse, mille lõppemise tähtaeg 04.02.2025. Bilansipäevajärgselt, vahearuanne koostamise ajal, sõlmis EFTEN Riga Airport SIA Luminor pangaga lisakokkuleppe laenulepingu eritingimuste täitmise osas, mille kohaselt vähendab tütarettevõtte oma laenukohustust 900 tuhande euro võrra hiljemalt 30. juuniks 2021 ning fondi poolt tütarettevõttele antud laen konverteeritakse mitterahalise sissemaksena osakapitali. Fondi tütarettevõtte finantsnäitajad peavad laenulepingu eritingimustega olema kooskõlas 2021. aasta neljandast kvartalist alates.

<b>Pikaajalised laenukohustused</b>	<b>31.03.2021</b>	31.12.2020
€ tuhandetes		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 15)</b>	<b>71 780</b>	<b>72 368</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	28 460	28 781
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	43 320	43 587
Pangalaenuid	43 357	43 643
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-37	-56

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

<b>Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi</b>	<b>31.03.2021</b>	31.12.2020
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	28 503	28 820
2-5 aastat	43 357	43 643

<b>Laenukohustuste rahavood</b>	<b>I kvartal</b>	
	<b>2021</b>	2020
€ tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>72 368</b>	<b>55 372</b>
Saadud pangalaenuid äriühendustel ning osaluste soetusel	0	7 164
Saadud pangalaenuid	300	0
Pangalaenude annuiteetmaksed	-903	-665
Diskonteeritud lepingutasude muutus	15	-47
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>71 780</b>	<b>61 824</b>

## 14 Võlad ja ettemaksed

<b>Lühiajalised võlad ja ettemaksed</b>	<b>31.03.2021</b>	31.12.2020
€ tuhandetes		
Muud võlad tarnijatele	244	173
<b>Võlad tarnijatele kokku</b>	<b>244</b>	<b>173</b>
Võlad väärtpaberitehingutest	95	95
Võlad kinnisvaraunvesteeringute soetamisest	0	1 240
Muud võlad	9	12
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>104</b>	<b>1 347</b>
Käibemaks	212	228
Ettevõtte tulumaks	32	0
Sotsiaalmaks	2	0
Maamaks, kinnisvaramaks	7	61
Muud maksuvõlad	2	2
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>255</b>	<b>291</b>
Võlad töövõtjatele	18	14
Intressivõlad	29	29
Üümike tagatisrahad	52	45
Muud viitvõlad	53	96
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>152</b>	<b>184</b>
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>755</b>	<b>1 995</b>

Pikaajalised võlad	31.03.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	971	954
Muud pikaajalised võlad	3	3
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>974</b>	<b>957</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

€ tuhandetes	Lisad	31.03.2021	31.12.2020
<b>Finantsvarad - laenu ja nõuded</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		5 702	5 128
Nõuded ostjate vastu	11	579	421
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>6 281</b>	<b>5 549</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	13	71 780	72 368
Võlad tarnijatele	14	244	173
Üürnike tagatisrahad	14	1 023	999
Intressivõlad	14	29	29
Viitvõlad	14	71	110
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>73 147</b>	<b>73 679</b>
<b>Finantskohustused õiglasest väärtusest</b>			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		216	246
<b>Finantskohustused õiglasest väärtusest kokku</b>		<b>216</b>	<b>246</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>73 363</b>	<b>73 925</b>

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

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

Kontserni vara investeerimisel on aluseks Kontserni investorite riskiootused, mistõttu on 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 õiglasest väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

## Intressirisk

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

Seisuga 31.03.2021 on Kontserni laenulepingutest 71% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% 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 2021. aasta I kvartali jooksul tasemel -0,556% kuni -0,530%, s.o maksimaalne muutus kvartali jooksul oli 0,026 baaspunkti. Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

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

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

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

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

Kontsern kajastab intressimäärade vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse seisuga 31.03.2021 oli negatiivne summas 216 tuhat eurot (31.12.2020: 246 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 volatilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktivite turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.03.2021 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 50% (31.12.2020: 50%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,8 (2020: 1,8).

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

Seisuga 31.03.2021	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	301	18 558	6 200	46 721	0	<b>71 780</b>
Intressimaksud	145	399	838	2 275	0	<b>3 657</b>
Intressivõlad	29	0	0	0	0	<b>29</b>
Võlad tarnijatele	244	0	0	0	0	<b>244</b>
Üürike tagatisrahad	0	6	46	857	114	<b>1 023</b>
Viitvõlad	71	0	0	0	0	<b>71</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>790</b>	<b>18 963</b>	<b>7 084</b>	<b>49 853</b>	<b>114</b>	<b>76 804</b>

**Käibekapitali aruanne**

	31.03.2021	31.12.2020
<b>€ tuhandetes</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	5 702	5 128
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)	1 063	2 018
Ettemakstud kulud	49	128
<b>Käibevara kokku</b>	<b>6 814</b>	<b>7 274</b>
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-28 460	-28 781
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 14)	-971	-2 241
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>-29 431</b>	<b>-31 022</b>
<b>Käibekapital kokku</b>	<b>-22 617</b>	<b>-23 748</b>

Kontserni käibekapital on 31.03.2021 seisuga negatiivne summas 22 617 tuhat eurot (31.12.2020: 23 748 tuhat eurot).

Käibekapital on seisuga 31.03.2021 negatiivne seoses 2021. aastal lõppeva viie kontserni laenulepinguga kogusummas 22 449 tuhat eurot. Sellest summas 3 100 tuhat eurot makstakse tagasi 2021. aasta kevadel korraldatavast aktsiaemissioonist eeldatavasti saadavatest vahenditest ning ülejäänud laenulepingud pikendatakse tavapärasel korras. Kõikide lõppevate laenude LTV on alla 50% ning kinnisvarainvesteeringutel on tugev üürirahavoog, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning Kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

Lisaks on Kontsern seisuga 31.12.2021 lühiajalisena kajastanud EFTEN Riga Airport SIA laenukohustuse, mille lõppemise tähtaeg 04.02.2025. Laen on lühiajalisena kajastatud võla kattekorrajala langemise tõttu alla lepingu eritingimustes lubatud määra (vt. ka lisa 13).

**Krediidirisk**

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

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaskete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern ühe ankurüürnikuga sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt peab üürniku finantseerimisasutus kogu üüriperioodi vältel üürimasked 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 krediitidõbulikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.03.2021	31.12.2020
Aegumata	251	330
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>345</b>	<b>150</b>
<i>Kuni 30 päeva</i>	168	121
<i>30-60 päeva</i>	55	16
<i>Üle 60 päeva</i>	122	13
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-17	-59
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11)</b>	<b>579</b>	<b>421</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.03.2021	31.12.2020
<b>€ tuhandetes</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	5 702	5 128
Nõuded ostjate vastu	579	421
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>6 281</b>	<b>5 549</b>

## Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

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

2021. aasta I kvartalis on Kontsern teeninud vaba rahavoogu (EBITDA miinus laenumaksed ja intressikulud) 1,048 miljonit eurot (2020 I kvartal: 874 tuhat eurot). Kõiki laene teenindati 2021. aasta I kvartalis tavapäraselt ning maksepuhkuseid fondi tütarettevõtteid ei võtnud.

### Kapitalisatsiooni aruanne

	31.03.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13)	28 503	28 820
Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 14)	928	2 202
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>29 431</b>	<b>31 022</b>
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13)	43 357	43 643
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 14)	5 661	5 484
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>49 018</b>	<b>49 127</b>
Aktiivkapital ja ülekurs (lisa 16)	51 883	51 883
Reservid	1 323	1 323
Jaotamata kasum	20 072	18 277
<b>Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b>	<b>73 278</b>	<b>71 483</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>151 727</b>	<b>151 632</b>

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

### Netovõla aruanne

	31.03.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha	5 702	5 128
<b>Likviidsed varad kokku</b>	<b>5 702</b>	<b>5 128</b>
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13)	28 503	28 820
<b>Neto lühiajalised võlad</b>	<b>22 801</b>	<b>23 692</b>
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13)	43 357	43 643
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>43 357</b>	<b>43 643</b>
<b>Netovõlad kokku</b>	<b>66 158</b>	<b>67 335</b>



## Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.03.2021 ega 31.12.2020 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 12). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaperid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

## 16 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.03.2021 oli 42 225 tuhat eurot (31.12.2020: sama). Aktsiakapital koosnes 4 222 535 aktsiast (31.12.2020: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2020: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 115 411 tuhande euroni. Aktsiakapitali on seisuga 31.03.2021 tehtud sissemakseid kokku 51 883 tuhande euro ulatuses (31.12.2020: sama).

Bilansipäevajärgselt, 15. aprillil 2021 otsustas fondi üldkoosolek suurendada aktsiakapitali 8 500 tuhande euro võrra (vt. lisa 19).

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

Ettevõtte	Seisuga 31.03.21	
	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 31.03.21	
	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 liikmele 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 liikmele Olav Miil	32 312	0,77
Nõukogu liikmele Siive Penu	1 282	0,03

## 17 Tingimuslikud kohustused

### Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.03.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	20 072	18 277
Potentsiaalne tulumaksukohustus	4 014	3 655
Dividendidena on võimalik välja maksta	16 058	14 622

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.03.2021 ning 31.12.2020.

---

## **18 Tehingud seotud osapooltega**

---

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2021. aasta I kvartali jooksul valitsemisteenust summas 246 tuhat eurot (2020 I kvartal: 193 tuhat eurot), (vt lisa 7).

EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2021. ega 2020. aasta I kvartali jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 31.03.2021 kokku 12 töötajat, kellele arvestati 2021. aasta I kvartalis koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 52 tuhande euro ulatuses (2020 I kvartalis: 64 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2021. ega ka 2020. aasta I kvartalis tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

---

## **19 Bilansipäevajärgsed sündmused**

---

### **Aktsiakapitali suurendamine**

EFTEN Real Estate Fund III AS üldkoosolek otsustas 15.04.2021 suurendada aktsiakapitali 8 500 tuhande euro võrra, emiteerides 850 000 lihtaktsiat nimiväärtusega 10 eurot, mille tulemusel on aktsiakapitali uueks suuruseks 50 725 350 eurot. Aktsiad lastakse välja ülekursiga. Ühe aktsia eest tuleb tasuda selle nimiväärtus, mis on 10 eurot ning ülekurs alampiiriga 7,5 eurot, millest kõrgema ülekursi võib määrata nõukogu hiljemalt märkimise alguseks. Uute aktsiate märkimine ja tasumine toimub ajavahemikul 14.05.2021– 31.05.2021.

**Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2021. aasta I kvartali vahearuandele**

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2021. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

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

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

\_\_\_\_\_  
Tõnu Uustalu

Juhatuse liige