



EFTEN Real Estate Fund III

EFTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

2017. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eref.ee

Sisukord

.....	2
TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE 2017 AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU ARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	9
1 Üldine informatsioon	9
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	9
3 Tütarettevõtted	10
4 Segmendiaruandlus	11
5 Müügitulu	11
6 Müüdü teenuste kulud	12
7 Turustuskulud	12
8 Üldhalduskulud	13
9 Finantskulud	13
10 Tulumaks	13
11 Kasum aktsia kohta	14
12 Raha ja raha ekvivalendid	14
13 Nõuded ja viitlaekumised	14
14 Kinnisvarainvesteeringud	15
15 Laenukohustused	17
16 Võlad ja ettemaksud	18
17 Edukustasu kohustus	19
18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	19
19 Aktsiakapital	24
20 Tingimuslikud kohustused	24
21 Tehingud seotud osapooltega	24
Juhatuse liikmete allkirjad 2017. aasta IV kvartali 12 kuu aruandele	26

TEGEVUSARUANNE

Juhatuse esimehe kommentaar

EFTEN Real Estate Fund III AS'i 2017. aasta ning IV kvartali olulisim sündmus oli fondi aktsiate noteerimine Nasdaq Balti põhinimekirjas. Kokku kaasati IPO protsessis 3,5 miljonit eurot uut omakapitali, mis märgiti investorite poolt 5,7-kordselt üle. Fond tegi 2017. aastal kaks uut investeeringut, omandades Hortese aianduskeskuse ning Laagri Selveri toidupoodi arendava ettevõtte. Laagri Selver avati plaanipäraselt 2017. aasta detsembris.

Möödunud aastal täitus fondi seni suurimal investeeringul, Saules Miestase kaubanduskeskusel 10's tegutsemisaasta. Fond tegi olulise investeeringu Saules Miestase välisilme uuendamisesse, investeerides kokku 500 tuhat eurot keskuse välisfassaadi vahetusse.

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2017. aasta müügitulu oli 7,300 miljonit eurot, kasvades aastaga 37%. Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid (s.h edukustasu reservi muutust), amortisatsioonikulu ning finantstulusid/-kulusid ja tulumaksukulu (EBITDA) oli 2017. aastal kokku 5,659 miljonit eurot (2016: 3,925 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 6,574 miljonit eurot ning puhaskasum suurenes võrreldes 2016. aastaga 51%.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2017. aastal 98% (2016: 97%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 2017. aastal kõigest 2% (2016: 3%) müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2017. aastal müügitulust 22,8%. 2016. aasta sama näitaja jäi 26,9% tasemele.

	IV kvartal		12 kuud	
	2017	2016	2017	2016
<i>€ miljonites</i>				
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	1,965	1,771	7,300	5,333
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,200	-0,161	-0,611	-0,591
Intressikulud ja intressitulud	-0,206	-0,179	-0,770	-0,521
Neto üüritulu miinus finantskulud	1,559	1,431	5,919	4,220
Valitsemistasud	-0,149	-0,119	-0,549	-0,344
Muud tulud ja -kulud	-0,180	-0,158	-0,501	-0,499
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	1,230	1,154	4,869	3,378

Kontserni varade maht oli seisuga 31.12.2017 97,291 miljonit eurot (31.12.2016: 77,233 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 88,390 miljonit eurot (31.12.2016: 73,539 miljonit eurot).

	31.12.2017	2016
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	88,390	73,539
Muud pikaajalised varad	0,090	0,058
Käibevara, v.a raha	0,678	0,444
Netovõlg	-42,773	-43,721
Puhasväärtus (NAV)	46,385	30,320
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, sentides	14,39	12,71

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas aastaga 13% tulenevalt äritegevuse kasumi kasvust, madalatest intressimääradest ning efektiivselt kuljuhtimisest. 2017. aastal maksti dividende 2016. aasta kasumist kogusummas 1 503 tuhat eurot. Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi NAV 2017. aastal kasvanud 17%. Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli 2017. aastal 21,6% (2016: 22,5%). Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2017. aastal sõlmis Kontsern seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamisega uusi laenulepinguid kogusummas 5,1 miljonit eurot. Üks uus laenuleping sõlmiti fikseeritud intressimääraga tasemel 1,82% ning teine 1 kuu EURIBORi baasil, millele lisandub marginaal 1,4%.

Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on aasta lõpu seisuga 1,73% (2016: 1,67%) ning LTV (*Loan to Value*) 52% (2016: 58%).

EFTEN Real Estate Fund III AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2017. aastal maksis EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 1,5 miljonit eurot (2016: 411 tuhat eurot), s.o 6% (2016: 3%) sissemakstud aktsiakapitali kohta. Fondi juhatus teeb 2018. aastal aktsionäridele ettepaneku jagada 2017. aasta kasumist (neto)dividendideks 2,2 miljonit eurot, mis 2017. aasta lõpuks sissemakstud aktsiakapitali kohta on 6,1%.

12 kuu kohta	31.12.2017	31.12.2016
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	17,1	19,0
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	7,5	7,5
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	21,6	22,5
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,0	2,1

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

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürike baas. 2017. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 8 (2016: 6) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 88,4 miljonit eurot (31.12.2016: 73,5 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 81,7 miljonit eurot (31.12.2016: 69,7 miljonit eurot). Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

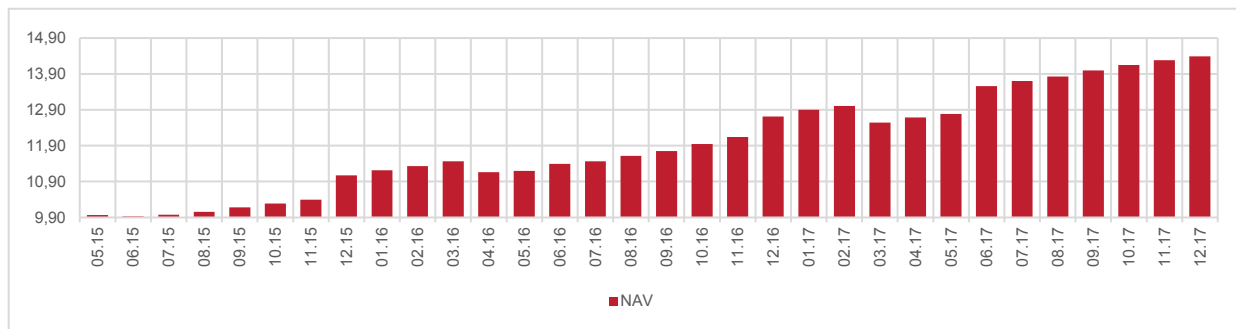
Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2017	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus	Üüri netopind	Üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürike arv
DSV Tallinn	100	13 070	16 014	1 014	100	8,6	1
DSV Riia	100	6 980	5 398	641	100	8,6	1
DSV Vilnius	100	8 600	11 687	681	100	8,5	1
Logistika kokku	100	28 650	33 099	2 336	100	8,6	3
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	30 990	19 881	2 884	98	4,5	115
Hortes kaubanduskeskus	100	3 210	3 470	255	100	14,4	1
Selver Laagris	100	6 580	3 063	496	100	9,5	9
Kaubandus kokku	100	40 780	26 414	3 636	99	5,9	125
Ulonu büroohoone	100	9 200	5 174	706	85	1,9	16
L3 büroohoone	100	9 760	6 151	752	100	1,8	35
Büroo kokku	100	18 960	11 325	1 458	93	1,8	51

Konsolideeritud üüritulust 57,7% moodustab 15 kliendi lepingujärgne tulu.

Klient	% konsolideeritud müügitulust
DSV Transport AS	14,2%
DSV Transport UAB	9,8%
UAB "RIMI Lietuva"	6,7%
DSV Transport SIA	6,1%
Selver AS	4,3%
Hortes AS	3,6%
Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija	3,6%
LPP Lithuania, UAB	1,3%
Koncernas SBA UAB	1,3%
Eurovaistinė, UAB	1,2%
Bonum Publicum UAB	1,2%
Drogas, UAB	1,1%
Panevėžio statybos trestas AB	1,1%
New Yorker Lietuva, UAB	1,1%
Topo grupė, UAB	1,1%
Ülejäänud	42,3%

Aksiainfo

Seisuga 31.12.2017 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 35,883 miljonit eurot (31.12.2016: 24,891 miljonit eurot). Aktsiate arv seisuga 31.12.2017 oli 3 222 535 tükki (31.12.2016: 2 385 263 tükki). EFTEN Real Estate Fund III AS noteeris oma aktsiad 2017. aasta novembris NASDAQ Tallinna börsil.



Seisuga 31.12.2017 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i kaks üle 10%-lise osalusega aktsionäri – Altius Energia OÜ, kellele kuulus ettevõttest 14,1% ning Järve Kaubanduskeskus OÜ, kellele kuulus aasta lõpu seisuga 10,2% ettevõtte aktsiatest.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE 2017 AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU ARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2017	2016	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>					
Müügitulu	4,5	1 965	1 771	7 300	5 333
Müüdüd teenuste kulu	6	-91	-58	-167	-178
Brutokasum		1 874	1 713	7 133	5 155
Turustuskulud	7	-109	-103	-444	-413
Üldhalduskulud	8	-361	-359	-1 556	-1 313
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	539	1 838	2 855	2 356
Muud äritulud		32	-9	45	1
Äri kasum	4	1 975	3 080	8 033	5 786
Intressitulud		0	0	0	1
Finantskulud	9	-189	28	-691	-659
Kasum enne tulumaksu		1 786	3 108	7 342	5 128
Tulumaksukulu	10	-510	-542	-768	-779
Aruandeperioodi koondkasum		1 276	2 567	6 574	4 349
Kasum aktsia kohta	11				
- tava		0,42	1,08	2,39	2,09
- lahustatud		0,42	1,08	2,39	2,09

Lisad lehekülgedel 5-25 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	12	8 133	3 192
Nõuded ja viitlaekumised	13	641	411
Ettemakstud kulud		37	33
Käibevara kokku		8 811	3 637
Pikaajalised nõuded	13	49	17
Kinnisvarainvesteeringud	4,14	88 390	73 539
Materiaalne põhivara		37	37
Immateriaalne põhivara		4	5
Põhivara kokku		88 480	73 597
VARAD KOKKU		97 291	77 234
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	15	2 109	1 948
Tuletisinstrumendid	18	58	137
Võlad ja ettemaksed	16	1 848	619
Lühiajalised kohustused kokku		4 015	2 704
Laenukohustused	15	43 667	40 719
Muud pikaajalised võlad	16	360	383
Edukustasu kohustus	17	0	760
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	2 864	2 348
Pikaajalised kohustused kokku		46 891	44 210
Kohustused kokku		50 906	46 913
Aktiivkapital	19	32 225	23 853
Ülekurss	19	3 658	1 038
Kohustuslik reservkapital	19	293	75
Jaotamata kasum	20	10 209	5 355
Omakapital kokku		46 385	30 320
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		97 291	77 234

Lisad lehekülgedel 5-25 on raamatupidamise vahearuaude lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		6 574	4 349
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantstulud		0	-1
Finantskulud	9	691	659
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-2 855	-2 356
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum		-40	0
Edukustasu kohustuse muutus	8	461	469
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	20	26
Tulumaksukulu	10	768	779
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-955	-424
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		5 619	3 925
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-1 471	-115
Rahavood äritegevusest kokku		4 148	3 810
Materiaalse põhivara soetus		-20	-12
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-9 880	-34 677
Kinnisvarainvesteeringute müük	14	40	0
Tütarettevõtete soetus	3	-1 141	38
Saadud intressid		0	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-11 001	-34 650
Saadud laenud	15	5 111	23 225
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel	15	0	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	15	-2 003	-1 248
Makstud intressid		-770	-556
Aktsiate emiteerimine	19	10 993	11 038
Makstud dividendid	18	-1 503	-411
Makstud dividendide tulumaks		-35	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		11 793	32 048
RAHAVOOD KOKKU		4 940	1 209
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12	3 193	1 984
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 940	1 209
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12	8 133	3 193

Lisad lehekülgedel 5-25 on raamatupidamise vahearuaande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2015	13 853	0	0	1 492	15 345
Aktsiate emiteerimine	10 000	1 038	0	0	11 038
Makstud dividendid	0	0	0	-411	-411
Eraldised reservkapitali	0	0	75	-75	0
Tehingud omanikega kokku	10 000	1 038	75	-486	10 627
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	4 349	4 349
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	4 349	4 349
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	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

Aksiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19 ja 20.

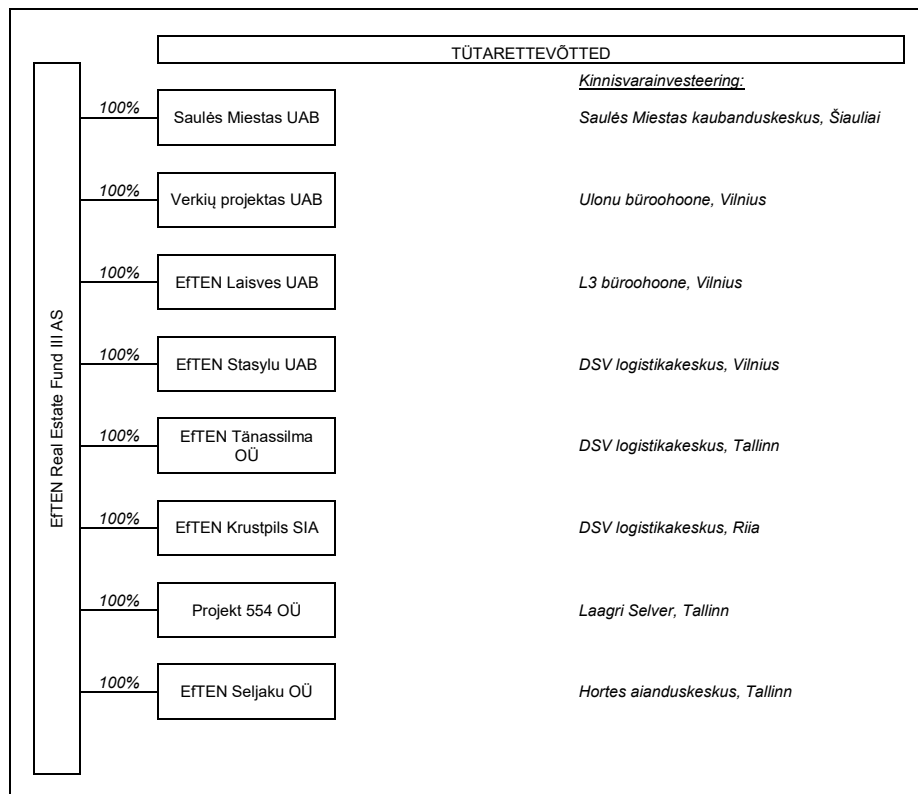
Lisad lehekülgedel 5-25 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Üldine informatsioon

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2017 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

EFTEN Real Estate Fund III AS ja tema tütaretevõtete konsolideeritud raamatupidamise 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: Vahearuanndlus. Vahearuanne koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2016 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud 2016. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund III AS 2017. 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.

3 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2017	31.12.2016
Emaettevõtte				
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus, Šiauliai	100	100
Verkiu projekts UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	100	100
EFTEN Stasyļu UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Saue	100	-
Projekt 554 OÜ	Eesti	Selver kaubanduskeskus, Laagri	100	-

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

27.05.2016 asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Tānassilma OÜ, makstes ettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot. 22.06.2016 ettevõtte maksti ettevõtte osakapitali lisaks 4 300 tuhat eurot. Tütarettevõtte asutati eesmärgiga soetada DSV logistikakeskus Tallinnas.

30.05.2016 asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Stasyļu UAB Leedus, makstes ettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot. 22.06.2016 ettevõtte maksti ettevõtte osakapitali lisaks 3 005 tuhat eurot. Tütarettevõtte asutati eesmärgiga soetada DSV logistikakeskus Vilniuses.

22.06.2016 maksis EFTEN Real Estate Fund III AS 2015. aastal asutatud tütarettevõtte EFTEN Krustpils SIA (endine EFTEN Maritim SIA) osakapitali 1 830 tuhat eurot. Sissemakse tehti eesmärgiga soetada tütarettevõttesse DSV Logistikakeskus Riias.

13.10.2016 asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Laisves UAB Leedus, makstes ettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot. 26.10.2016 ettevõtte maksti ettevõtte osakapitali lisaks 3 010 tuhat eurot. Tütarettevõtte asutati eesmärgiga soetada L3 büroohoone Vilniuses.

19.05.2017 soetas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte Projekt 554 OÜ hinnaga 1 241 tuhat eurot. Maksumusest tasuti 1 141 tuhat eurot 2017. aasta lõpuks ning 100 tuhat eurot kuulub tasumisele 2018. aastal. 24.05.2017 maksis EFTEN Real Estate Fund III AS Projekt 554 OÜ omakapitali lisaks 1 700 tuhat eurot. Tütarettevõtte soetati eesmärgiga ehitada Selveri kauplus Laagrisse. Kauplus avati 2017. aasta detsembri keskel.

	Õiglane väärtus
€ tuhandetes	
Raha	0
Nõuded	7
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)	1 900
Võlad põhivaretehingutest	-650
Muud kohustused	-16
Netovara õiglase väärtus	1 241
Soetusmaksumus	1 241
Firmaväärtus	0

19.04.2017 asutas EFTEN Real Estate Fund III 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Seljaku OÜ eesmärgiga soetada Hortese aianduskeskuse hoone Tallinnas. Ettevõtte asutamisel maksti tütarettevõtte osakapitali 2 500 eurot. 2017. aasta mais maksti kinnisvarainvesteeringu tegemiseks tütarettevõtte osakapitali lisaks 1 240 tuhat eurot.

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allookeerimata		Kokku	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>										
Müügitulu (lisa 5), s.h	1 470	835	2 065	952	3 765	3 545	0	0	7 300	5 333
Eesti	0	0	977	415	172	0	0	0	1 149	415
Läti	0	0	417	181	0	0	0	0	417	181
Leedu	1 470	835	671	356	3 593	3 545	0	0	5 734	4 737
Äritegevuse netotulu, s.h	1 412	794	2 063	935	3 214	3 013	0	0	6 689	4 742
Eesti	0	0	977	415	167	0	0	0	1 144	415
Läti	0	0	417	181	0	0	0	0	417	181
Leedu	1 412	794	669	339	3 047	3 013	0	0	5 128	4 146
Ärikasum, s.h	1 953	1 879	2 458	1 040	3 763	2 953	-141	-85	8 033	5 786
Eesti	0	0	1 302	715	563	0	-141	-85	1 724	630
Läti	0	0	399	59	0	0	0	0	399	59
Leedu	1 953	1 879	757	266	3 200	2 953	0	0	5 910	5 097
EBITDA, s.h	1 275	707	1 847	817	2 638	2 486	-141	-85	5 619	3 925
Eesti	0	0	886	361	98	0	-141	-85	843	276
Läti	0	0	358	149	0	0	0	0	358	149
Leedu	1 275	707	603	306	2 540	2 486	0	0	4 418	3 500
Ärikasum									8 033	5 786
Neto finantskulu									-691	-659
Kasum ette tulumaksukulu									7 342	5 127
Tulumaksukulu (lisa 10)									-768	-778
ARUANDEAASTA PUHASKASUM									6 574	4 349

SEGMENTI VARAD

Aasta lõpu seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>								
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)								
Eesti	0	0	13 070	12 670	9 790	0	22 860	12 670
Läti	0	0	6 980	5 049	0	0	6 980	5 049
Leedu	18 960	18 060	8 600	8 420	30 990	29 340	58 550	55 820
Kinnisvarainvesteeringud kokku	18 960	18 060	28 650	26 139	40 780	29 340	88 390	73 539
Muud pikaajalised varad							90	58
Netovõlg							-42 773	-43 721
Muud lühiajalised varad							678	444
NETOVARA							46 385	30 320

2017. ja 2016. 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 ning DSV Transport UAB, omades vastavalt 14,2% ja 9,8% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 7%.

5 Müügitulu

Tegevusalad	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüritulu büroopindadelt	1 437	826
Üüritulu kaubanduspindadelt	3 092	2 870
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	2 065	934
Muud müügitulud	706	702
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4, 14)	7 300	5 333

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Eesti	1 148	415
Läti	417	181
Leedu	5 735	4 737
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku	7 300	5 333

6 Müüdid teenuste kulud

Müüdid teenuste kulu	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus	-29	-6
Vara kindlustus	-13	-16
Maamaks ja kinnisvaramaks	-104	-119
Muud müügikulud	-30	-31
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	9	-5
Müüdid teenuste kulu kokku	-167	-178

7 Turustuskulud

Turustuskulud	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade vahendustasud	-2	-1
Reklaam, reklaamüritused ¹	-442	-412
Turustuskulud kokku	-444	-413

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

8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2017	2016
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 21)	-549	-344
Bürookulud	-45	-41
Palgakulud, s.h maksud	-241	-242
Konsultatsioonikulud	-172	-130
Depositooriumi kulud	-27	-32
Edukustasukohustuse muutus (lisa 17)	-461	-469
Muud üldhalduskulud	-41	-29
Amortisatsioonikulud	-20	-26
Üldhalduskulud kokku	-1 556	-1 313

9 Finantskulud

Finantskulud	2017	2016
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-770	-522
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 18)	79	-137
Finantskulud kokku	-691	-659

10 Tulumaks

	2017	2016
€ tuhandetes		
Dividendide tulumaksukulu	-35	0
Läti ja Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-295	-451
Läti ja Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-438	-328
Tulumaksukulu kokku	-768	-779

Kontsernil on seisuga 31.12.2017 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus ja Lätis asuvate tütarettevõtete maksuamortisatsiooni kasutamisega summas 2 864 tuhat eurot (31.12.2016: 2 348 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2016 oli Kontsernis ka edasilükkunud tulumaksunõue summas 17 tuhat eurot. Edasilükkunud tulumaksu maksmise / tasaarveldamise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus koosneb järgmistest komponentidest:

Saldo 31.12.2015	1 764
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2016. aastal	434
Eeldatav tulumaksukulu	97
Muud muutused	53
Saldo 31.12.2016	2 348
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2017. aastal	295
Eeldatav tulumaksukulu	221
Saldo 31.12.2017	2 864

11 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	IV kvartal		12 kuud	
	2017	2016	2017	2016
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	1 275	2 566	6 574	4 349
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	3 052 046	2 385 263	2 749 761	2 081 153
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,42	1,08	2,39	2,09

12 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	8 114	3 180
Sularaha	19	12
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 18)	8 133	3 192

13 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	480	329
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	65	80
Muud viitlaekumised	96	1
Viitlaekumised kokku	161	81
Nõuded kokku	641	411

Pikaajalised nõuded

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksunõue	0	17
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	49	0
Pikaajalised nõuded kokku	49	17

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2017 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turuväär- tus 31.12.2017	Osakaal fondi aktiivate turu- väärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19 881	2007	08.2015	28 043	30 990	32%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 470	8 600	9%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 227	13 070	13%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	5 398	2000	07.2016	6 933	6 980	7%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 656	9 760	10%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 000	9 200	9%
Hortes aianduskeskus	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 108	3 210	3%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 063	2017	05.2017	6 218	6 580	7%
Kokku		70 837			81 655	88 390	91%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 4 'Segmendiaruandlus'.

2017. ja 2016. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2015	0	36 505	36 505
Soetused ja arendused	0	34 453	34 453
Soetused äriühendustest (lisa 3)	0	224	224
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	0	2 356	2 356
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 parandused	0	710	710
Ümberklassifitseerimised	-6 218	6 218	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8) ¹	0	2 855	2 855
Saldo seisuga 31.12.2017	0	88 390	88 390

¹ Kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvu 2017. aastal põhjustasid olulises osas paranenud rahavoopronoosid.

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	6 594	4 630
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-167	-177
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 16)	1 000	0
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed (lisa 13)	49	0
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	88 390	73 539

Kõik EFTEN Real Estate Fund III AS üüritulu tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks lisa 15).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

2017. aastal:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	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 tootmispinnad	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					

2016. aastal:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	18 060	Diskonteeritud rahavood	1 399	7,9%-8,6%	7,5%-8%	10,9
Lao- ja tootmispinnad	26 139	Diskonteeritud rahavood	2 062	8,1%-8,6%	7,9%-8%	5,2
Kaubanduspinnad	29 340	Diskonteeritud rahavood	2 859	8,6%	8,5%	11,9
Kokku	73 539					

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;
- Kapitalisatsioonimäär: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2017 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 väljumistootlikkuses	Muutus diskontomääras			
						-0,5%	0,0%	0,5%
<i>€ tuhandetes</i>								
Büroo	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 550	1 540	Muutus väljumistootlikkuses		Õiglane väärtus		
					-0,5%	20 300	19 890	19 480
					0,0%	19 350	18 960	18 570
					0,5%	18 510	18 140	17 770
Logistika	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 370	2 370	Muutus väljumistootlikkuses		Õiglane väärtus		
					-0,5%	30 664	30 031	29 413
					0,0%	29 254	28 650	28 061
					0,5%	28 001	27 436	26 864
Jaekaubandus	Üüritulu muutus +/- 10%	-3 770	3 770	Muutus väljumistootlikkuses		Õiglane väärtus		
					-0,5%	43 570	42 680	41 840
					0,0%	41 610	40 780	39 960
					0,5%	39 890	39 110	38 330

Seisuga 31.12.2016

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras					
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus diskontomääras					
				-0,5%	0,0%	0,5%			
€ tuhandetes							Õiglase väärtus		
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 470	1 590	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	19 330	18 940	18 570	
					0,0%	18 440	18 060	17 710	
					0,5%	17 650	17 300	16 950	
Lao- ja tootmispinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 304	2 463	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	28 105	27 488	26 904	
					0,0%	26 718	26 139	25 575	
					0,5%	25 488	24 947	24 411	
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 730	2 930	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	31 200	30 580	29 980	
					0,0%	29 930	29 340	28 760	
					0,5%	28 800	28 320	27 680	

Kõikide Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid (lisa 18).

15 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2017 on 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	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	15 006	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	30 990	31,8%
SEB	Leedu	5 500	5 137	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 600	10,9%
SEB	Läti	3 323	3 121	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	6 980	6,6%
SEB	Eesti	7 950	7 463	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	13 070	15,8%
SEB	Leedu	5 620	5 316	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	9 760	11,3%
SEB	Leedu	5 200	4 730	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 200	10,0%
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	6,9%
Kokku		49 653	45 845				88 390	97,1%

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 18.

Seisuga 31.12.2016 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2016	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2016	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	15 680	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	29 340	51,7%
SEB	Leedu	5 500	5 375	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 420	17,7%
SEB	Läti	3 323	3 264	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	5 049	10,8%
SEB	Eesti	7 950	7 808	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	12 670	25,8%
SEB	Leedu	5 620	5 551	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses		
SEB	Leedu	92	92	27.04.17	1,80%		9 230	18,6%
SEB	Leedu	5 200	4 967	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	8 830	16,4%
Kokku		44 185	42 737				73 539	141,0%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	2 129	1 965
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-20	-17
Lühiajalised laenukohustused kokku	2 109	1 948

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 18)	45 776	42 667
sh. kohustuste lühiajaline osa	2 109	1 948
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	43 667	40 719
<i>Pangalaenuid</i>	<i>43 716</i>	<i>40 773</i>
<i>Pangalaenuide diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-49</i>	<i>-54</i>

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenuide tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	2 129	1 965
2-5 aastat	43 716	40 773

Laenukohustuste rahavood	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	42 667	20 730
Saadud pangalaenuid	5 111	23 225
Pangalaenuide annuiteetmaksed	-2 003	-1 248
Kapitaliseeritud lepingutasud	-17	-51
Diskonteeritud lepingutasude muutus	18	11
Saldo perioodi lõpus	45 776	42 667

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest	503	0
Muud võlad tarnijatele	205	177
Võlad tarnijatele kokku	708	177
Võlad väärtpaberitehingutest	100	0
Võlad põhivaratehingutest	497	0
Muud võlad kokku	597	0
Käibemaks	206	117
Ettevõtte tulumaks	43	75
Sotsiaalmaks	8	13
Maamaks, kinnisvaramaks	50	54
Maksuvõlad kokku	307	264
Võlad töövõtjatele	25	23
Intressivõlad	4	0
Üümike tagatisrahad	138	137
Muud viitvõlad	20	11
Viitvõlad kokku	187	172
Saadud ostjate ettemaksed	24	6
Muud ettemakstud tulud	25	0
Ettemaksed kokku	49	6
Võlad ja ettemaksed kokku	1 848	619

Pikaajalised võlad

	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	360	383
Muud pikaajalised võlad kokku	360	383

17 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2016 arvestanud edukustasu kohustust summas 760 tuhat eurot. 2017. aasta juunis lisandus seoses kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvuga varasemale edukustasukohustusele 461 tuhat eurot. Kontsern tasus kumuleerunud edukustasukohustuse fondivalitsejale EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiate noteerimisel 2017. aasta novembris. Saadud edukustasu summa eest oli fondivalitseja kohustatud märkima EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiaid.

Varasemalt olid edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Alates börsil noteerimisest arvestatakse edukustasu kahe viimase aasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishindade kasvult. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8). Seisuga 31.12.2017 Kontsernil edukustasukohustust ei olnud.

18 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 9.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	12	8 133	1 984
Nõuded ostjate vastu	13	480	254
Finantsvarad kokku		8 613	2 238
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	45 776	42 667
Võlad tarnijatele	16	708	177
Üürnike tagatisrahad	16	498	520
Intressivõlad	16	4	0
Viitvõlad	16	45	34
Edukustasukohustus	17	0	760
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		47 031	44 159
Finantskohustused õiglasest väärtuses			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		58	137
Finantskohustused õiglasest väärtuses kokku		58	137
Finantskohustused kokku		47 089	44 296

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 intressideriivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

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

Seisuga 31.12.2017 on Kontserni laenulepingutest 50% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 1,7% pluss 3 kuu ja 1 kuu EURIBOR) ning 50% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 65% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu Euribor kõikus 2017. aastal tasemel -0,332% kuni -0,318% (2016: -0,319% kuni -0,132%). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 1,4 baaspunkti (2016: 18,7 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 3-6 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 hakatakse tegema 2018. aasta kevadel.

Kontsern kajastab intressimäärade vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse seisuga 31.12.2017 oli negatiivne summas 58 tuhat eurot (31.12.2016: 137 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 korrektset oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Üüritulu vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;

- Pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetumaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2017 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 52% (31.12.2016: 58%) ning võla kattekordaja 2,0 (2016: 2,1).

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

Seisuga 31.12.2017	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 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

Seisuga 31.12.2016	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	154	556	1 246	40 781	0	42 738
Intressimaksud	60	178	463	2 009	0	2 709
Võlad hankijatele	177	0	0	0	0	177
Üürnike tagatisrahad	4	18	116	289	94	520
Viitvõlad	34	0	0	0	0	34
Edukustasukohustus	0	0	0	0	760	760
Finantskohustused kokku	430	751	1 825	43 079	854	46 939

Käibekapitali aruanne

	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	8 133	3 192
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	641	411
Ettemakstud kulud	37	33
Käibevara kokku	8 811	3 636
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 15)	-2 109	-1 948
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 16)	-1 906	-756
Lühiajalised kohustused kokku	-4 015	-2 704
Käibekapital kokku	4 796	932

Kontserni käibekapital on seisuga 31.12.2017 4 796 tuhat eurot (31.12.2016: 932 tuhat eurot). Kontserni hinnangul on käibekapital piisav Kontserni 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

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 üürimaksed garanteerima. Samuti tuleneb enamikest üürilepingutest tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2017	31.12.2016
Aegumata	332	287
Aegunud, s.h	148	42
<i>Kuni 30 päeva</i>	134	42
<i>30-60 päeva</i>	6	0
<i>Üle 60 päeva</i>	8	0
Nõuded ostjate vastu kokku	480	329

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	8 133	3 192
Nõuded ostjate vastu	480	329
Maksimaalse krediidirisk kokku	8 613	3 521

Kontserni raha ja raha ekvivalentide hulgas kajastatud pangakontode saldod jagunevad pankade reitingute (*Moody's long-term*) järgi alljärgnevalt:

Reiting	31.12.2017	31.12.2016
A1	6 205	1 536
A1	1 906	1 633
Aa2	3	11
Kokku	8 114	3 180

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 30% 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 puhas ärikasum olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoog maksta investoritele dividendide keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). Oma esimese tegevusperioodi (mai-detsember 2015) kasumist jaotas EFTEN Real Estate Fund III AS dividendide summas 411 tuhat eurot, mis on 3% fondi sisse makstud aktsiakapitalist. 2016. aasta kasumist jaotas EFTEN Real Estate Fund III AS dividendideks 1 503 tuhat eurot, mis on 6% fondi sisse makstud aktsiakapitalist. 2017. aasta korrigeeritud rahavoog lubab maksta netodividende summas 2 190 tuhat eurot (6,1% sisse makstud aktsiakapitalist).

Kapitalisatsiooni aruanne

	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 15)	2 129	1 965
Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 16)	1 886	739
Kokku lühiajalised kohustused	4 015	2 705
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 15)	43 716	40 773
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 16)	3 175	3 437
Kokku pikaajalised kohustused	46 891	44 210
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 19)	35 883	24 890
Reservid	293	75
Jaotamata kasum (lisa 20)	10 209	5 355
Aksionäridele kuuluv omakapital kokku	46 385	30 320
Kokku kohustused ja omakapital	97 291	77 234

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kohustuste tagatiseks seatud hüpoteekide kohta on toodud täpsem informatsioon aruande lisa 15.

Netovõla aruanne

	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha (lisa 12)	8 133	3 192
Raha ekvivalendid	0	0
Kaubeldavad väärtpaberid	0	0
Likviidsed varad kokku	8 133	3 192
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 15)	2 129	1 965
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0
Neto lühiajalised võlad	-6 004	-1 228
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 15)	43 716	40 773
Emiteeritud võlakirjad	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0
Pikaajalised võlad kokku	43 716	40 773
Netovõlad kokku	37 712	39 545

Õiglane väärtus

Kontserni õiglasel väärtusel 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 31.12.2017 ega 31.12.2016 õiglasel väärtusel varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtusel ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 14). 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 EURIBOR-i turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades *zero-rate* määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingute õiglasel väärtusel kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.

19 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga oli 31.12.2017 32 225 tuhat eurot (31.12.2016: 23 853 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 31.12.2017 seisuga 3 222 535 aktsiast (31.12.2016: 2 385 263 aktsiast) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2016: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euroni.

2017. aasta mais emiteeris EFTEN Real Estate Fund III AS 500 000 uut aktsiat nominaalväärtusega 10 eurot. Aktsiakapitali suurendamisel tehti sissemaksid kokku 6 272 tuhande euro ulatuses (sh 1 272 tuhat eurot moodustas ülekurs).

2017. aasta novembris noteeris EFTEN Real Estate Fund III AS oma aktsiad NASDAQ Tallinna börsil. Noteerimise käigus emiteeriti 337 272 uut aktsiat ning aktsiakapitali suurendamisel tehti aktsiakapitali sissemaksid kokku 4 721 tuhande euro ulatuses (s.h 1 349 moodustas ülekurs).

2016. aastal emiteeris EFTEN Real Estate Fund III AS 1 000 000 uut aktsiat nominaalväärtusega 10 eurot. Aktsiakapitali suurendamisel tehti sissemaksid kokku 11 038 tuhande euro ulatuses (sh 1 038 tuhat eurot moodustas ülekurs).

2015. aastal emiteeris EFTEN Real Estate Fund III AS 1 385 263 aktsiat nominaalväärtusega 10 eurot üks aktsia. Aktsiakapitali sissemaksid moodustasid 2015. aastal kokku 13 853 tuhat eurot.

2017. aastal kandis EFTEN Real Estate Fund III AS 2016. aasta koondkasumist 5%, s.o 218 tuhat eurot (2016: 75 tuhat eurot), kohustuslikku reservkapitali.

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne on toodud aruande lisa 25.

20 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	10 209	5 355
Potentsiaalne tulumaksukohustus	2 042	1 071
Dividendidena on võimalik välja maksta	8 167	4 284

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017 ning 31.12.2016.

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Eesti

Maksuhaldur ei ole algatanud ega läbi viinud maksurevisjoni ega üksikjuhtumi kontrolli üheski kontserni ettevõttes. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

Läti ja Leedu

Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

21 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

- isikuid, kellele kuulub üle 10% EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitalist;
- 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 2017. aastal valitsemisteenust summas 549 tuhat eurot (2016: 344 tuhat eurot), (vt lisa 8). Vastavalt valitsemislepingule maksis EFTEN Real Estate Fund III AS 2017. aastal EFTEN Capital AS-le välja NASDAQ Tallinna börsil noteerimise ajaks kumuleerunud edukustasu summas 1 222 tuhat eurot, mille eest kohustus EFTEN Capital AS soetama EFTEN Real Estate Fund III aktsiaid.

EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2017. ega 2016. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2017. ja 2016. aastal kokku üheksa töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 236 tuhande euro ulatuses (2016: 240 tuhande euro ulatuses). Lisaks tasusid Kontserni Läti ja Leedu tütarettevõtted 2017. aastal 5 tuhande euro ulatuses tööjõumaksud (2016: 2 tuhat eurot). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2017. ega ka 2016. aastal 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.

Juhatusel liikmete allkirjad 2017. aasta IV kvartali 12 kuu aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Real Estate Fund III AS 2017. a IV kvartali ja 12 kuu aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatusel liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatusel liige