



EFTEN Real Estate Fund III

2018. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne

EFTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2018

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2018

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

.....	2
TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	11
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	12
1 <i>Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i>	12
2 <i>Tütarettevõtted</i>	13
3 <i>Segmendiaruandlus</i>	13
4 <i>Müügitulu</i>	15
5 <i>Müüdnud teenuste kulud</i>	15
6 <i>Turustuskulud</i>	15
7 <i>Üldhalduskulud</i>	16
8 <i>Finantskulud</i>	16
9 <i>Tulumaks</i>	16
10 <i>Kasum aktsia kohta</i>	17
11 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i>	17
12 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i>	17
13 <i>Laenukohustused</i>	20
14 <i>Võlad ja ettemaksed</i>	21
15 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i>	22
16 <i>Aktsiakapital</i>	26
17 <i>Tingimuslikud kohustused</i>	27
18 <i>Tehingud seotud osapooltega</i>	27
19 <i>Bilansipäevajärgsed sündmused</i>	27
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2018. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuandele</i>	28

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhhi kommentaar

EFTEN Real Estate Fund III AS'i 2018. aasta olulisimateks sündmusteks oli „Evolution“ büroohoone soetus Vilniuses, DSV Riia logistikakeskuse valmimine ning Tallinnas Tähesaju ärilinnakus Hortese aianduskeskuse ehitusega alustamine. Ida-Tallinna ja Viimsi piirkonda teenindav aianduskeskus plaanitakse avada 2019. aasta neljandas kvartalis. Aasta viimasel kuul sõlmis fond võlaõigusliku kokkuleppe ABC Motorsi poolt üüritava Renault keskuse ostu- ja tagasiüürimise tehingus. Tehing viiakse lõpuni 2019. aasta alguses. Lisaks viiakse Saules Miestase kaubanduskeskuses ellu oluline üürnike koosseisu värskendamine. Uued linna esinduspoed avavad SportsDirect ning ka Pepco. Kaks lisanduvat II korruse ankurüürnikku tõstavad oluliselt kaubanduskeskuse II korruse atraktiivsust. 2019. aasta kevadel plaanib fond läbi viia täiendava aktsiaemissiooni tulevikus plaanitavate uute objektide omandamise rahastamiseks. Fondil täitus esimene täisaasta börsiettevõttena Nasdaq Balti põhinimekirjas. Fond jätkab investeerimistegevust juhitudes oportunistlikust ja väärtust lisavast investeerimisstrateegiast. Peale fondi aktsiate noteerimist börsil 2017. aasta lõpus on fond tähtajatu.

Kontserni raha jääk lubab 2018. kasumist maksta investoritele dividende kokku 3,055 miljonit eurot (95 senti aktsia kohta), mis on 28% rohkem kui seda näeb ette EFTEN Real Estate Fund III dividendipoliitika. Täpsem dividendide arvutamise meetodika on toodud finantsülevaates allpool. Dividendide väljamakse 2018. aasta kasumilt toimub 2019. aasta kevadise aktsionäride üldkoosoleku järel.

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2018. aasta 12 kuu müügitulu oli 8,672 miljonit eurot (2017 12 kuud: 7,300 miljonit eurot), kasvades aastaga 19%. Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid, edukustasukulu, amortisatsioonikulu ning finantstulusid/-kulusid ja tulumaksukulu oli 2018. aasta jooksul kokku 6,763 miljonit eurot (2017 12 kuud: 5,659 miljonit eurot), kasvades aastaga 19,5%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 6,299 miljonit eurot (2017 12 kuud: 6,574 miljonit eurot). Väiksem puhaskasum 2018. aastal on tingitud madalamast kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumist, mis sellel aastal oli kokku 1,562 miljonit eurot, eelmisel aastal aga 2,855 miljonit eurot.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2018. aasta 12 kuu tulemusel 96% (2017 12 kuud: 98%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 4% (2017: 2%) müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2018. aasta jooksul müügitulust kokku 22,3%. 2017. aasta 12 kuu jooksul jäi sama näitaja 22,8 % tasemele.

	IV kvartal		12 kuud	
	2018	2017	2018	2017
<i>€ miljonites</i>				
Üüritud, kinnistutega seotud muud tasud	2,329	1,965	8,672	7,300
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,238	-0,200	-0,754	-0,611
Intressikulud ja intressitulud	-0,380	-0,189	-1,096	-0,691
Neto üüritud miinus finantskulud	1,711	1,576	6,822	5,998
Valitsemistasud	-0,165	-0,149	-0,632	-0,549
Muud tulud ja -kulud	-0,182	-0,212	-0,544	-0,501
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	1,364	1,215	5,646	4,948

Kontserni varade maht 31.12.2018 seisuga oli 108,503 miljonit eurot (31.12.2017: 97,291 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 95% (31.12.2017: 91%).

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ miljonites</i>				
Kinnisvarainvesteeringud	102,787	88,390	73,539	36,506
Muud pikaajalised varad	0,138	0,090	0,058	0,080
Käibevara, v.a raha	0,719	0,678	0,444	0,327
Netovõlg	-53,150	-42,773	-43,721	-21,567
Puhasväärtus (NAV)	50,494	46,385	30,320	15,346
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	15,67	14,39	12,71	11,08

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 2018. aasta jooksul 8,9%. 2018. aasta aprillis maksti dividende 2017. aasta kasumist kogusummas 2,191 miljonit eurot (2017 aasta kevadel: 1,503 miljonit eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi NAV 2018. aasta jooksul kasvanud 13,7%. Investeeringud kapitali aastane tootlus (ROIC) oli 2018. majandusaasta tulemusel 17,6% (2017 12 kuud: 21,6%).

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2018. aasta jooksul laekus Kontsernile pangalaene seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamise ning arendusega kogusummas 7,692 miljonit eurot. Lisaks refinantseeris Leedus Saules Miestase kaubanduskeskust omav tütarettevõtte oma laenu, saades 1,8 miljonit eurot lisavahendeid, mida Kontsern kasutas investeeringuteks uutesse projektidesse. Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on detsembri lõpu seisuga 1,8% (31.12.2017: 1,73%) ning LTV (*Loan to Value*) 52% (31.12.2017: sama).

EFTEN Real Estate Fund III AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2018. aasta aprillis maksis EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 2,191 miljonit eurot (2017: 1,5 miljonit eurot).

2018. aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 3,151 miljonit eurot (2017 12 kuud: 2,408 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 2,378 miljonit eurot (74 senti aktsia kohta). Samas lubab Kontserni raha jääk 2018. aasta lõpul maksta dividendi rohkem kui seda kehtestab dividendipoliitika, mistõttu teeb Fondi juhatus 2019. aasta kevadel nõukogule ettepaneku maksta dividendi 3,055 miljonit eurot (95 senti aktsia kohta). Terve eelmise aasta eest maksis fond aktsionäridele netodividende 68 senti aktsia kohta.

Potentsiaalse dividendimakse arvutuskäik

	12 kuud	
	2018	2017
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ärikasum	8 258	8 033
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga	-1 562	-2 855
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooniga	21	20
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute müügi kasumiga	-7	-40
Korrigeerimine edukutasu mitterahalise muutusega	0	461
EBITDA	6 710	5 619
Intressikulud	-965	-770
Pangalaenu tagasimaksud	-2 431	-2 003
Tulumaksukulu kasumilt (Läti, Leedu)	-163	-438
Vaba rahavoog	3 151	2 408
80% vabast rahavoost	2 521	1 926
Dividendide tulumaksukulu	-143	-70
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale	2 378	1 856
Aktsiate arv perioodi lõpus	3 222 535	3 222 535
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale aktsia kohta, eurodes	0,74	0,58
Potentsiaalne lisanduv rahavoog ¹	750	335
Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost	-73	0
Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga	3 055	2 191
Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes	0,95	0,68

¹ Potentsiaalne lisanduv rahavoog sisaldab aruandeperioodi lõpuks Fondi ja fondi tütarettevõtete kontodele kogunenud raha, mida ei ole plaanis investeerida ega hoida igapäevases äritegevuses likviidsuse tagamiseks..

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

12 kuu kohta	31.12.2018	31.12.2017
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	15,6	17,1
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	6,8	7,5
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital ¹) * 100	17,6	21,6
EBITDA (€ tuhandetes)	6 710	5 619
EBITDA marginaal, %	77,4	77,0
EBIT (€ tuhandetes)	8 258	8 033
EBIT marginaal, %	95,2	110,0
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,6 ²	2,2
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,0	2,0

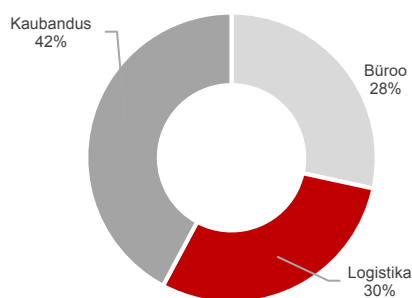
¹ Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Real Estate Fund III AS-i omakapitali sisse makstud aktsiakapital ja aazio. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

² Kontserni likviidsuskordaja on seisuga 31.12.2018 0,6, s.t Kontserni käibevara moodustab 60% lühiajalistest kohustustest. Nimetatud näitaja tase on põhjustatud Kontserni tütarettevõtte EFTEN Evolution UAB pikaajalise pangalaenu osa kajastamisest lühiajalisena summas 5 437 tuhat eurot seoses ajutiselt laenulepingus sätestatud laenuteeninduse kattekordaja (DSCR) mittevastavusega laenulepingu tingimustele. Kovenant on alla nõutud määra seoses Evolution büroohoones 2019. aasta aprillis lõppeva üürilepinguga seotud kuludega ning ajutise vakantsusega. Bilansipäevajärgselt, 2019. aasta jaanuaris, on laenuandja väljastanud EFTEN Evolution UAB-le kirjaliku kinnituse laenulepingu jätkamiseks kuni kokkulepitud tähtajani, s.t kuni 30.05.2023. EFTEN Evolution UAB laen on seisuga 31.12.2018 kajastatud finantsaruannetes lühiajalisena seoses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardi IAS 1 p. 74-ga. Juhul kui nimetatud laen oleks kajastatud vastavalt lepingus toodud lõpptähtajale pikaajalisena, oleks Kontserni likviidsuskordaja seisuga 31.12.2018 1,4.

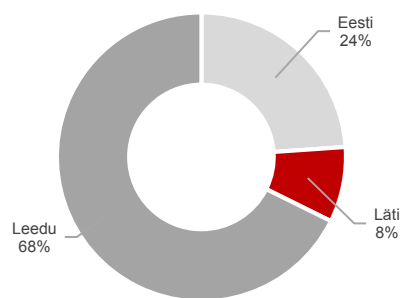
Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2018. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 10 (31.12.2017: 8) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 102,787 miljonit eurot (31.12.2017: 88,4 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 94,627 miljonit eurot (31.12.2017: 81,7 miljonit eurot).

Kinnisvaraportfell sektorite kaupa



Kinnisvaraportfell riikide kaupa



Kontserni kinnisvaraportfelli peamised näitajad:

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2018	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus	Üüri netopind	Oodatav üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
DSV Tallinn	100	12 850	16 014	1 006	100	7,6	1
DSV Riia	100	8 660	12 149	711	100	7,6	1
DSV Vilnius	100	8 730	11 687	692	100	7,5	1
Logistika kokku		30 240	39 850	2 409	100	7,6	3
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	31 640	19 881	2 980	98	4,5	119
Hortes aianduskeskus, Laagri	100	3 430	3 470	263	100	13,4	1
Selver, Laagri	100	6 650	3 063	499	99	9,0	9
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	1 636			<i>arendusjärgus</i>		
Kaubandus kokku		43 356	26 414	3 742	99	5,8	129
Ulonu büroohoone	100	9 220	5 174	706	100	2,9	15
L3 büroohoone	100	9 971	6 151	763	100	1,8	35
Evolution büroohoone	100	10 000	6 172	639	90	1,4	40
Büroo kokku		29 191	17 497	2 108	94	2,0	90
Kinnisvaraportfell kokku		102 787	83 761	8 260		5,2	222

Bilansipäevajärgselt, 6. veebruaril 2019, soetas Kontserni tütarettevõtte EFTEN Kolmas OÜ Paldiski maanteel ABC Motorsi müügi- ja teeninduskeskuse kinnistud. Kinnistute soetusmaksumus on 3 miljonit eurot ning soetuseks võeti laenu summas 1,8 miljonit eurot. Laenu lõpptähtaeg on 25.02.2024 ning intressimäär 2,95% + 6 kuu Euribor. Euriborile on seatud 0% floor. Kinnisvarainvesteeringu oodatav üüritulu aastas on 252 tuhat eurot.

Aktsiainfo

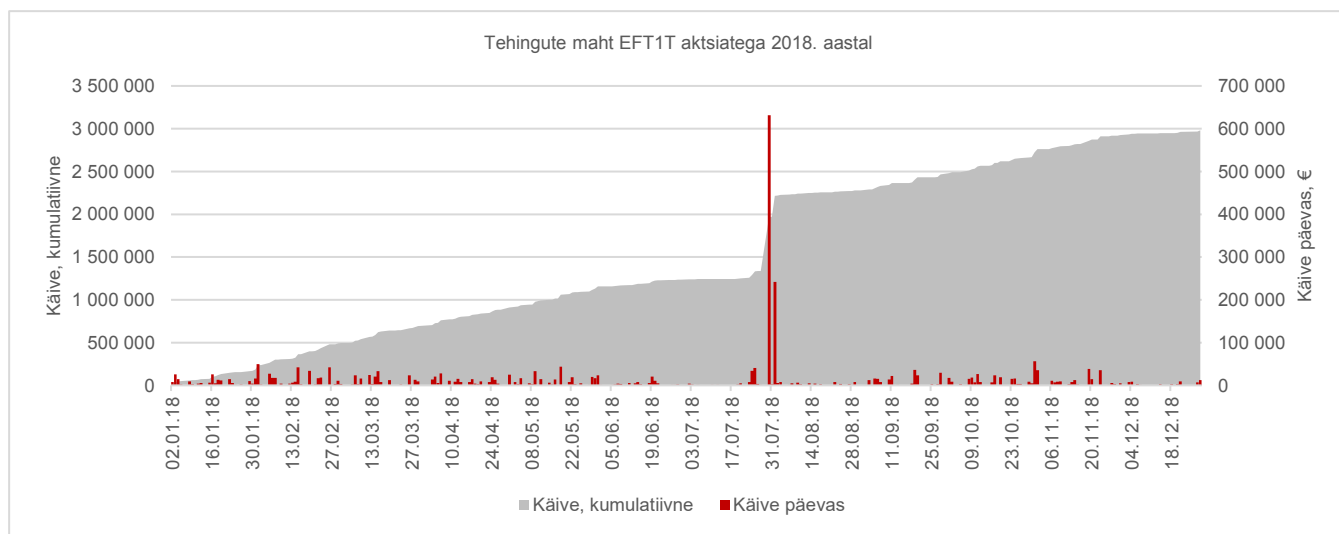
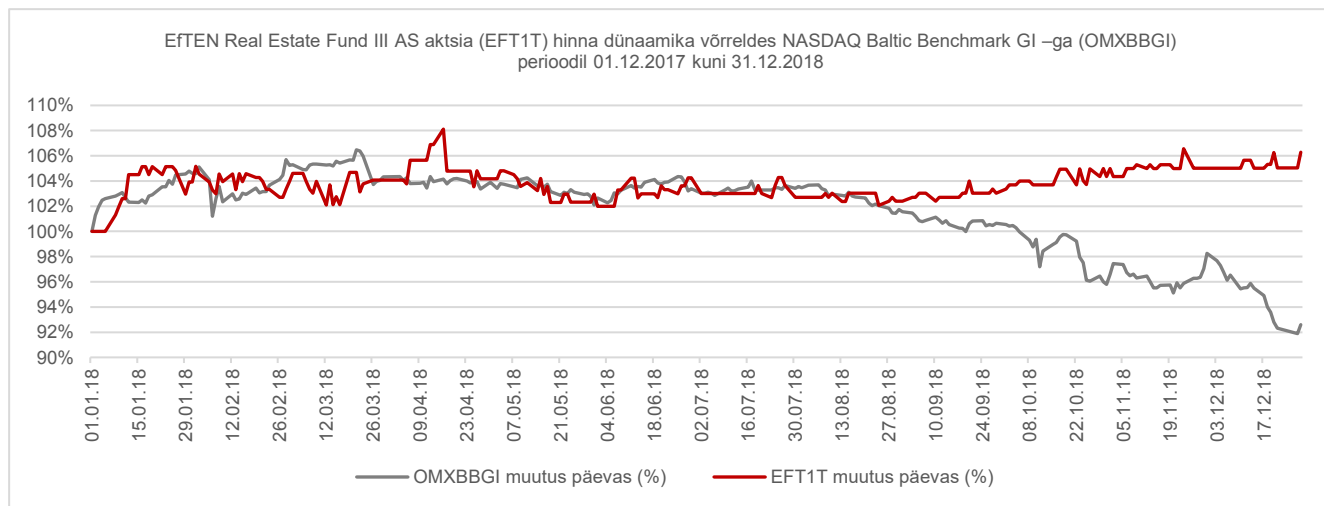
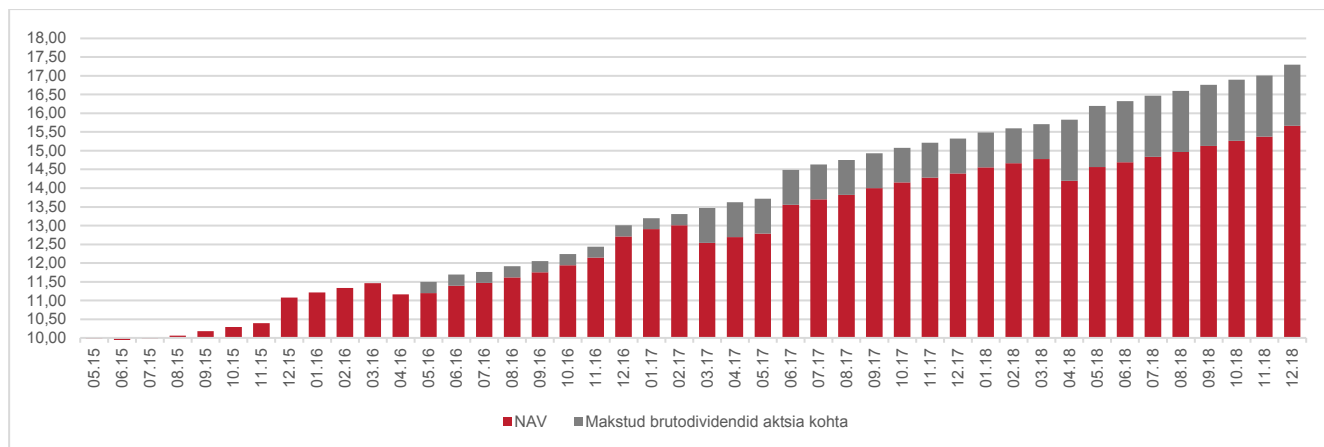
EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhasväärtus seisuga 31.12.2018 oli 15,67 eurot (31.12.2017: 15,13 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiad on Tallinna Börsil vabalt kaubeldavad alates 1. detsembrist 2017. 2018. börsiaasta oli EFTEN Real Estate Fund III AS-le edukas, säilitades hoolimata üleüldisest turulangusest aasta jooksul stabiilse hinnatõusu – EFT1T aktsia sulgemishind oli seisuga 31.12.2018 16,2 eurot, tõustes aastaga 5,9% (hinnatase mellet 15,3 eurot seisuga 31.12.2017). 2018. aasta jooksul kaubeldi EFT1T aktsiaga tasemetel 15,3 kuni 16,55 eurot aktsia kohta ning keskmine sulgemishind oli aasta jooksul 15,8 eurot. 2018. aasta jooksul oli tehingute maht EFT1T aktsiatega kokku 2 981 tuhat eurot.

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

€ tuhandetes	31.12.2018	31.12.2017
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	50 494	46 385
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine	3 496	2 864
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	189	58
EPRA vara puhasväärtus	54 179	49 307
Aktsiate arv bilansipäeval	3 222 535	3 222 535
EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	16,81	15,30
EPRA NAV kasv, eurodes	1,51	1,55
Makstud dividend aktsia kohta, eurodes	0,68	0,63
Makstud dividendide tulumaks aktsia kohta, eurodes	0,02	0,00
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes	2,21	2,18
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv võrreldes eelmise perioodi bilansipäeva väärtusega	14,5%	15,9%

Seisuga 31.12.2018 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 35,883 miljonit eurot (31.12.2017: sama). Aktsiate arv seisuga 31.12.2018 oli 3 222 535 tükki (31.12.2017: sama). EFTEN Real Estate Fund III AS noteeris oma aktsiad 2017. aasta novembris NASDAQ Tallinna börsil. Fondil on ühte liiki nimelised aktsiad, nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab fondi aktsionärile ühe hääle.

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



Seisuga 31.12.2018 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i 1709 aktsionäri, kellest 24% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 75,2% 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	-	0,0%	0,0%
Hiina	-	1	1	-	254	254	-	0,0%	0,0%
Eesti	402	1 286	1 688	2 419 331	777 745	3 197 076	75,1%	24,1%	99,2%
Soome	-	2	2	-	427	427	-	0,0%	0,0%
Saksamaa	-	1	1	-	309	309	-	0,0%	0,0%
Hong Kong	1	-	1	256	-	256	0,0%	-	0,0%
Läti	3	1	4	3 714	6 555	10 269	0,1%	0,2%	0,3%
Leedu	4	2	6	904	9 201	10 105	0,0%	0,3%	0,3%
Venemaa	-	2	2	-	1 620	1 620	-	0,1%	0,1%
Saudi Araabia	-	1	1	-	75	75	-	0,0%	0,0%
Singapur	-	1	1	-	590	590	-	0,0%	0,0%
Türgi	-	1	1	-	299	299	-	0,0%	0,0%
Kokku	410	1 299	1 709	2 424 205	798 330	3 222 535	75,2%	24,8%	100,0%

EFTEN Real Estate Fund III AS-i on seisuga 31.12.2018 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2018	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	455 439	14,13
Järve Kaubanduskeskus OÜ	329 692	10,23
Väärtpaberid OÜ	328 167	10,18

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2018	2017	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>					
Müügitulu	3,4	2 329	1 965	8 672	7 300
Müüdüd teenuste kulu	5	-135	-91	-319	-167
Brutokasum		2 194	1 874	8 353	7 133
Turustuskulud	6	-103	-109	-435	-444
Üldhalduskulud	7	-389	-361	-1 225	-1 556
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	600	539	1 562	2 855
Muud äritulud ja -kulud		-4	32	3	45
Äri kasum	3	2 298	1 975	8 258	8 033
Finantskulud	8	-380	-189	-1 096	-691
Kasum enne tulumaksu		1 918	1 786	7 162	7 342
Tulumaksukulu	9	-167	-510	-863	-768
Aruandeperioodi koondkasum kokku	3	1 751	1 276	6 299	6 574
Kasum aktsia kohta	10				
- tava		0,54	0,42	1,96	2,39
- lahustatud		0,54	0,42	1,96	2,39

Lisad lehekülgedel 11-26 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid		4 859	8 133
Nõuded ja viitlaekumised	11	673	641
Ettemakstud kulud		46	37
Käibevara kokku		5 578	8 811
Pikaajalised nõuded		24	49
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	102 787	88 390
Materiaalne põhivara		114	37
Immateriaalne põhivara		0	4
Põhivara kokku		102 925	88 480
VARAD KOKKU		108 503	97 291
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	13	8 105	2 109
Tuletisinstrumendid	15	189	58
Võlad ja ettemaksed	14	1 019	1 848
Lühiajalised kohustused kokku		9 313	4 015
Laenukohustused	13	44 743	43 667
Muud pikaajalised võlad	14	457	360
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	3 496	2 864
Pikaajalised kohustused kokku		48 696	46 891
Kohustused kokku		58 009	50 906
Aktsiakapital	16	32 225	32 225
Ülekurss	16	3 658	3 658
Kohustuslik reservkapital		621	293
Jaotamata kasum	17	13 990	10 209
Omakapital kokku		50 494	46 385
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		108 503	97 291

Lisad lehekülgedel 11-26 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2018	2017	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>					
Puhaskasum		1 751	1 276	6 299	6 574
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>					
Finantskulud	8	380	190	1 096	691
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	12	-600	-539	-1 562	-2 855
Edukustasu kohustuse muutus		0	-2	0	461
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		-20	-56	-7	-40
Põhivara kulum ja väärtuse langus		28	20	21	20
Tulumaksukulu	9	167	510	863	768
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-45	123	411	-955
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		1 706	1 399	6 710	5 619
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		197	-1 531	-115	-1 471
Rahavood äritegevusest kokku		1 903	-132	6 595	4 148
Materiaalse põhivara soetus		-94	-18	-96	-20
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-1 217	-2 121	-13 526	-9 880
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	40	7	40
Tütarettevõtete soetus	2	0	0	-100	-1 141
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 311	-2 099	-13 715	-11 001
Saadud laenud	14	0	1 335	9 492	5 111
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	14	-667	-510	-2 431	-2 003
Makstud intressid		-256	-204	-954	-770
Aktsiate emiteerimine		0	4 722	0	10 993
Makstud dividendid	15	0	0	-2 191	-1 503
Makstud dividendide tulumaks		0	0	-70	-35
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-923	5 343	3 846	11 793
RAHAVOOD KOKKU		-331	3 112	-3 274	4 940
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		5 190	5 021	8 133	3 193
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-331	3 112	-3 274	4 940
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 859	8 133	4 859	8 133

Lisad lehekülgedel 11-26 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2016	23 853	1 038	75	5 355	30 321
Aktsiate emiteerimine	8 372	2 620	0	0	10 992
Makstud dividendid (lisa 15)	0	0	0	-1 503	-1 503
Eraldised reservkapitali	0	0	218	-218	0
Tehingud omanikega kokku	8 372	2 620	218	-1 721	9 489
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	6 574	6 574
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	6 574	6 574
Saldo 31.12.2017	32 225	3 658	293	10 209	46 385
Makstud dividendid (lisa 15)	0	0	0	-2 191	-2 191
Eraldised reservkapitali	0	0	328	-328	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	328	-2 519	-2 191
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	6 299	6 299
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	6 299	6 299
Saldo 31.12.2018	32 225	3 658	621	13 990	50 494

Aktiikapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

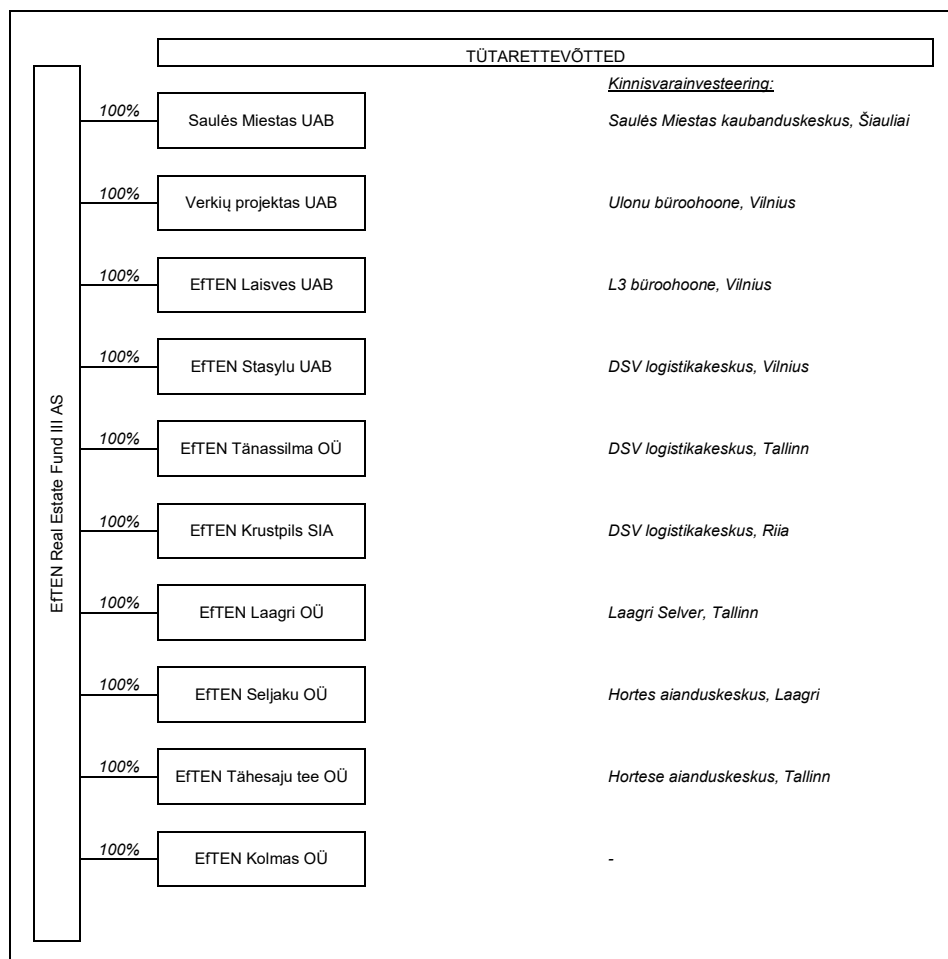
Lisad lehekülgedel 11-26 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2018 on järgmine (vt ka lisa 2):



EFTEN Real Estate Fund III AS ja tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuanne koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2017 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud 2017. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund III AS 2018. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult Kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arvnäitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	13 855	12 980	100	100
Verkiu projekts UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	3 961	3 855	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	4 755	4 286	100	100
EFTEN Stasyļu UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	4 046	3 683	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	6 215	6 007	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Rīa	2 511	2 134	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Laagri	1 864	1 445	100	100
EFTEN Tāhesaju tee OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Tallinn	1 759	-	100	-
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone	4 168	-	100	-
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Selver kaubanduskeskus, Laagri	3 670	3 255	100	100
EFTEN Kolmas OÜ	Eesti	soetatav kinnisvarainvesteering	5	-	100	100

19.04.2018 asutas EFTEN Real Estate Fund III 100%-lise tütar-ettevõtte EFTEN Tāhesaju tee OÜ eesmärgiga soetada Hortese aianduskeskuse hoone Tallinnas. Ettevõtte asutamisel maksti tütar-ettevõtte osakapitali 2 500 eurot. 2018. aasta mais maksti kinnisvarainvesteeringu tegemiseks tütar-ettevõtte omakapitali lisaks 1 080 tuhat eurot.

30.05.2018 soetas EFTEN Real Estate Fund III 100%-lise tütar-ettevõtte EFTEN Evolution UAB eesmärgiga soetada „Evolution“ büroohoone Vilnuses. Soetatud ettevõtte eest tasuti 2 500 eurot ning ettevõtte omakapital võrdus soetuse hetkel ostuhinnaga. Soetuse järgselt tasus EFTEN Real Estate Fund III tütar-ettevõtte omakapitali lisaks 3 205 tuhat eurot. Saadud vahendid paigutas tütar-ettevõtte omainvesteeringuna „Evolution“ büroohoone soetusmaksumusse.

13.12.2018 asutas EFTEN Real Estate Fund III 100%-lise tütar-ettevõtte EFTEN Kolmas OÜ, makstes tütar-ettevõtte osakapitali 2 500 eurot. Tütar-ettevõtte plaanib soetada kinnisvarainvesteeringu 2019. aasta jaanuari lõpuks.

2018. aasta jooksul tasus EFTEN Real Estate Fund III AS viimase osa summas 100 tuhat eurot eelmisel aastal soetatud EFTEN Laagri OÜ osalusest.

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

12 kuud	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
€ tuhandetes										
Müügitulu (lisa 5), s.h	1 894	1 470	2 323	2 065	4 455	3 765	0	0	8 672	7 300
Eesti	0	0	989	977	738	172	0	0	1 727	1 149
Läti	0	0	652	417	0	0	0	0	652	417
Leedu	1 894	1 470	682	671	3 717	3 593	0	0	6 293	5 734
Äritegevuse netotulu, s.h	1 708	1 412	2 320	2 063	3 890	3 214	0	0	7 918	6 689
Eesti	0	0	989	977	726	167	0	0	1 715	1 144
Läti	0	0	650	417	0	0	0	0	650	417
Leedu	1 708	1 412	681	669	3 164	3 047	0	0	5 553	5 128
Ärikasum, s.h	2 518	1 953	1 929	2 458	3 958	3 763	-147	-141	8 258	8 033
Eesti	0	0	679	1 302	901	563	-147	-141	1 433	1 724
Läti	0	0	506	399	0	0	0	0	506	399
Leedu	2 518	1 953	744	757	3 057	3 200	0	0	6 319	5 910
EBITDA, s.h	1 484	1 275	2 083	1 847	3 291	2 638	-147	-141	6 711	5 619
Eesti	0	0	899	886	610	98	-147	-141	1 362	843
Läti	0	0	570	358	0	0	0	0	570	358
Leedu	1 484	1 275	614	603	2 681	2 540	0	0	4 779	4 418
Ärikasum									8 258	8 033
Neto finantskulu									-1 096	-691
Kasum ette tulumaksukulu									7 162	7 342
Tulumaksukulu (lisa 9)									-863	-768
ARUANDEAASTA PUHASKASUM									6 299	6 574

IV kvartal	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>										
Müügitulu, s.h	547	360	587	517	1 195	1 088	0	0	2 329	1 965
Eesti	0	0	247	245	184	87	0	0	431	332
Läti	0	0	175	104	0	0	0	0	175	104
Leedu	547	360	165	168	1 011	1 001	0	0	1 723	1 529
Äritegevuse netotulu, s.h	462	333	589	517	1 040	915	0	0	2 091	1 765
Eesti	0	0	247	245	181	85	0	0	428	330
Läti	0	0	173	104	0	0	0	0	173	104
Leedu	462	333	169	168	859	830	0	0	1 490	1 331
Ärikasum, s.h	463	413	545	844	1 359	808	-69	-90	2 298	1 975
Eesti	0	0	135	541	356	526	-69	-90	422	978
Läti	0	0	159	101	0	0	0	0	159	101
Leedu	463	413	251	202	1 003	281	0	0	1 717	896
EBITDA, s.h	368	300	527	457	878	732	-69	-89	1 704	1 400
Eesti	0	0	225	221	147	62	-69	-89	303	194
Läti	0	0	151	85	0	0	0	0	151	85
Leedu	368	300	151	151	731	670	0	0	1 250	1 121
Ärikasum									2 298	1 975
Neto finantskulu									-380	-189
Kasum ette tulumaksukulu									1 918	1 786
Tulumaksukulu (lisa 9)									-167	-510
IV KVARTALI PUHASKASUM									1 751	1 276

SEGMENTI VARAD

Aasta lõpu seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>								
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)								
Eesti	0	0	12 850	13 070	11 716	9 790	24 566	22 860
Läti	0	0	8 660	6 980	0	0	8 660	6 980
Leedu	29 191	18 960	8 730	8 600	31 640	30 990	69 561	58 550
Kinnisvarainvesteeringud kokku	29 191	18 960	30 240	28 650	43 356	40 780	102 787	88 390
Muud pikaajalised varad							138	90
Netovõlg							-53 151	-42 773
Muud lühiajalised varad							720	678
NETOVARA							50 494	46 385

2018. ja 2017. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on DSV Transport AS, DSV SIA ning DSV Transport UAB, omades vastavalt 12,1%, 8,7% ja 8,3% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 6%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	1 851	1 437
Üüritulu kaubanduspindadelt	3 785	3 092
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	2 322	2 065
Muud müügitulud	714	706
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3, 12)	8 672	7 300

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2018	2017
€ tuhandetes		
Eesti	1 727	1 148
Läti	652	417
Leedu	6 293	5 735
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku	8 672	7 300

5 Müüdüd teenuste kulud

Müüdüd teenuste kulu	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-100	-29
Vara kindlustus	-14	-13
Maamaks ja kinnisvaramaks	-74	-104
Palgakulud, s.h maksud	-12	0
Käibemaksu proportsioonikulud	-47	-30
Muud müügitulud	-68	0
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-4	9
Müüdüd teenuste kulu kokku (lisa 12)	-319	-167

6 Turustuskulud

	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-8	-2
Reklaam, reklaamüritused ¹	-427	-442
Turustuskulud kokku	-435	-444

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

7 Üldhalduskulud

	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 18)	-632	-549
Bürookulud	-38	-45
Palgakulud, s.h maksud	-229	-241
Konsultatsioonikulud	-132	-172
Regulaatori kulud	-73	-27
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	-46	-461
Muud üldhalduskulud	-54	-41
Amortisatsioonikulud	-21	-20
Üldhalduskulud kokku	-1 225	-1 556

8 Finantskulud

	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenuidelt	-965	-770
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-889	-770
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)	-76	0
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)	-131	79
Finantskulud kokku	-1 096	-691

9 Tulumaks

	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Dividendide tulumaksukulu	-70	-35
Läti ja Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-630	-295
Läti ja Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-163	-438
Tulumaksukulu kokku	-863	-768

Kontsernil on seisuga 31.12.2018 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus asuvate tütarettevõtete maksuamortisatsiooni kasutamisega summas 3 496 tuhat eurot (31.12.2017: 2 864 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise / tasaarveldamise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

10 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	IV kvartal		12 kuud	
	2018	2017	2018	2017
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	1 751	1 276	6 299	6 574
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0	0	0,68	0,63
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	3 222 535	3 052 045	3 222 535	2 749 761
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,54	0,42	1,96	2,39

11 Nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	490	480
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	490	480
Viitlaekumised		
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	115	65
Muud viitlaekumised	69	96
Viitlaekumised kokku	184	161
Nõuded kokku	674	641

12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2018 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2018	Osakaal fondi aktivate turuväärtusest
€ tuhandetes							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19 881	2007	08.2015	28 312	31 640	29%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 470	8 730	8%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 228	12 850	12%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	5 398	2000	07.2016	8 789	8 660	8%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 707	9 970	9%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 124	9 220	8%
Hortes aianduskeskus Laagri	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 108	3 430	3%
Hortes aianduskeskus Tähesaju	Tallinn, Eesti	arendusjärgus	2019	05.2018	1 637	1 637	2%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 063	2017	05.2017	6 223	6 650	6%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 172		05.2018	9 030	10 000	9%
Kokku		77 009			94 627	102 787	95%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3 'Segmendiaruandlus'.

2018. ja 2017. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2016	0	73 539	73 539
Soetused	4 318	5 068	9 386
Soetused äriühendustest (lisa 3)	1 900	0	1 900
Kapitaliseeritud parendused	0	710	710
Ümberklassifitseerimised	-6 218	6 218	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	2 855	2 855
Saldo seisuga 31.12.2017	0	88 390	88 390
Soetused ja arendused	1 636	10 774	12 410
Kapitaliseeritud parendused	0	425	425
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	1 562	1 562
Saldo seisuga 31.12.2018	1 636	101 151	102 787

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	7 958	6 594
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-319	-167
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 14)	178	1 000
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed (lisa 14)	17	49
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	101 151	88 390

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
kuni 1 aasta	6 872	5 668
2-5 aastat	18 279	15 554
Üle 5 aasta	13 489	15 367
Kokku	38 640	36 589

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades, v.a arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud (Tähesaju Hortes), kus kasutati soetusmaksumust. bilansipäevalähedast tehinguhinda (tehingupäeva ja bilansipäeva vahel ei toimunud kinnisvaraturul olulisi muutuseid). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Seisuga 31.12.2018:

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

2017. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	18 960	Diskonteeritud rahavood	1 476	7,9%	7,5%-8%	11,2
Lao- ja logistikapinnad	28 650	Diskonteeritud rahavood	2 336	8,25%-8,6%	7,9%-8%	5,9
Kaubanduspinnad	40 780	Diskonteeritud rahavood	3 636	7,9%-8,6%	7,5%-8%	11,1
Kokku	88 390		7 448			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2018 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

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

Seisuga 31.12.2017

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses			
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus diskontomääras			
				-0,5%	0,0%	0,5%	
<i>€ tuhandetes</i>							
				<i>Õiglase väärtus</i>			
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 550	1 540	Muutus väljumistootlikkuses	20 300	19 890	19 480
				-0,5%	19 350	18 960	18 570
				0,0%	18 510	18 140	17 770
				0,5%			
Lao- ja logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 370	2 370	Muutus väljumistootlikkuses	30 664	30 031	29 413
				-0,5%	29 254	28 650	28 061
				0,0%	28 001	27 436	26 864
				0,5%			
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-3 770	3 770	Muutus väljumistootlikkuses	43 570	42 680	41 840
				-0,5%	41 610	40 780	39 960
				0,0%	39 890	39 110	38 330
				0,5%			

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

13 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2018 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

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

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

Seisuga 31.12.2017 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2017	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2017	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	15 006	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	30 990	32,4%
SEB	Leedu	5 500	5 137	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 600	11,1%
SEB	Läti	3 323	3 121	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	6 980	6,7%
SEB	Eesti	7 950	7 463	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	13 070	16,1%
SEB	Leedu	5 620	5 316	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	9 760	11,5%
SEB	Leedu	5 200	4 730	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 200	10,2%
SEB	Eesti	1 860	1 821	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 210	3,9%
Swedbank	Eesti	3 700	3 251	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 580	7,8%
Kokku		49 653	45 845				88 390	98,8%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude pikaajalise osa kajastamine lühiajalisena (lisa 15)	5 437	0
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	2 698	2 129
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-30	-20
Lühiajalised laenukohustused kokku	8 105	2 109

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 15)	47 411	45 776
sh. kohustuste lühiajaline osa	2 668	2 109
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	44 743	43 667
<i>Pangalaenud</i>	44 773	43 716
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-30	-49

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	8 135	2 129
2-5 aastat	44 773	43 716

Laenukohustuste rahavood	2018	2017
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	45 776	42 667
Saadud pangalaenu	9 492	5 111
Pangalaenu annuiteetmaksed	-2 431	-2 003
Kapitaliseeritud lepingutasud	-13	-17
Diskonteeritud lepingutasude muutus	24	18
Saldo perioodi lõpus	52 848	45 776

14 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivarehingutest	0	503
Muud võlad tarnijatele	242	205
Võlad tarnijatele kokku	242	708
Võlad väärtpaberitehingutest	0	100
Võlad põhivarehingutest	178	497
Muud võlad	0	0
Muud võlad kokku	178	597
Käibemaks	189	206
Ettevõtte tulumaks	14	43
Sotsiaalmaks	9	8
Maamaks, kinnisvaramaks	125	50
Muud maksuvõlad	1	0
Maksuvõlad kokku	338	307
Võlad töövõtjatele	20	25
Intressivõlad	7	4
Üürmike tagatisrahad	120	138
Muud viitvõlad	114	20
Viitvõlad kokku	261	187
Saadud ostjate ettemaksed	0	24
Muud ettemakstud tulud	0	25
Ettemaksed kokku	0	49
Võlad ja ettemaksed kokku	1 019	1 848

Pikaajalised võlad

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Üürmike tagatisrahad	457	360
Muud pikaajalised võlad kokku	457	360

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 lisa 8.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid		4 859	3 192
Nõuded ostjate vastu	11	490	480
Finantsvarad kokku		5 349	3 672
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	13	52 848	45 776
Võlad tarnijatele	14	242	708
Üürnike tagatisrahad	14	578	498
Intressivõlad	14	7	0
Viitvõlad	14	134	45
Edukustasukohustus		0	760
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		53 809	47 787
Finantskohustused õiglasel väärtusel			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		189	137
Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku		189	137
Finantskohustused kokku		53 998	47 924

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 õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriiviid. 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 31.12.2018 on Kontserni laenulepingutest 56% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 2,0% pluss 3 kuu - ja 1 kuu EURIBOR) ning 44% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 54% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu EURIBOR kõikus 2018. aasta jooksul tasemel -0,329% kuni -0,309%, s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 0,2 baaspunkti. Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

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

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

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

Intressiriski maandamiseks sõlmiti 2016. aastal intressiswapi leping nominaalsummas kokku 14 835 tuhat eurot, fikseerides 3-kuu EURIBORi tasemel 0,35%. Intressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2023. aastal, kusjuures intressivahetuslepingu kvartaalseid makseid hakati tegema 2018. aasta kevadel.

Kontsern kajastab intressimäärade vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 31.12.2018 oli negatiivne summas 189 tuhat eurot (31.12.2017: 58 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:

- Üüritulude vähenemine või volatilsus, 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 31.12.2018 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulude tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 51,4% (31.12.2017: 51,8%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 2,0 (2017: sama).

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):

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

Seisuga 31.12.2017	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	165	484	1 298	43 898	0	45 845
Intressimaksud	66	195	510	1 651	0	2 422
Intressikohustused	4	0	0	0	0	4
Võlad hankijatele	205	0	0	0	0	205
Üürnike tagatisrahad	12	36	91	294	65	498
Viitvõlad	49	0	0	0	0	49
Finantskohustused kokku	501	715	1 899	45 843	65	49 023

Käibekapitali aruanne

	31.12.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	4 859	8 133
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)	673	641
Ettemakstud kulud	46	37
Käibevara kokku	5 578	8 811
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-8 105	-2 109
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 14)	-1 208	-1 906
Lühiajalised kohustused kokku	-9 313	-4 015
Käibekapital kokku	-3 735	4 796

Kontserni käibekapital on 31.12.2018 seisuga negatiivne summas 3 735 tuhat eurot (31.12.2017: 4 796 tuhat eurot). Käibekapital on negatiivne seoses Kontserni tütarettevõtte EFTEN Evolution UAB pikaajalise pangalaenu osa kajastamisest lühiajalisena summas 5 437 tuhat eurot seoses ajutiselt laenulepingus sätestatud laenuteeninduse kattekordaja (DSCR) mittevastavusega laenulepingu tingimustele. Kovenant on alla nõutud määra seoses Evolution büroohoones 2019. aasta aprillis lõppeva üürilepinguga seotud kuludega ning ajutise vakantsusega. Bilansipäevajärgselt, 2019. aasta jaanuaris, on laenuandja väljastanud EFTEN Evolution UAB-le kirjaliku kinnituse laenulepingu jätkamiseks kuni kokkulepitud tähtjani, s.t kuni 30.05.2023. EFTEN Evolution UAB laen on seisuga 31.12.2018 kajastatud finantsaruannetes lühiajalisena seoses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardi IAS 1 p. 74-ga. Juhul kui nimetatud laen oleks kajastatud vastavalt lepingus toodud lõpptähtajale pikaajalisena, oleks Kontserni käibekapital positiivne summas 1 702 tuhat eurot. Kuivõrd nimetatud laenu ennetähtaegselt tagastada ei tule, on Kontserni juhtkonna hinnangul käibekapital piisav igapäevase majandustegevuse käigus tekkivate nõuete täitmiseks.

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 üürimaksud 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 krediitkõlblikuks tunnustatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimetuks 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:

	31.12.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Aegumata	386	332
Aegunud, s.h	104	148
<i>Kuni 30 päeva</i>	91	134
<i>30-60 päeva</i>	13	6
<i>Üle 60 päeva</i>	0	8
Nõuded ostjate vastu kokku	490	480

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	4 859	8 133
Nõuded ostjate vastu	490	480
Maksimaalse krediidirisk kokku	5 349	8 613

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

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

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoogu maksta investoritele dividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksete). 2018. aasta aprillis maksis EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 2,191 miljonit eurot (2017: 1,5 miljonit eurot). 2018. aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 3,151 miljonit eurot (2017 12 kuud: 2,408 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 2,378 miljonit eurot (74 senti aktsia kohta). Samas lubab Kontserni raha jääk 2018. aasta lõpul maksta dividendi rohkem kui seda kehtestab dividendipoliitika, mistõttu teeb Fondi juhatus 2019. aasta kevadel nõukogule ettepaneku maksta dividendi 3,055 miljonit eurot (95 senti aktsia kohta). Terve eelmise aasta eest maksis fond aktsionäridele netodividende 68 senti aktsia kohta.

Kapitalisatsiooni aruanne

	31.12.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13)	8 135	2 129
Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 14)	1 178	1 886
Kokku lühiajalised kohustused	9 313	4 015
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13)	44 773	43 716
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 14)	3 923	3 175
Kokku pikaajalised kohustused	48 696	46 891
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 16)	35 883	35 883
Reservid	621	293
Jaotamata kasum (lisa 20)	13 990	10 209
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	50 494	46 385
Kokku kohustused ja omakapital	108 503	97 291

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

Netovõla aruanne

	31.12.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha (lisa 12)	4 859	8 133
Raha ekvivalendid	0	0
Kaubeldavad väärtpaberid	0	0
Likviidsed varad kokku	4 859	8 133
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 15)	8 135	2 129
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0
Neto lühiajalised võlad	3 276	-6 004
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 15)	44 773	43 716
Emiteeritud võlakirjad	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0
Pikaajalised võlad kokku	44 773	43 716
Netovõlad kokku	48 049	37 712

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 31.12.2018 ega 31.12.2017 õiglasest väärtusest varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtusest 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 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 väärtusest kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.

16 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2018 oli 32 225 tuhat eurot (31.12.2017: sama). Aktsiakapital koosnes 31.12.2018 seisuga 3 222 535 aktsiast (31.12.2017: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2017: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euron. Aktsiakapitali on seisuga 31.12.2018 tehtud sisse makseid kokku 35 883 tuhande euro ulatuses (31.12.2017: sama).

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

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2018	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	455 439	14,13
Järve Kaubanduskeskus OÜ	329 692	10,23
Väärtpaberid OÜ	328 167	10,18

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

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2018	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatuse liige Viljar Arakas	2 000	0,06
Juhatuse liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	8 793	0,27
Juhatuse liige Tõnu Uustalu	9 184	0,28
Juhatuse liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	1 559	0,05
Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius Energia OÜ	455 439	14,13
Nõukogu liige Olav Miil	24 229	0,75
Nõukogu liige Siive Penu	975	0,03

17 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	13 990	10 209
Potentsiaalne tulumaksukohustus	2 798	2 042
Dividendidena on võimalik välja maksta	11 192	8 167

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018 ning 31.12.2017.

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-It 2018. aasta jooksul valitsemisteenust summas 632 tuhat eurot (2017: 549 tuhat eurot), (vt lisa 7). Lisaks perioodilisele valitsemisteenusele arvestas Kontsern fondivalitsejale 2018. aastal edukustasu summas 46 tuhat eurot (2017: 461 tuhat eurot).

EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2018. ega 2017. aasta jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli Seisuga 31.12.2018 kokku 12 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 229 tuhande euro ulatuses (2017: 241 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2018. ega ka 2017. aasta jooksul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

19 Bilansipäevajärgsed sündmused

Bilansipäevajärgselt, 6. veebruaril 2019, soetas Kontserni tütarettevõtte EFTEN Kolmas OÜ Paldiski maanteel ABC Motorsi müügi- ja teeninduskeskuse kinnistud. Kinnistute soetusmaksumus on 3 miljonit eurot ning soetuseks võeti laenu summas 1,8 miljonit eurot. Laenu lõpptähtaeg on 25.02.2024 ning intressimäär 2,95% + 6 kuu Euribor. Euriborile on seatud 0% floor. Kinnisvarainvesteeringu oodatav üüritulo aastast on 252 tuhat eurot.

Juhatusdeklaratsioon konsolideeritud 2018. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2018. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasataud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatusdeklaratsiooni liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatusdeklaratsiooni liige