

**EFTEN REAL ESTATE FUND III AS**

**AKTSIATE AVALIKU PAKKUMISE,  
KAUPLEMISELE VÕTMISE JA NOTEERIMISPROSPEKT**

**1 000 000 LIHTAKTSIAT NOMINAALVÄÄRTUSEGA 10 EUROT AKTSIA KOHTA**

**AKTSIATE PAKKUMISHIND 16 EUROT**

**PAKKUMISE PERIOOD 16.05.-31.05.2019**

EFTEN Real Estate Fund III AS-i (edaspidi **FOND**) 1 000 000 lihtaktsia (edaspidi **Pakutavad Aktsiad**) avaliku pakkumise, kauplemisele võtmise ja noteerimisprospekt (edaspidi **Prospekt**) on koostatud ja avaldatud seoses FOND-i täiendavate aktsiate avaliku pakkumisega.

Pakkumine toimub üksnes Eestis ning Pakutavaid Aktsiaid ei pakuta avalikult ega mitteavalikult üheski teises riigis.

FOND-i aktsiad on noteeritud ja võetud kauplemisele Nasdaq Tallinna Börsi Balti põhinimekirjas. Samaaegselt pakkumisega taotleb FOND Pakutavate Aktsiate noteerimist ja kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna Börsi Balti põhinimekirjas. Esialgsete hinnangute kohaselt algab Pakutavate Aktsiatega kauplemine 20.06.2019 või sellele ligilähedasel kuupäeval.

Käesolev prospekt on registreeritud Finantsinspeksioonis numbri 4.3-4.9/1805 all ja selles avaldatud andmed on esitatud FOND-i poolt Prospekti registreerimise seisuga s.o 13.05.2019, kui ei ole märgitud teisiti. Prospekti Finantsinspeksioonis registreerimine ei tähenda, et Finantsinspeksioon on kontrollinud Prospektis avaldatud teabe õigsust.

**SISUKORD**

<b>1</b>	<b>KOKKUVÕTE.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>RISKID.....</b>	<b>14</b>
2.1	FOND-I INVESTEERIMISEGA KAASNEDA VÕIVAD RISKID .....	14
2.2	FONDILE, TÛTARETTEVÕTJATELE JA KONTSERNI TEGEVUSVALDKONNALE OMASED RISKID 14	
2.3	POLIITILISED, MAJANDUSLIKUD JA ÕIGUSLIKUD RISKID.....	16
2.4	RISKID, MIS ON SEOTUD AKTSIATE JA PAKKUMISE, KAUPLEMISELE VÕTMISE JA NOTEERIMISEGA.....	17
<b>3</b>	<b>SISSEJUHA TAV ÜLDINFO .....</b>	<b>19</b>
3.1	KOHALDATAV ÕIGUS.....	19
3.2	VASTUTAVAD ISIKUD JA VASTUTUSE ULATUS .....	19
3.3	PROSPEKTI KUUPÄEV JA PROSPEKTI KAASAJASTAMINE.....	20
3.4	PROSPEKTI KASUTAMISE PIIRANGUD .....	20
3.5	PAKKUMISE GEOGRAAFILINE ULATUS.....	20
3.6	TULEVIKKU SUUNATUD INFORMATSIOON .....	20
3.7	LÛHENDID JA MÕISTETE DEFINITSIOONID.....	21
3.8	ARVANDMETE ESITAMINE.....	23
3.9	KOLMANDATELT ISIKUTELT SAADUD INFORMATSIOON JA TURUINFORMATSIOON.....	23
3.10	PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS.....	23
<b>4</b>	<b>PAKKUMINE.....</b>	<b>24</b>
4.1	PAKUTAVAD AKTSIAD .....	24
4.2	PAKKUMISE LÄBIVIIMINE.....	25
4.3	PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE.....	27
<b>5</b>	<b>BALTI ÄRIKINNISVARATURU ÜLEVAADE JA KINNISVARAFONDIDE LIIGID.....</b>	<b>28</b>
5.1	BALTI ÄRIKINNISVARATURU ÜLEVAADE .....	28
5.2	KINNISVARAFONDIDE LIIGID.....	30
<b>6</b>	<b>TEAVE FONDI, TÛTARETTEVÕTJATE JA KONTSERNI TEGEVUSE KOHTA.....</b>	<b>31</b>
6.1	ÜLDINE INFORMATSIOON .....	31
6.2	FONDI STRUKTUUR JA TÛTARETTEVÕTJAD .....	32
6.2.1	UAB "Saules Miestas".....	33
6.2.2	UAB "Verkiq Projektas".....	34
6.2.3	SIA "EFTEN Krustpils".....	35
6.2.4	EFTEN Tānassilma OÜ.....	35
6.2.5	EFTEN stasyļu, UAB.....	36
6.2.6	EFTEN Laisves UAB.....	36
6.2.7	EFTEN Seljaku OÜ .....	37
6.2.8	EFTEN Laagri OÜ.....	37
6.2.9	EFTEN Evolution UAB .....	38
6.2.10	EFTEN Tāhesaju tee OÜ.....	38
6.2.11	EFTEN Autokeskus OÜ .....	39
6.3	FOND-I AKTSIAD JA NENDEGA SEOTUD ÕIGUSED.....	39

6.3.1	Aktsiate võõrandamine.....	41
6.3.2	Hääleõigus .....	41
6.3.3	Dividendiõigused .....	41
6.3.4	Märkimise eesõigus .....	42
6.3.5	Tagasiostu ja konverteerimise tingimused.....	42
6.3.6	Ülevõtmine .....	42
6.4	INVESTEERIMISPOLIITIKA JA VARADE INVESTEERIMINE.....	43
6.4.1	Investeeringupoliitika.....	43
6.4.2	Investeeringupoliitika muutmine .....	43
6.5	INVESTEERIMISPIIRANGUD .....	44
6.6	DIVIDENDIPOLIITIKA.....	45
6.7	KONTSERNI TEGEVUS- JA FINANTSÜLEVAADE .....	45
6.7.1	Üldine tegevusülevaade.....	45
6.7.2	Investeeringud .....	49
6.7.3	FOND-i konsolideeritud kasumiaruanne.....	60
6.7.4	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	61
6.7.5	Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	61
6.7.6	Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	62
	I KVARTALI OMAKAPITALI ARUANNE .....	62
	12 KUU OMAKAPITALI ARUANNE.....	63
6.7.7	Kapitalisatsiooni ja võlgnevuste aruanne .....	63
6.7.8	Käibekapitali aruanne .....	64
6.7.9	Täpsustused Prospektile lisatud majandusaasta aruannete ja vahearuannete kohta .....	65
6.8	OLULISED LEPINGUD .....	66
6.9	KOHTU- JA VAHEKOHTU MENETLUSED.....	66
6.10	TEHINGUD SEOTUD ISIKUTEGA.....	67
6.11	JUHTIMISSTRUKTUUR.....	67
6.11.1	Fondi aktsionäride üldkoosolek.....	68
6.11.1.1	FOND-is olulist osalust omavad aktsionärid.....	69
6.11.2	FOND-i nõukogu .....	69
6.11.3	FOND-i juhatus .....	71
6.11.4	Tütarettevõtjate juhtimisstruktuur .....	73
6.11.5	Huvide konflikti puudumine.....	78
6.11.6	Ühingujuhtimist puudutav avaldus.....	78
6.12	KONTSERNI PERSONALIPOLIITIKA JA TEGEVUSTE EDASIANDMINE .....	79
6.13	FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUSE ARVUTAMINE .....	79
6.14	FONDI PUUDUTAVA TEABE AVALDAMINE .....	80
6.15	FONDI LIKVIDEERIMINE, ÜMBERKUJUNDAMINE, ÜHINEMINE JA JAGUNEMINE.....	81
<b>7</b>	<b>FONDI TEENUSEPAKKUJAD .....</b>	<b>82</b>
7.1	ÜLDIST .....	82

7.2	FONDIVALITSEJA.....	82
7.3	DEPOSITOORIUM .....	84
7.4	AUDIITOR.....	85
7.5	VÄÄRTPABERITE REGISTRI PIDAJA.....	86
7.6	KINNISVARA HINDAJA .....	86
<b>8</b>	<b>FOND-I TASUD JA KULUD .....</b>	<b>87</b>
8.1	FOND-I ARVEL MAKSTAVAD TASUD JA KULUD.....	87
8.2	TASUDE JA KULUDE MÄÄRAD .....	88
8.2.1	Valitsemistasu .....	88
8.2.2	Depootasu.....	89
8.2.3	Tasude ja kulude piirmäär .....	89
8.3	TASUDE JA KULUDE MAKSMINE .....	89
<b>9</b>	<b>NOTEERIMINE JA KAUPLEMISELE VÕTMINE.....</b>	<b>90</b>
<b>10</b>	<b>EESTI VÄÄRTPABERITURG.....</b>	<b>91</b>
10.1	NASDAQ TALLINNA BÖRS.....	91
10.2	AKTSIATE NOTEERIMINE NASDAQ TALLINN VÄÄRTPABERITURUL.....	91
10.2.1	Nasdaq Balti põhinimekiri .....	91
10.3	KAUPLEMINE NASDAQ TALLINNA BÖRSIL .....	91
10.4	FINANTSJÄRELEVALVE.....	92
10.5	HÄÄLTE ARVUST TEAVITAMINE .....	92
10.6	VÄÄRTPABERITURU KURITARVITAMINE .....	92
<b>11</b>	<b>MAKSUD.....</b>	<b>94</b>
11.1	ETTEVÕTTE TULUMAKS.....	94
11.2	DIVIDENDIDE MAKSUSTAMINE .....	94
11.3	KAPITALITULU AKTSIATE MÜÜGIL VÕI VAHETUSEL.....	95
11.4	INVESTEERMISKONTO .....	95
<b>12</b>	<b>LISAD .....</b>	<b>96</b>
12.1	FONDI 2018. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE	
12.2	FONDI 2017. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE	
12.3	FONDI 2016. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE (täiendatud bilansipäeva järgse infoga)	
12.4	FONDI 2019. A. I KVARTALI KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE	
12.5	KINNISVARAINVESTEERINGUTE HINDAMISE KOONDARUANNE	
12.6	FONDI PÕHIKIRI	

# 1 KOKKUVÕTE

Käesolev kokkuvõte on lühiülevaade asjaoludest, mis on Prospektis avaldatud. Kokkuvõte on koostatud kooskõlas kohalduvate avalikustamiskoostetega, mis peavad olema kajastatud selliste väärtpaberite pakkumisel sellise emitendi poolt. Juhul kui mõnda osa ei ole vaja kajastada, siis on see vahele jäetud. Seetõttu ei pruugi kõik osad olla järjest. Juhul kui mõni osa peaks olema kajastatud selliste väärtpaberite pakkumisel sellise emitendi poolt, kuid sellist informatsiooni ei ole võimalik anda, siis on käesolevas kokkuvõttes see osa kajastatud märkusega „ei ole asjakohane“.

## Jagu A – Sissejuhatus ja hoiatused

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
A.1	Sissejuhatus ja hoiatused	Käesolevat kokkuvõtet tuleb lugeda kui Prospekti sissejuhatus ja investori otsus FOND-i Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimise kohta peab põhinema Prospekti tervikuna. Investor peab arvesse võtma, et kui ta soovib esitada seoses Prospektis sisalduva teabega hagi kohtusse, mis ei ole Eesti kohus, peab ta kandma Prospekti tõlkimise kulusid. Tsiviilõiguslik vastutus tekib üksnes nendel isikutel, kes on koostanud käesoleva kokkuvõtte või selle tõlke, kuid seda üksnes juhul, kui käesolev kokkuvõte on eksitav, ebatäpne või vastuolus Prospekti teiste osadega, või kui see ei sisalda koos Prospekti teiste osadega olulist informatsiooni, mis on vajalik Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimise otsuse tegemiseks.
A.2	Prospekti kohaldamine Aktsiate edasimüümisel	Ei ole asjakohane; käesolevale Prospektile ei saa tugineda Aktsiate edasimüümisel.

## Jagu B – Emitent

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave																				
B.1	Ärinimi	FOND-i ärinimi on EFTEN Real Estate Fund III AS.																				
B.2	Asukoht/ õiguslik vorm/ kohalduv õigus/ asutamistriik	FOND on Eesti Vabariigis aktsiaseltsina asutatud avalik kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond), mis tegutseb Eesti Vabariigis kehtivate õigusaktide alusel. FOND ei ole garanteeritud fond.  FOND asutati tähtajalisena 10 aastaks. Vastavalt FOND-i 27.09.2017 aktsionäride üldkoosoleku otsusega kinnitatud Põhikirjale muutus FOND Aktsiate Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas noteerimisel tähtajatuks. FOND-i Aktsiad noteeriti ja võeti kauplemisele 01.12.2017.																				
B.3	Põhitegevusalade kirjeldus ja peamised mõjurid, tooted ja/või teenused. Peamised sihtturud	FOND on kinnisvarafond, mille investeerimisstrateegia ja –poliitika on kirjeldatud allpool kokkuvõtte punktis B.34.  FOND-i tegevust mõjutab ärikinnisvaraturu likviidsus, mis on majanduskriisi madalseisuga võrreldes oluliselt paranenud, pangafinantseeringud on kättesaadavad ja investoritel on soov paigutada kapitali stabiilset rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse. Jätkub globaalsete investorite sisenemine Balti kinnisvaraturule. Samal ajal suurenev konkurents kinnisvaraturul ja raskemad rahastamistingimused võivad avaldada tulevikus suuremat mõju.  FOND-i sihtturud on Eesti, Läti ja Leedu.																				
B.4a	Majandusharu iseloomustavad hiljutised trendid	Balti ärikinnisvaraturu likviidsus on võrreldes majanduskriisi madalseisuga oluliselt paranenud ning jõudnud kriisieelsele tasemele. Likviidsuse suurenemist on soodustanud pangafinantseeringute kättesaadavus ning investorite soov paigutada kapitali stabiilset rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse. Samal ajal suurenev konkurents ja seoses pangandusturul toimuvate muutustega võivad raskemad rahastamistingimused avaldada tulevikus suuremat mõju.																				
B.5	Kontserni kirjeldus/ FOND-i roll kontsernis	FOND-i struktuur on Prospekti kuupäeva seisuga alljärgnev: <b>Emettevõtte:</b> FOND (EFTEN Real Estate Fund III AS) – asukohamaa Eesti; <b>Tütarettevõtjad:</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ärinimi</th> <th>Kinnisvaraobjekt, tegevusala</th> <th>Asukohamaa</th> <th>Osalus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UAB "Saules Miestas"</td> <td>Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai</td> <td>Leedu</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>UAB "Verkių projektas"</td> <td>Ulonu büroohoone, Vilnius</td> <td>Leedu</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>SIA "EFTEN Krustpils"</td> <td>DSV logistikakeskus, Riia</td> <td>Läti</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>EFTEN stasylu, UAB</td> <td>DSV logistikakeskus, Vilnius</td> <td>Leedu</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Ärinimi	Kinnisvaraobjekt, tegevusala	Asukohamaa	Osalus	UAB "Saules Miestas"	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	Leedu	100%	UAB "Verkių projektas"	Ulonu büroohoone, Vilnius	Leedu	100%	SIA "EFTEN Krustpils"	DSV logistikakeskus, Riia	Läti	100%	EFTEN stasylu, UAB	DSV logistikakeskus, Vilnius	Leedu	100%
Ärinimi	Kinnisvaraobjekt, tegevusala	Asukohamaa	Osalus																			
UAB "Saules Miestas"	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	Leedu	100%																			
UAB "Verkių projektas"	Ulonu büroohoone, Vilnius	Leedu	100%																			
SIA "EFTEN Krustpils"	DSV logistikakeskus, Riia	Läti	100%																			
EFTEN stasylu, UAB	DSV logistikakeskus, Vilnius	Leedu	100%																			

		<table border="1"> <tr> <td>EFTEN Tännassilma OÜ</td> <td>DSV logistikakeskus, Saku vald</td> <td>Eesti</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>EFTEN Laisves UAB</td> <td>Laisves 3 büroohoone, Vilnius</td> <td>Leedu</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>EFTEN Seljaku OÜ</td> <td>Hortese aianduskeskus, Laagri, Saue vald</td> <td>Eesti</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>EFTEN Laagri OÜ</td> <td>Laagri Selveri kaubanduskeskus, Tallinn</td> <td>Eesti</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>EFTEN Evolution UAB</td> <td>Evolution ärikeskus, Vilnius</td> <td>Leedu</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>EFTEN Tähesaju tee OÜ</td> <td>Hortese aianduskeskus, Tallinn - arendusjärgus</td> <td>Eesti</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>EFTEN Autokeskus OÜ</td> <td>ABC Motors autokeskus, Tallinn</td> <td>Eesti</td> <td>100%</td> </tr> </table>	EFTEN Tännassilma OÜ	DSV logistikakeskus, Saku vald	Eesti	100%	EFTEN Laisves UAB	Laisves 3 büroohoone, Vilnius	Leedu	100%	EFTEN Seljaku OÜ	Hortese aianduskeskus, Laagri, Saue vald	Eesti	100%	EFTEN Laagri OÜ	Laagri Selveri kaubanduskeskus, Tallinn	Eesti	100%	EFTEN Evolution UAB	Evolution ärikeskus, Vilnius	Leedu	100%	EFTEN Tähesaju tee OÜ	Hortese aianduskeskus, Tallinn - arendusjärgus	Eesti	100%	EFTEN Autokeskus OÜ	ABC Motors autokeskus, Tallinn	Eesti	100%																																																															
EFTEN Tännassilma OÜ	DSV logistikakeskus, Saku vald	Eesti	100%																																																																																										
EFTEN Laisves UAB	Laisves 3 büroohoone, Vilnius	Leedu	100%																																																																																										
EFTEN Seljaku OÜ	Hortese aianduskeskus, Laagri, Saue vald	Eesti	100%																																																																																										
EFTEN Laagri OÜ	Laagri Selveri kaubanduskeskus, Tallinn	Eesti	100%																																																																																										
EFTEN Evolution UAB	Evolution ärikeskus, Vilnius	Leedu	100%																																																																																										
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Hortese aianduskeskus, Tallinn - arendusjärgus	Eesti	100%																																																																																										
EFTEN Autokeskus OÜ	ABC Motors autokeskus, Tallinn	Eesti	100%																																																																																										
		FOND-il puuduvad sidusettevõtted ja osalused muudes äriühingutes, v.a ülal nimetatud.																																																																																											
<b>B.6</b>	Isikud, kellel on otsene või kaudne osalus FOND-i aktsiakapitalis või hääleõigus, mis kuulub vastavalt Eesti õigusele avalikustamisele ning sellise osaluse suurus. Põhiaktsionäride hääleõigus. Otsene või kaudne kontroll FOND-i üle	<p>Isikud, kellele kuulub rohkem kui 5% FOND-i aktsiatest Prospekti kuupäeva seisuga, on alljärgnevad:</p> <p>1) Altius Energia OÜ – 455 439 aktsiat ehk 14,13% FOND-i aktsiatest. Altius Energia OÜ-st kuulub 45,24% OÜ-le Greatway, mida 100%-lt omab Arti Arakas ja kes seeläbi omab kaudselt 6,39%-list osalust FOND-is. 45,24% osalust Altius Energia OÜ-s omab ka OIM Investeeringud OÜ, mida 100%-liselt omab Frank Õim, kes seeläbi omab omab kaudselt 6,39%-list osalust FOND-is. Lisaks omab Arti Arakas läbi OÜ Greatway 10,56%-list osalust EFTEN Capital AS-is, mis omab 87 272 aktsiat ehk 2,7%-list osalust FOND-is.</p> <p>2) OÜ Järve Kaubanduskeskus – 329 692 aktsiat ehk 10,23% FOND-i aktsiatest. OÜ Järve Kaubanduskeskus kuulub 100% Vello Kunmanile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 10,23%-list osalust FOND-is;</p> <p>3) OÜ Hoiukonto – 328 167 aktsiat ehk 10,18% FOND-i aktsiatest. OÜ Hoiukonto kuulub 69,5% osas Marcel Vichmannile, kes omab seeläbi vastavalt kaudselt 7,08 %-list osalust FOND-is.</p> <p>FOND-ile teadaolevalt ei kontrolli nimetatud otseste või kaudse osaluste omanikud FOND-i.</p> <p>FOND-ile teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid, sh selliseid, mille eesmärgiks oleks nende osalus FOND-is.</p> <p>Ühelgi aktsionäril ei ole teistest erinevat hääleõigust.</p>																																																																																											
<b>B.7</b>	Valitud oluline ajalooline finantsteave. Perioodile, mida käsitleb oluline ajalooline finantsteave, järgneval perioodil toimunud FOND-i finantsseisundi ja tulemuste oluliste muutuste kirjeldus	<p>FOND on asutatud 2015. a mais. Prospektile on lisatud FOND-i auditeeritud 2016, 2017. ja 2018. konsolideeritud majandusaasta aruanded. Samuti on Prospektile lisatud FOND-i auditeerimata 2019. aasta esimese kvartali vahearuanne. FOND-i raamatupidamise aastaaruanded ja I kvartali vahearuanne on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. FOND-i Põhikiri ja finantsinfot sisaldavad aruanded ja igakuised faktilised kuni 30.09.2017 on avaldatud ka FOND-i veebilehel <a href="http://www.eref.ee">www.eref.ee</a>. Alates Aktsiate börsil noteerimisest avaldab FOND kvartaalsed vahearuanded, majandusaasta aruande ja igakuise aktsia puhaväärtuse teabe börsi infosüsteemi kaudu ning seejärel ka FOND-i veebilehel <a href="http://www.eref.ee">www.eref.ee</a>.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Kontserni oluline ajalooline finantsteave</th> <th colspan="2">I kvartali kohta või 30.03 seisuga (auditeerimata)</th> <th colspan="3">12 kuu kohta või 31.12 seisuga</th> </tr> <tr> <th>2019</th> <th>2018</th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>tuhandetes eurodes</i></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Müügitulu</td> <td>2 315</td> <td>2 000</td> <td>8 672</td> <td>7 300</td> <td>5 333</td> </tr> <tr> <td>Puhaskasum</td> <td>1 369</td> <td>1 251</td> <td>6 299</td> <td>6 574</td> <td>4 349</td> </tr> <tr> <td>Varade maht</td> <td>111 088</td> <td>97 548</td> <td>108 503</td> <td>97 291</td> <td>77 234</td> </tr> <tr> <td>Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varade mahust</td> <td>106 084</td> <td>89 789</td> <td>102 787</td> <td>88 390</td> <td>73 539</td> </tr> <tr> <td>Käibevara</td> <td>4 898</td> <td>7 759</td> <td>5 578</td> <td>8 811</td> <td>3 637</td> </tr> <tr> <td>Põhivara</td> <td>106 190</td> <td>89 789</td> <td>102 925</td> <td>88 480</td> <td>73 597</td> </tr> <tr> <td>Omakapital</td> <td>51 863</td> <td>47 636</td> <td>50 494</td> <td>46 385</td> <td>30 320</td> </tr> <tr> <td>Rahavood äritegevusest</td> <td>1 921</td> <td>1 574</td> <td>6 595</td> <td>4 148</td> <td>3 810</td> </tr> <tr> <td>Rahavood investeerimistegevusest</td> <td>-3 459</td> <td>-1 939</td> <td>-13 715</td> <td>-11 001</td> <td>-34 650</td> </tr> <tr> <td>Rahavood finantseerimistegevusest</td> <td>1 038</td> <td>-505</td> <td>3 846</td> <td>11 793</td> <td>32 048</td> </tr> <tr> <td>Rahavood kokku</td> <td>-500</td> <td>-870</td> <td>-3 274</td> <td>4 940</td> <td>1 209</td> </tr> <tr> <td>Kasum aktsia kohta, eurodes</td> <td>0,42</td> <td>0,39</td> <td>1,96</td> <td>2,39</td> <td>2,09</td> </tr> </tbody> </table>			Kontserni oluline ajalooline finantsteave	I kvartali kohta või 30.03 seisuga (auditeerimata)		12 kuu kohta või 31.12 seisuga			2019	2018	2018	2017	2016	<i>tuhandetes eurodes</i>						Müügitulu	2 315	2 000	8 672	7 300	5 333	Puhaskasum	1 369	1 251	6 299	6 574	4 349	Varade maht	111 088	97 548	108 503	97 291	77 234	Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varade mahust	106 084	89 789	102 787	88 390	73 539	Käibevara	4 898	7 759	5 578	8 811	3 637	Põhivara	106 190	89 789	102 925	88 480	73 597	Omakapital	51 863	47 636	50 494	46 385	30 320	Rahavood äritegevusest	1 921	1 574	6 595	4 148	3 810	Rahavood investeerimistegevusest	-3 459	-1 939	-13 715	-11 001	-34 650	Rahavood finantseerimistegevusest	1 038	-505	3 846	11 793	32 048	Rahavood kokku	-500	-870	-3 274	4 940	1 209	Kasum aktsia kohta, eurodes	0,42	0,39	1,96	2,39	2,09
Kontserni oluline ajalooline finantsteave	I kvartali kohta või 30.03 seisuga (auditeerimata)		12 kuu kohta või 31.12 seisuga																																																																																										
	2019	2018	2018	2017	2016																																																																																								
<i>tuhandetes eurodes</i>																																																																																													
Müügitulu	2 315	2 000	8 672	7 300	5 333																																																																																								
Puhaskasum	1 369	1 251	6 299	6 574	4 349																																																																																								
Varade maht	111 088	97 548	108 503	97 291	77 234																																																																																								
Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varade mahust	106 084	89 789	102 787	88 390	73 539																																																																																								
Käibevara	4 898	7 759	5 578	8 811	3 637																																																																																								
Põhivara	106 190	89 789	102 925	88 480	73 597																																																																																								
Omakapital	51 863	47 636	50 494	46 385	30 320																																																																																								
Rahavood äritegevusest	1 921	1 574	6 595	4 148	3 810																																																																																								
Rahavood investeerimistegevusest	-3 459	-1 939	-13 715	-11 001	-34 650																																																																																								
Rahavood finantseerimistegevusest	1 038	-505	3 846	11 793	32 048																																																																																								
Rahavood kokku	-500	-870	-3 274	4 940	1 209																																																																																								
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,42	0,39	1,96	2,39	2,09																																																																																								

			3 kuu kohta 30.03.2019 (auditeerimata)	3 kuu kohta 30.03.2018 (auditeerimata)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
	<b>Võtmenäitajad</b>						
	NAV aktsia kohta, eurodes		16,09	14,78	15,67	14,39	12,71
	EPRA NAV aktsia kohta, eurodes		17,30	—	16,81	15,30	—
	ROIC,%		3,8	3,5	17,6	21,6	22,5
	ROE,%		2,7	2,7	13,0	17,1	19,0
	ROA,%		1,2	1,3	6,1	7,5	7,5
	DSCR		2,0	2,2	2,0	2,0	2,1
<b>B.8</b>	Valitud finantsteabe <i>pro forma</i>	Ei ole asjakohane; Prospektile lisatud finantsaruanded kirjeldavad adekvaatselt FOND-i finantsteavet ning puudub vajadus <i>pro forma</i> teabe järele.					
<b>B.9</b>	Kasumiprognosis	Ei ole asjakohane; kasumiprognosis pole lisatud.					
<b>B.10</b>	Märkused ajaloolise finantsteabe audiitori aruannetes	2016, 2017 ja 2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruanded auditeeris FOND-i audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers. Audiitoril aruannete osas ühtegi märkust ei olnud.					
<b>B.11</b>	Käibekapital	Seisuga 31.12.2018 oli FOND-i konsolideeritud käibekapital negatiivne summas 3 735 tuhat eurot seoses Kontserni tütarettevõtte EFTEN Evolution UAB pikaajalise pangalaenu osa kajastamisest lühiajalisena. Juhul kui nimetatud laen oleks kajastatud pikaajalisena, oleks Kontserni käibekapital positiivne summas 1 702 tuhat eurot. Sellele eelneval aastal seisuga 31.12.2017 oli käibekapital positiivne summas 4 796 tuhat eurot. FOND-i konsolideeritud käibekapital 31.03.2019 seisuga oli 1 206 tuhat eurot. FOND-i konsolideeritud käibekapital on FOND-i juhtkonna arvates piisav, et tagada FOND-i ja tema Tütarettevõtjate jooksvate kohustuste eest tasumine.					
<b>B.33</b>	Teave Prospektimääruse lisast I	Ei ole asjakohane.					
<b>B.34</b>	Investeermiseesmärk, -poliitika ja –piirangud; kasutatavad instrumentid	<p>FOND on kinnine kinnisvarafond, mille tegevuseks on investeerimine rahavoogu tootvatesse ärikinnisvaraobjektidesse või nendega seotud väärtpaperitesse, kusjuures vähemalt 80% FOND-i varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaperitesse ning ülejäänud 20% võib investeerida üksnes Euroopa Majanduspiirkonna krediidiasutuste hoiustesse või tuletisinstrumentidesse. FOND on väärtust lisava („<i>value added</i>“) klassi kinnisvarafond, mis investeerib keskmise kuni kõrgema riskitasemega ärikinnisvarasse ja ärikinnisvara arendusprojektidesse Balti riikides.</p> <p>FOND võib teha otseinvesteeringuid kinnisvarasse, samuti omandada osalusi juriidilistes isikutes, kes omavad kinnisvara. FOND võib investeerida tuletisinstrumentidesse üksnes riskide maandamise eesmärgil.</p> <p>FOND-i investeeringutest ei või FOND-i asutamisest kolme aasta möödumisel olla üle 30% FOND-i varade väärtusest investeeritud ühte kinnisvaraobjekti või ühe emitendi väärtpaperitesse. FOND ei või investeerida tema Fondivalitseja teistesse fondidesse.</p> <p>Riskide hajutamise piiranguid on lubatud ajutiselt mitte järgida ka juhul, kui see on tingitud fondivalitsejast mitteolenevatest põhjustest.</p>					
<b>B.35</b>	Laenamise ja finantsvõimenduse piirangud	FOND võib võtta laenu kuni 65% iga investeeringu väärtusest investeeringu tegemise hetkel. FOND-i finantskohustuste kattekordaja peab olema investeeringu tegemise hetkel 1,2 või suurem.					
<b>B.36</b>	Järelevalve FOND-i tegevuse üle	Järelevalvet teostab Eesti Finantsinspeksioon, <a href="http://www.fi.ee">www.fi.ee</a> .					
<b>B.37</b>	Investori profiil	<p>FOND on mõeldud füüsilistele ja juriidilistele isikutele (kelleks võivad olla nii mitte-kutselised kui kutselised investorid), kes soovivad teha keskmise riskitasemega passiivseid investeeringuid kinnisvarasse.</p> <p>FOND on sobilik neile, kelle investeerimishorisont on pikaajaline. Soovituslik investeerimishorisont on üle kolme aasta. Seejuures peab investor FOND-i investeerides olema valmis taluma kinnisvaraturu tsüklilisust ja muutustega kaasnevaid riske.</p> <p>Investor, kellel puudub eelnev kogemus aktsiatesse ja/või kinnistesse alternatiivsetesse investeerimisfondidesse investeerimisel, peaks konsulteerima professionaalse investeerimisnõustajaga, saamaks aru investeerimisega kaasnevatest riskidest, sh riskide ja oodatava tootluse seostest.</p>					
<b>B.38</b>	Üle 20% ühte alusvarasse investeerimisega seotud riskipositsiooni kirjeldus	<p>FOND-il on üks kinnisvarainvesteering, mille osakaal on üle 20%:</p> <p>Saules Miestas kaubanduskeskus - 2007. aastal valminud kaubanduskeskus, mis asub aadressil Tilžēs 109, Štauliai, Leedu Vabariik. Maatükide suurus kokku on 21 094 m<sup>2</sup> ning kaubandushoone üldpind 47 772 m<sup>2</sup>. Üüritava pind on 19 881 m<sup>2</sup>. Saules Miestas kaubanduskeskus moodustab 28% FOND-i varade turuväärtusest.</p>					

<b>B.39</b>	Riskipositsiooni kirjeldus seoses investeringuga teises ühisinvesteeringuettevõtjas	Ei ole asjakohane. Puuduvad investeringud teistes ühisinvesteeringuettevõtjates.
<b>B.40</b>	Teenuseosutajad ja neile makstavad tasud	<p>FOND-i peamised teenuseosutajad on Fondivalitseja ja deponoorium (vt allpool kokkuvõtte punkti B.41).</p> <p>FOND tasub Fondivalitsejale Valitsemistasu, mis koosneb kahest osast: põhitasust ja edukustasust.</p> <p>Põhitasu on 2% fondi investeeritud kapitalilt aastas. Põhitasu hakatakse arvestama konkreetse kinnisvarainvesteeringu tegemise (s.t investeeringu eest tasumise) hetkest.</p> <p>Edukustasu enne FOND-i Aktsiate noteerimist (s.t kuni 01.12.2017) oli 20% summast, mis on FOND-i investeerimisobjekti müügihinna või investeerimisobjekti koondatud müügi korral müügihindade ja vastava investeerimisobjekti ostuhinna või investeerimisobjektide ostuhindade, ostmise kulude ja parenduskulude ning minimaalse prognoositava investeeritud kapitali tootlikkuse („Hurdle rate“, mille määr on 10%) vahe.</p> <p>Börsil noteerimise järgselt (s.t alates 01.12.2017) on edukustasu 20% FOND-i aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna ja eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud aktsiate arvuga aruandeperioodi lõpus. Sulgemishinda korrigeeritakse: a) börsil oleku aja varasematel perioodidel makstud dividendide ning dividendide tulumaksu summa ühe aktsia kohta liidetakse aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnale; b) sulgemishinnast lahutatakse börsil oleku aja varasemate perioodide minimaalne tootlikkus, mis võrdub 10% iga eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnast.</p> <p>Kui seaduste kohaselt on Fondivalitseja FOND-ile osutatav teenus käibemaksustatav, lisandub valitsemistasule käibemaks.</p> <p>FOND tasub deponooriumile depootasu, mille suurus on 10 000 eurot aastas kuni FOND-i varade maht on väiksem kui 33 300 000 eurot. Nimetatud varade mahu määra ületamisel on tasu suurus 0,025% aastas FOND-i varade mahult. Lisaks tasub FOND vara omandamise tehingu sõlmimisel tehingutasu 1 000 eurot tehingu kohta. Depootasule lisandub käibemaks.</p>
<b>B.41</b>	Fondivalitseja ja deponoorium	<p>Fondivalitseja EFTEN Capital AS, registrikood 11505542, aadress A. Lauteri 5, Tallinna linn, Eesti.</p> <p>Deponoorium Swedbank AS, registrikood 10060701, aadress Liivalaia 8, Tallinna linn, Eesti.</p>
<b>B.42</b>	Puhasväärtuse arvutamise kord	<p>FOND-i varade puhasväärtust arvutab Fondivalitseja igakuiselt hiljemalt arvestuskuule järgneva kuu 20. kuupäevaks.</p> <p>FOND-i vara väärtus määratakse eelkõige turuväärtuse alusel. Kui turuväärtust ei ole võimalik kindlaks teha, leitakse FOND-i vara väärtus muu õiglase väärtuse määramise meetodi alusel.</p> <p>FOND-i kinnisasjade hindajaks on tunnustatud kinnisvarahindaja riikides, kus asub FOND-ile kuuluv kinnisvara.</p> <p>Fondivalitseja tagab kinnisasjade korralise ning vajadusel erakorralise hindamise. Korraline hindamine teostatakse kaks korda aastas: 1) majandusaasta lõpu seisuga ja enne FOND-i aastaaruande audiitorkontrolli ja 2) 30.06. seisuga ja enne nõukogu poolt poolaasta aruande kinnitamist. Juhul kui kinnisvahi on soetatud vähem kui kaks kuud enne korralise hindamise päeva, s.t vahemikus 01.05 kuni 30.06 või 01.11 kuni 31.12 ning kui nimetatud perioodi jooksul ei ole sisendid kinnisvaraobjekti hindamiseks või hinnangut puudutav turuinfo oluliselt muutunud, toimub kinnisvahi esimene hindamine järgmise korralise hindamise ajal.</p> <p>Erakorraline hindamine, mille vajadus võib tuleneda näiteks oluliselt muutunud turusituatsioonist, üüritulu prognoosi olulisest langusest vms põhjusel, toimub vastava juhatuse otsuste alusel.</p> <p>FOND-i kõigi Aktsiate puhasväärtus määratakse FOND-i varade väärtuse alusel, millest lahutatakse FOND-i kohustuste väärtus.</p> <p>FOND-i iga Aktsia puhasväärtuse arvutamiseks jagatakse FOND-i kõigi Aktsiate puhasväärtus FOND-i aktsiate arvuga. FOND-i Aktsia puhasväärtus määratakse täpsusega kaks kohta pärast koma.</p> <p>FOND-i vara ja Aktsia puhasväärtuse arvutamise kord on avaldatud FOND-i kodulehel. Enne Aktsiate noteerimist avaldati FOND-i vara ja Aktsia puhasväärtus igakuiselt FOND-i veebilehel ning edastatati FOND-i aktsionäridele elektrooniliselt aktsionäride poolt antud e-posti aadressil hiljemalt arvestuskuule järgneva kuu 20. kuupäevaks. Aktsiate noteerimisest alates avalikustatakse FOND-i vara ja Aktsia puhasväärtus börsiteatena ning seejärel FOND-i kodulehel <a href="http://www.erf.ee">www.erf.ee</a>.</p> <p>Lisaks IFRS-i kohaselt arvatavale NAV-le, arvutab ja avaldab FOND ka Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu (European Public Real Estate Association; EPRA) poolt soovitatud aktsia puhasväärtust. EPRA puhasväärtus = FOND-i omakapital + tuletisinstrumentide kohustus + edasilükkunud tulumaksu kohustus) / aktsiate arv perioodi lõpu seisuga.</p>
<b>B.43</b>	Katus-ühisinvesteeringuettevõtja riskivastutuse avaldus	Ei ole asjakohane. FOND ei ole katus-ühisinvesteeringuettevõtja.
<b>B.44</b>	Kinnitus tegevuse alustamise kohta	FOND asutati 06.05.2015 ja registreeriti Äriregistris 10.06.2015. FOND on tegutsev investeerimisfond.
<b>B.45</b>	Portfelli kirjeldus	FOND-i kinnisvaraportfell koosneb 11 kinnisvarainvesteeringust, mis kuuluvad FOND-ile läbi Tütarettevõtjate (vt struktuuri kohta B.5):



		<p>(i) Saules Miestas kaubanduskeskus - 2007. aastal valminud kaubanduskeskus, mis asub aadressil Tilžēs 109, Šiauliai, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 21 094 m<sup>2</sup> ning kaubandushoone üldpind 47 772 m<sup>2</sup>. Üüritav pind on 19 881 m<sup>2</sup>. Saules Miestas kaubanduskeskus moodustab 28% FOND-i varade turuväärtusest;</p> <p>(ii) Ulonu büroohoone – 2013. aastal valminud 7-korruseline büroohoone, mis asub aadressil Verkiu 25C, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 2200 m<sup>2</sup> ning ärikeskuse hoone üldpind 6756 m<sup>2</sup>. Hoone üüritav pind 5174 m<sup>2</sup>. Ulonu büroohoone moodustab 8% FOND-i varade turuväärtusest;</p> <p>(iii) DSV logistikakeskus Lätis - 1999. ja 2006. aastatel valminud logistikahooned, mis asuvad aadressil Krustpils 31, Riia, Läti Vabariik. Maatükkide suurus kokku 55 856 m<sup>2</sup> ja hoonete üüritav pind 12 149 m<sup>2</sup>. DSV Läti logistikakeskus moodustab 8% FOND-i varade turuväärtusest;</p> <p>(iv) DSV logistikakeskus Eestis - 2006. aastal valminud logistikahooned, mis asuvad aadressil Pärnu mnt 535, Tallinn, Eesti Vabariik. Maatükkide suurus kokku 71 514 m<sup>2</sup> ja hoonete üüritav pind 16 014 m<sup>2</sup>. DSV Eesti logistikakeskus moodustab 12% FOND-i varade turuväärtusest;</p> <p>(v) DSV logistikakeskus Leedus - 2006. aastal valminud logistikahooned, mis asuvad aadressil Stasylo 21, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku 64 149 m<sup>2</sup> ja hoonete üüritav pind 11 687 m<sup>2</sup>. DSV Leedu logistikakeskus moodustab 8% FOND-i varade turuväärtusest;</p> <p>(vi) Laisves 3 büroohoone - 2005. aastal valminud 10-korruseline büroohoone, mis asub aadressil Laisves 3, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus 8 486 m<sup>2</sup>. Büroohoone üldpind on 6 798 m<sup>2</sup> ja üüritav pind on 6 150 m<sup>2</sup>. Laisves 3 büroohoone moodustab 9% FOND-i varade turuväärtusest;</p> <p>(vii) Hortes aianduskeskus Laagri - 2006. aastal valminud kaubanduskeskuse hoone, mis asub aadressil Seljaku 4b, Laagri alevik, Saue vald, Harjumaa, Eesti Vabariik. Hoone üüritav pind on 3 470 m<sup>2</sup>. Hortes aianduskeskus moodustab 3% FOND-i varade turuväärtusest;</p> <p>(viii) Laagri Selveri kaubanduskeskus - ehitamisel olev kaubanduskeskuse hoone, mis asub aadressil Pärnu mnt 554, Tallinn, Eesti Vabariik. Hoone üüritav pind on 3 063 m<sup>2</sup>. Laagri Selveri kaubanduskeskus moodustab 6% FOND-i varade turuväärtusest;</p> <p>(ix) Evolution büroohoone - 2009. aastal valminud büroohoone, mis asub aadressil Ukmerges 223, Vilnius, Leedu Vabariik. Hoone üüritav pind on 6 172 m<sup>2</sup>. Evolution büroohoone moodustab 9% FOND-i varade turuväärtusest;</p> <p>(x) Hortes aianduskeskus Tähesaju (arendamisel) - 2018. aastal alustati kaubanduskeskuse ehitamist, aadressil, Tähesaju 5, Tallinn, Harjumaa, Eesti Vabariik. Kavandatava hoone valmimise aeg on novembri algus 2019. Kavandatava hoone üüritav pind on ca 5 300 m<sup>2</sup>. Hortes aianduskeskus moodustab 2% FOND-i varade turuväärtusest;</p> <p>(xi) ABC Motors autokeskus – 2003. aastal valminud autokeskuse müügi- ja teenindussalong, aadressil Paldiski mnt 105 / Mustjõe tn 1, Tallinn, Harjumaa, Eesti Vabariik. Üüritav pind 2148,9 m<sup>2</sup>. Autokeskus moodustab 3% FOND-i varade turuväärtusest.</p>
<b>B.46</b>	Hiliseim NAV	30.04.2019 seisuga: 15,22 eurot (auditeerimata). EPRA NAV 30.04.2019 seisuga: 16,46 eurot (auditeerimata).

## Jagu C – Väärtpaberid

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
<b>C.1</b>	Väärtpaberite liik registreerimisnumber	FOND-il on ainult ühte liiki aktsiad – lihtaktsiad nominaalväärtusega 10 eurot. FOND-i aktsiaid on registreeritud EVR-is ISIN koodi EE3100127242 all.
<b>C.2</b>	Emissiooni valuuta	euro
<b>C.3</b>	Emiteeritud ja täielikult sisse makstud aktsiate arv / emiteeritud ja osaliselt sisse makstud aktsiate arv. Aktsia nominaalväärtus.	FOND-i aktsiakapitali suurus on 32 225 350 eurot, mis jaguneb 3 222 535 aktsiaks. Aktsia nominaalväärtus on 10 eurot. Kõigi emiteeritud Aktsiate eest on täielikult tasutud.
<b>C.4</b>	Väärtpaberitega seotud õigused	Aktsionäride õigused on alljärgnevad: (i) õigus osaleda FOND-i juhtimises – aktsionäridel on õigus osaleda FOND-i juhtimises ja teostada oma õigusi aktsionäride üldkoosolekul, kus nad saavad kasutada oma hääleõigust teatud oluliste küsimuste otsustamisel. Üldkoosolek on FOND-i kõrgeim juhtimisorgan; (ii) õigus teabele – kooskõlas Eesti äriseadustikuga on aktsionäridel õigus teabele ühingu tegevuse kohta, mida nad saavad teostada üldkoosolekul. Teabe andmiseks kohustatud organiks on juhatus; (iii) uute Aktsiate märkimise eesõigus – vastavalt Eesti äriseadustikule on FOND-i aktsionäridel FOND-i aktsiakapitali suurendamise ja FOND-i uute Aktsiate väljalaskmisel uute aktsiate märkimise eesõigus proportsionaalselt nende olemasoleva osalusega FOND-s, kui FOND-i üldkoosoleku otsusega pole aktsionäride märkimisõigust välistatud. 17.04.2019 üldkoosoleku otsusega ei

		väljastatud olemasolevate aktsionäride märkimise eesõigust 2019. aasta kevadel toimuva aktsiakapitali suurendamise käigus;
		(iv) õigus dividendidele – kõikidel FOND-i aktsionäridel on õigus osaleda FOND-i kasumi jaotamisel ning saada dividende proportsionaalselt nende osalusega FOND-s.
C.5	Väärtpaberite vaba võõrandamise piirangud	Ei ole asjakohane. FOND-i põhikirja kohaselt on Aktsiad vabalt võõrandatavad.
C.6	Kauplemisele võtmine/ reguleeritud turu nimetus	FOND on esitanud taotluse Pakutavate Aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks reguleeritud turul Nasdaq Tallinn Balti põhinimekirjas. Pakutavate Aktsiate noteerimise ja kauplemisele võtmise kuupäev on 20.06.2019 või sellele lähedane kuupäev.
C.7	Dividendipoliitika	<p>FOND-i aktsionäridele jaotatakse igal aastal osa kasumist (dividend) vastavalt aktsionäridele kuuluvate Aktsiate nimiväärtusele, kui see on vastavalt seadusele võimalik ja FOND-i üldkoosolek vastava otsuse vastu võtab. Ei ole ette nähtud eri liiki Aktsiaid ega neist tulenevaid erinevaid õiguseid kasumi jaotamisel.</p> <p>FOND võib teha aktsionäridele väljamakseid ainult puhaskasumist või eelmiste majandusaastate jaotamata kasumist, millest on maha arvatud reservid käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks (minimaalselt 20%). Ülaltoodud poliitikast on õigus kõrvale kalduda, kui seda õigustavad arengud majanduskeskkonnas või FOND-i majandustegevuse väljavaated. Dividendide tasumine investoritele ei ole garanteeritud. Väljamaksmisele kuuluvate dividendide suurus koosõlastatakse vajadusel (nt finantseerimislepingus sellekohase sätte olemasolu puhul) FOND-i vastavate võlausaldajatega või muude lepingupartneritega.</p> <p>Dividendi määramisel võetakse aluseks kogu FOND-i aruandeaasta rahavoogu tootva kinnisvara üürimaksude puhas rahavoog (EBITDA miinus intressimaksud miinus laenu põhiosamaksud), millest on maha arvatud reservid käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks (minimaalselt 20%). Ülaltoodud poliitikast on õigus kõrvale kalduda, kui seda õigustavad arengud majanduskeskkonnas või FOND-i majandustegevuse väljavaated. Dividendide tasumine investoritele ei ole garanteeritud. Väljamaksmisele kuuluvate dividendide suurus koosõlastatakse vajadusel (nt finantseerimislepingus sellekohase sätte olemasolu puhul) FOND-i vastavate võlausaldajatega või muude lepingupartneritega.</p>

## Jagu D – Riskifaktorid

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
D.1	FOND-ile või majandusharule omased olulised riskifaktorid	<p><u>Investeeringurisk.</u> FOND-i Aktsiatesse tehtud investeering võib tuua nii kasumit kui ka kahjumit. Investeeringu säilimine ei ole garanteeritud.</p> <p><u>Finantsrisk.</u> Kinnisvarainvesteeringute tegemist võib oluliselt mõjutada finantsrisk, mis hõlmab endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski ning muutused ebasoodsas suunas võivad mõjutada Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlust negatiivses suunas.</p> <p><u>Intressirisk.</u> Intressimäärade muutus ebasoodsas suunas võib oluliselt tõsta FOND-i ujuva intressimääraga laenukohustustega seotud kuludisid ning seetõttu mõjutada Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlust negatiivses suunas.</p> <p><u>Varade hoidmise risk.</u> FOND-i depositeerimise maksejõuetuks muutumine võib kaasa tuua depositeerimise poolt hoitavate varade omandist ilmajäämise; samuti võib investeeringute objektiks olev vara hävineda, kaotsi minna või kahjustada saada.</p> <p><u>Hindamisrisk.</u> Kontserni majandustulemused sõltuvad osaliselt kinnisvara sõltumatu hindamise tulemustest. Ebaõiged hindamistulemused võivad tuua kaasa Kontserni tegevuse kasumlikkuse vähenemise.</p> <p><u>Huvide konflikti risk.</u> Kuigi FOND-i Põhikiri sätestab teatud piirangud tehingute tegemiseks seotud isikute vahel eesmärgiga vältida huvide konflikti tekkimist, ei ole välistatud, et selliseid tehinguid siiski tehakse. Seotud isikute vahel tehtud tehingute tingimused ei pruugi olla vastavuses turutingimustega. Huvide konfliktist tingitud riski realiseerumise tulemusena võib väheneda Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlus.</p> <p><u>Võtmeisikutest sõltuvuse risk.</u> Kontserni investeerimistegevuse edukus sõltub FOND-i ja Fondivalitseja esindajate kompetentsist ning võtmeisikute lahkumine võib omada negatiivset mõju Kontserni majandustulemustele.</p> <p><u>Reputatsioonirisk.</u> Kontserni tegevusele võib olulist negatiivset mõju avaldada väär või eksitava informatsiooni avalikustamine Kontserni tegevuse kohta, millel võib omakorda olla oluline negatiivne mõju Kontserni konkurentsivõimele ja majandustulemustele.</p> <p><u>Pisava kindlustuskaitse puudumise risk.</u> Kuigi Kontsern teeb kõik mõistlikud jõupingutused, et Kontserni vara oleks adekvaatselt kindlustatud, ei ole välistatud, et realiseerub mõni risk, mille suhtes Kontsernil kindlustuskaitse puudub. Sellise riski realiseerumine võib tuua kaasa Kontserni vara väärtuse vähenemise, mõjutada negatiivselt Kontserni majandustulemusi ning tuua kaasa täiendavate kulude tegemise vajaduse.</p>

		<p><u>Keskonnareostuse risk</u>. Kontsern võib vastutada keskkonnareostusest tuleneva kahju eest isegi siis, kui reostus ei ole tekkinud FOND-i või Tütarettevõtja tegevuse või tegevusetuse tulemusena.</p> <p><u>Seadusandlik risk</u>. Poliitilised otsused ja muudatused kehtivas õiguskorras võivad tuua kaasa täiendavate kohustuste tekkimise Kontsernile, mis võib omakorda negatiivselt mõjutada Kontserni vara väärtust ja Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlikkust. Samuti võivad muudatused kehtivas õiguskorras tuua FOND-ile kaasa kohustusi muuta FOND-i dokumentatsiooni.</p> <p><u>Investeeringukeskkonna risk</u>. Mis tahes FOND-i sihturu üldine investeeringukeskkond võib asjaolude tõttu, mida FOND mõjutada ei saa, oluliselt halveneda. Investeeringukeskkonna oluline halvenemine võib kaasa tuua Kontserni majandustulemuste olulise halvenemise.</p> <p><u>Poliitiline risk</u>. Kontserni poolt tehtud investeeringute väärtus võib oluliselt väheneda sihtturgudel aset leidvate poliitiliste sündmuste tagajärjel.</p> <p><u>Konkurentsirisk</u>. Kinnisvaraturg on konkurentsitu turg. Tihe konkurents võib omada negatiivset mõju hindadele ja seega ka Kontserni majandustegevuse kasumlikkusele.</p> <p><u>Riskide hajutamise risk</u>. FOND-i varade investeerimisel kohaldatakse seadusest ja FOND-i põhikirjast tulenevaid riskide hajutamise põhimõtteid. Tuleb arvestada, et kinnise fondi suhtes on riskide hajutamise nõuded seadusest tulenevalt vähesemad kui avatud investeerimisfondi puhul.</p>
D.2	FOND-ile omased olulised riskifaktorid	<p><u>Investeeringurisk</u>. FOND-i Aktsiatesse tehtud investeering võib tuua nii kasumit kui ka kahjumit. Investeeringu säilimine ei ole garanteeritud.</p> <p><u>Huvide konflikti risk</u>. Kuigi FOND-i Põhikiri sätestab teatud piirangud tehingute tegemiseks seotud isikute vahel eesmärgiga vältida huvide konflikti tekkimist, ei ole välistatud, et selliseid tehinguid siiski tehakse. Seotud isikute vahel tehtud tehingute tingimused ei pruugi olla vastavuses turutingimustega. Huvide konfliktist tingitud riski realiseerumise tulemusena võib väheneda Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlus.</p> <p><u>Võtmeisikutest sõltuvuse risk</u>. Kontserni investeerimistegevuse edukus sõltub FOND-i ja Fondivalitseja esindajate kompetentsist ning võtmeisikute lahkumine võib omada negatiivset mõju Kontserni majandustulemustele.</p> <p><u>Reputatsioonirisk</u>. Kontserni tegevusele võib olulist negatiivset mõju avaldada väära või eksitava informatsiooni avalikustamine Kontserni tegevuse kohta, millel võib omakorda olla oluline negatiivne mõju Kontserni konkurentsivõimele ja majandustulemustele.</p>
D.3	Aktsiatega seotud olulised riskifaktorid	<p><u>Väärtpaberite hinna volatiilsuse risk ja likviidsusrisk</u>. FOND ei saa tagada, et pärast Pakkumist ja noteerimist tekib või jääb Aktsiatele aktiivne kauplemisturg. Võib juhtuda, et investoril, kes märgib Pakutavaid Aktsiaid, ei ole võimalik nimetatud Pakutavaid Aktsiaid pakkumishinnaga või sellest kõrgema hinnaga müüa.</p> <p><u>Dividendi mittemaksmise risk</u>. FOND ei taga dividendide maksmist. Samuti võib dividendide maksmine olla piiratud lepingutes, mille pooleks FOND on. Seega puudub aktsionäri kindlus, et FOND dividende maksab.</p> <p><u>Aktsiate märkimisel eesõiguse kaotamise risk</u>. Aktsiate märkimise eesõiguse saab välistada üldkoosoleku otsuse alusel, mille poolt on antud üle 3/4 üldkoosolekul esindatud hääletest. Eesõiguse välistamine võib tuua kaasa osaluse lahjenemise.</p> <p><u>Pakkumise tühistamise risk</u>. FOND-il on õigus pakkumine tühistada. Kuigi FOND teeb kõik mõistlikud jõupingutused Pakkumise edukaks läbiviimiseks, ei ole välistatud, et Pakkumine tühistatakse. Pakkumise tühistamisel on Prospektis avaldatud planeeritavate investeeringute tegemiseks vajalik leida alternatiivsed allikad või muuta investeeringute mahtu, ajakava jne.</p> <p><u>Vähese ajaloolise finantsteabe risk</u> - puudub pikaajaline ajalooline finantsteave, mida investoril oleks FOND-i investeerimisel võimalik hinnata.</p> <p><u>Osaluse vähenemise risk</u> – FOND-i investeerimisel peab investor arvestama osaluse lahjenemise võimalusega. Uute, järgnevate emissioonide käigus võib FOND kaasata kapitali ka kolmandatelt isikutelt ning juhul, kui FOND-i aktsionärid ei soovi FOND-i täiendavalt kapitali paigutada või otsustatakse Aktsiate suunatud pakkumine, võib FOND-i aktsionäri osalus FOND-s väheneda.</p>

## Jagu E – Pakkumine

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
E.1	Netotulu kogusumma. Pakkumise kulude kogusumma kavandatav suurus (sealhulgas investorit nõutavate kulude kavandatav suurus)	Pakkumise tulu on maksimaalselt 16 000 000 eurot. Pakkumisega seotud kulud (sh kulud Prospekti õiguslikule analüüsile, audiitoritegevusele, turustuskulud) FOND-ile jäävad alla 2% Pakkumise tulust.

		<p>Kontohaldur võtab investoritelt märkimisega seoses teenustasu kuni 1% tehinguväärtusest, mis kehtib ka olemasolevatele aktsionäridele ning kõikide järgnevate pakkumiste käigus esitatavatele märkimiskorraldustele.</p> <p>Nimetatud tasu lisatakse investori poolt märgitavate Pakutavate Aktsiate hinnale.</p>
E.2a	Pakkumise põhjused/ tulude kasutamine	<p>Pakkumine võimaldab FOND-il kaasata raha, et jätkata FOND-i investeerimisstrateegia elluviimist. FOND kasutab Pakkumise käigus kaasatud raha muuhulgas Tallinnas Autokeskuse omandamisel Kontserni sildfinantseeringu lõpetamiseks ja FOND-i lühiajalise laenu tagasimaksmiseks summas 1 500 000 eurot ning Lasnamäel Tähesaju City kaubanduspargis Tähesaju tee 5 asuvale kinnistule Hortese aianduskeskuse rajamise projekti lõpule viimiseks, mille eeldatav kogumaksumus on 5 400 000 eurot, millele lisandub käibemaks. Ehitusleping on sõlmitud ning eeldatav hoone valmimise tähtaeg novembri algus 2019.</p> <p>Ülejäänud osas uute kavandatavate investeeringute tegemiseks. Seejuures ei ole FOND sõlminud muid FOND-ile kohustusi tekitavaid kokkuleppeid või lepinguid uute konkreetsete investeeringute tegemiseks kui eelnevalt nimetatud arendus.</p>
E.3	Pakkumise tingimused	<p>FOND emiteerib kuni 1 000 000 uut aktsiat (Pakutavad Aktsiad), mille igaühe nimiväärtus on 10 eurot. Pakkumine sisaldab ainult uusi emiteeritavaid aktsiaid. Olemasolevaid aktsiaid Pakkumise käigus ei müüda.</p> <p>Pakutavad Aktsiad on FOND-i lihtaktsiad nimiväärtusega 10 eurot. Ühe Pakutava Aktsia pakkumishind on 16 eurot, millest 10 eurot on Pakutava Aktsia nimiväärtus ja 6 eurot on ülekurs.</p> <p>Pakkumises võivad osaleda kõik füüsilised ja juriidilised isikud Eestis, kellel on avatud väärtapaberikonto Nasdaq CSD-s. Investor võib märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu üksnes siis, kui ta volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama investori isikut Nasdaq CSD-le ja FOND-ile.</p> <p>Pakkumise periood algab 16.05.2019 kl 09.00 ja lõpeb 31.05.2019 kl 16.00. Investor võib märkida mis tahes koguse Pakutavaid Aktsiaid. Pakutavate Aktsiate märkimise miinimum- ja maksimumarvu ei ole kehtestatud.</p> <p>FOND-i olemasolevatel aktsionäridel s.t isikutel, kes on kantud FOND-i aktsionäride nimekirja 07.05.2019 Nasdaq CSD tööpäeva lõpu seisuga, on eesõigus märkida Pakutavaid Aktsiaid nimiväärtuses, mis on võrdeline aktsionäri olemasolevate aktsiate nimiväärtuste summaga. Eeltoodu ei piira olemasolevate aktsionäride õigust märkida uusi Pakutavaid Aktsiaid soovi korral suuremas ulatuses või vastupidiselt märkida Pakutavaid Aktsiaid vähem või Pakutavaid Aktsiaid üldse mitte märkida. Aktsionär võib võrrandada oma Pakutavate Aktsiate märkimise eesõiguse samadel tingimustel kui Aktsia. Pakkumise käigus ei ole ühelgi teisel investorite grupil (mh FOND-iga või Fondivalitsejaga seotud isikutel) mis tahes eeliseid või erioigusi.</p> <p>Pakutavate Aktsiate märkimine toimub Eestis Nasdaq CSD kontohaldurite kaudu. Kui ühe isiku poolt esitatakse mitu märkimiskorraldust, liidetakse need jaotuse kindlaksmääramisel kokku ning loetakse üheks märkimiskorralduseks.</p> <p>Pakkumises osalemiseks saab märkimiskorraldusi esitada üksnes eurodes ning Pakkumises osaleja kannab kõik märkimiskorralduse esitamisega seotud kulud või maksmisele kuuluvad tasud. Kontohaldur võtab investoritelt märkimisega seoses teenustasu kuni 1% tehinguväärtusest.</p> <p>Nimetatud tasu lisatakse Investori poolt märgitavate Pakutavate Aktsiate hinnale.</p> <p>Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor kontohaldurit kohele blokeerima tema kontol rahasumma, mis vastab märgitud Pakutavate Aktsiate koguhinnale. Investor võib esitada märkimiskorralduse ainult sellises summas, mis on olemas tema kontol märkimiskorralduse esitamise ajal. Investori kontol blokeeritud summa kasutatakse Pakutavate Aktsiate märkimistehingu arveldamiseks sellises ulatuses, milles investorile jaotatakse Pakutavaid Aktsiaid ning ülejäänud ulatuses vabastatakse blokeeringust samal ajal Pakutavate Aktsiate ülekandmisega ja Pakutavate Aktsiate märkimishinna debiteerimisega. Lisaks volitab investor kontohaldurit blokeerima vajaliku rahasumma märkimiskorralduse esitamisega seotud teenustasu katmiseks. Investor peab tagama piisavate rahaliste vahendite olemasolu tema Nasdaq CSD väärtapaberikontoga seotud arvelduskontol märkimiskorralduse esitamise hetkel.</p> <p>Investor võib märkimiskorralduse muuta või tühistada mis tahes ajahetkel enne Pakkumisperioodi lõppu.</p> <p>Pakutavate Aktsiate Pakkumine loetakse liigmärgituks, kui FOND saab märkimisperioodi lõpuks märkimisavaldusi rohkem kui 1 000 000 Pakutava Aktsia märkimiseks st märkimiste kogusumma on suurem kui 16 000 000 eurot. Sellisel juhul otsustab FOND Pakutavate Aktsiate jaotuse investorite vahel järgmiste põhimõtete alusel.</p> <p>Esmajärjekorras jaotatakse Pakutavad Aktsiad FOND-i olemasolevatele aktsionäridele vastavalt nende märkimiskorraldustele, kuid mitte rohkem, kui vastava aktsionäri eesõigus Pakutavate aktsiate märkimiseks. Nimetatud kogust ületavas osas osalevad olemasolevad aktsionärid Pakkumises võrdselt kõigi ülejäänud investoritega.</p>

		<p>Seejärel jaotatakse Pakutavad Aktsiad investorite vahel astmelise jaotamise meetodil: FOND määrab pärast märkimisperioodi lõppu kindlaks jaotustasandid koos nendele vastavate jaotusprotsentidega. Jaotustasandite ja nendele vastavate jaotuse protsentide kindlaksmääramise põhikriteeriumid on:</p> <p>(a) kogunõudlus Pakutavate Aktsiate suhtes;</p> <p>(b) märkimiskorralduste suurus ja statistiline jaotus; ning</p> <p>(c) märkimiskorraldused esitanud investorite arv.</p> <p>Kõik ülejäänud pakutavad Aktsiad, mida ei saa jaotada astmelise jaotamise meetodi abil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel.</p> <p>Pakutavate Aktsiate jaotuse kinnitab FOND-i nõukogu. Seejuures on FOND-i nõukogul õigus Pakutavate Aktsiate jaotamisel täpse arvu määramisel ümardada Pakutavate Aktsiate arv täisarvuni. Aktsiate ümardamisel ülejäänud Pakutavad Aktsiad, mida ei saa jaotada muul ühetaolise kohtlemise viisil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel.</p> <p>Kui Pakkumise käigus toimub ülemärkimine, jääb Pakutavate Aktsiate arv samaks ja pakkumist ületavas osas liigmärgitud Pakutavad Aktsiad tühistatakse.</p> <p>Liigmärgimise optsoone Pakkumise käigus ei rakendata.</p> <p>Iga investor saab teavet temale jaotatud Pakutavate Aktsiate arvu kohta kontohalduriit, esitades sellekohase päringu.</p> <p>Juhul, kui märgitakse vähem kui 1 000 000 Pakutavat Aktsiat, on FOND-i juhatusel õigus pikendada märkimise aega või tühistab 15 päeva jooksul pärast märkimisperioodi lõppu need Pakutavad Aktsiad, mida ei ole märgitud s.t aktsiakapitali suurendamise aluseks on märkimisperioodil märgitud Pakutavate Aktsiate arv.</p> <p>Alamärkimisel s.t märkimata jäänud Pakutavate Aktsiate osas Pakkumise osa tühistamise korral annab FOND sellest teada börsisüsteemi vahendusel ja FOND-i kodulehel.</p> <p>Pakutavad Aktsiad registreeritakse EVR-is ning kantakse investorite väärtpapierikontodele eeldatavalt 10.06.2019 (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaperiülekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investori kontolt FOND-ile.</p> <p>Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse Äriregistris eeldatavalt 18.06.2019 (milline kuupäev võib samuti muutuda). Aktsiakapitali Äriregistris registreerimise päevast tekivad ka aktsionäri õigused.</p> <p>FOND avalikustab Pakkumise tulemused ja aktsiakapitali suurendamise börsil registreerimisel börsiteatena eeldatavalt 18.06.2019 (milline kuupäev võib samuti muutuda).</p> <p>FOND-il on õigus Pakkumine osaliselt või täielikult tühistada igal ajal kuni Pakutavate Aktsiate jaotamiseni ja ülekandamiseni investoritele. Pakkumise tühistamisest antakse teada börsiteatena ning FOND-i kodulehel. Kui Pakkumine või osa Pakkumisest tühistatakse kooskõlas käesolevas Prospektis sätestatud tingimustega, või kui investori märkimisavaldus lükatakse tagasi või kui jaotatud Pakutavate Aktsiate arv erineb märgitud Pakutavate Aktsiate arvust, vabastab kontohaldur investori rahakontol reserveeritud vahendid või osa nendest (summa, mis ületab jaotatud Pakutavate Aktsiate eest tehtud makset ja märkimisega seotud kulusid) 10.06.2019 või sellele lähedasel kuupäeval. FOND ei vastuta summa vabastamise ega vabastatud vahenditelt intressi maksmise eest ajal, mil vahendid olid reserveeritud.</p>
E.4	Pakkumise seisukohast olulised huvid/ huvide konfliktid	Fondivalitseja on avaldanud, et Fondivalitseja Pakutavaid Aktsiaid ei kavanda märkida. Puuduvad muud Pakkumise seisukohast olulised huvid või huvide konfliktid.
E.5	Isikute või ühingute nimed, kes pakuvad väärtpapieriteid müügiks/ võõrandamispiirangud; pooled ja piirangute ajaline kestvus	Ei ole asjakohane. Pakkumise käigus pakutakse ainult uusi aktsiaid. Pakkumise käigus omandatud Pakutavate Aktsiate suhtes ei ole võõrandamispiiranguid ning ka olemasolevad aktsionärid ei ole seotud mis tahes kokkulepetega, mis piiraks nende õigust olemasolevaid Aktsiaid võõrandada. Olemasolevad aktsionärid ei ole seotud mis tahes kokkulepetega, mis piiraks nende õigust olemasolevaid ega Pakutavaid Aktsiaid võõrandada.
E.6	Osaluse kohene lahjenemine	Prospekti kuupäeva kohaselt on FOND-il 3 222 535 Aktsiat. Pakutavate Aktsiate arv on kuni 1 000 000 Aktsiat. Pärast aktsiakapitali suurendamise registreerimist on FOND-i aktsiakapital kuni 42 225 350 eurot eeldusel, et Pakutavate Aktsiate arvu ei ole muudetud. Seega, olemasolevate aktsionäride osalus aktsiakapitalis moodustaks pärast Pakkumist 76,32% FOND-i aktsiakapitalist eeldusel, et olemasolevad aktsionärid Pakkumise käigus Pakutavaid Aktsiaid ei märgi.
E.7	FOND-i poolt investorit nõutavate kulude kavandatav suurus	Investorilt nõutavate kulude kavandatav suurus on kirjeldatud ülal punktis E.1.

## 2 RISKID

FOND-i investeerimine ja FOND oma tegevuses on avatud erinevatele riskidele s.t FOND-i vara investeerimisega kaasnevad alati mitmesugused riskid, mis võivad kas iseseisvalt või koosmõjus avaldada ebasoodsat mõju FOND-i või tema Tütarettevõtjate tegevusele ja FOND-i aktsionäride investeeringu väärtusele või mõjutada Aktsiate realiseeritavust.

Lisaks alljärgnevalt Prospektis nimetatutele võib esineda riske, mis ei ole FOND-ile hetkel teada või mida FOND peab hetkel ebaoluliseks, kuid mis võivad samuti avaldada mõju FOND-ile, Tütarettevõtjatele või FOND-i Aktsiate hinnale.

### 2.1 FOND-I INVESTEERIMISEGA KAASNEDA VÕIVAD RISKID

FOND-i investeringud võivad FOND-i aktsionäridele tuua nii kasumit kui kahjumit. FOND-i tehtud investeeringu säilimine ei ole garanteeritud. Negatiivsete asjaolude kokkulangemisel võivad riskid realiseeruda ning nende mõju võib olla FOND-i tegevusele niivõrd suur, et aktsionär võib kaotada olulise osa oma investeringust. Riskide mõju ulatust ei ole täielikult võimalik ette prognoosida ning see võib ebasoodsatel oludel olla suurem, kui tavaliselt võib sellist tüüpi fondide puhul eeldada (vt ka kinnisvarafondide klassifikatsiooni Prospekti osas 5 „Balti ärikinnisvaraturu ülevaade ja kinnisvarafondide liigid“).

FOND-i investeerimisel tuleb arvestada, et FOND-i eelmiste perioodide tootlus ega tegevuse ajalugu ei tähenda ei nüüd ega tulevikus lubadust ega viidet FOND-i järgmiste perioodide tootluse või tegevuse eesmärkide saavutamise kohta.

Enne FOND-i Aktsiate omandamise või võõrandamise otsuse tegemist tuleb hoolikalt tutvuda käesoleva Prospektiga.

### 2.2 FONDILE, TÛTARETTEVÕTJATELE JA KONTSERNI TEGEVUSVALDKONNALE OMASED RISKID

Peamisteks FOND-i ja Tütarettevõtjate tegevusega, sh tegevusvaldkonnaga seotud riskideks on järgmised riskid:

**Finantsrisk** on risk, mis tuleneb otseselt kinnisvarainvesteeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, mis võivad kahandada FOND-i finantsvõimekust või vähendada investeringute väärtust:

(i) **Tururisk** on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressiderivatiivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk. Tururiski realiseerumine võib vähendada Kontserni varade väärtust, millel võib omakorda olla negatiivne mõju FOND-i tehtud investeringu tootlusele.

(ii) **Likviidsusrisk** tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud nagu üüritul vähenemine või volatiilsus, vakantsus üüripindadel, varade realiseerimise aja ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel, pikaajaliste aktivite turukõlblikkus, kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo ja finantseerimisstruktuur.

FOND-i eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et FOND-i kinnisvarainvesteeringute tegemisel, sh Tütarettevõtjates, kaasatakse võõrkapitali kuni 65% investeringu soetusmaksumusest investeringu tegemise hetkel ning et FOND-i või SPV võla kattekordaja oleks investeringu tegemise hetkel suurem kui 1,2. FOND-i finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, arvestades kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. Likviidsusriski realiseerumine võib negatiivselt mõjutada FOND-i majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi.

(iii) **Krediidiriski (hõlmab tehingu vastaspoole riski)** 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 depositide kaudu. Kontserni tegevus krediidiriskist tulenevate rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Uutes sõlmitavates üürilepingutes nähakse enamikel juhtudel ette üürimaksете tasumine kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute maksete tegemise päeval. Samuti nähakse enamikes üürilepingutes ette tagatisrahade maksmise või garantii andmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

FOND (tegutsedes vastavalt asjaoludele kas otse või asutatud/omandatud või tulevikus asutatavate/omandatavate SPV-de kaudu) kavatab sõlmida üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediidikõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs kavatakse teha enne üürilepingu sõlmimist põhimõttel „tunne oma klienti“. Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõime tuks muutumiseks, hinnatakse iga potentsiaalset nõuet individuaalselt ning vajadusel otsustatakse nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmine. Üldiselt kavatakse hinnata maksetähtaega üle 180 päeva ületanud nõuded ebatõenäoliselt laekuvaks, v.a juhul, kui Fondivalitsejal on piisavalt kindlust nõude laekumise osas või on nõude laekumiseks sõlmitud maksegraafik. Krediidiriski realiseerumisel võib olla oluline negatiivne mõju Kontserni majandustulemustele ja tegevuse kasumlikkusele.

**Intressirisk** on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt Kontserni pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi. Intressimäärade muutus ebasoodsas suunas võib mõjutada FOND-i aktsiatesse tehtud investeeringu tootlust negatiivses suunas.

**Kontsentratsioonirisk** on risk, et investeeringute väärtus võib väheneda varade või turgude kontsentreerumisest. Kontsentratsiooniriski kavatakse vähendada investeeringuid erinevate piirkondade ja ärisegmentide vahel jaotades.

**Varade hoidmise risk** on risk, et FOND-i deposiitorium võib muutuda maksejõuetuks, mis võib kaasa tuua deposiitoriumi poolt hoitavate varade omandist ilmajäämise; samuti risk, et varad hävivad või kaovad või leiab aset mis tahes muul moel varade väärkasutus (nt vargus). Riski saab maandada pideva partnerite tegevuse jälgimise ja aruandluse nõudmisega. Lisaks kindlustatakse Kontserni kõik kinnisvarainvesteeringud.

**Hindamisrisk.** Kontserni kinnisvara hindab kinnisvara hindaja. Kontserni kinnisasjade hindamise puhul on eesmärgiks saada hinnatavaks väärtuseks turuväärtus. Hindamisaruannete koostamisel lähtutakse teatud eeldustest, mis võivad osutada ebaõigeteks ja mis omakorda võivad avaldada negatiivset mõju Kontserni majandustulemustele, sh FOND-i kasumlikkusele. Näiteks Kontserni investeerimisobjektide eksklusiivsus või kinnisvarainvesteeringut omava SPV-ga kauplemine mittereguleeritud väärtpaperiturul võib raskendada hindamist. Lisaks võib Kontserni kinnisvara turuväärtus omandamise järgselt muutuda mõlemas suunas asjaolude tõttu, mis ei ole FOND-i ega Fondivalitseja poolt kontrollitavad.

**Huvide konfliktide risk.** Huvide konflikt on olukord, kus isiku (Fondivalitseja, deposiitorium, klient jne) huvid on vastuolus FOND-i või Tütarettevõtja huvidega. Näiteks tehingud Fondivalitsejaga seotud isikutega, Fondivalitseja juhtide või töötajate konfliktid motivatsiooniskeemid või sõltumatu varahoidja kuulumine Fondivalitsejaga samasse gruppi võivad tekitada huvide konflikti olukorra. FOND-i juhatuse liige Viljar Arakas on ühtlasi Fondivalitseja juhatuse liige. Riski maandamiseks on FOND-i põhikirjas sätestatud keeld FOND-il omandada varasid Fondivalitsejalt, selle juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitoritelt, FOND-i töötajatelt ega isikutelt, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavate fondidelt. Erandina on varade omandamine Fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavate fondidelt lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul. Samuti FOND ei või võõrandada oma varasid Fondivalitsejale, selle juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele, FOND-i töötajatele ega isikutele, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele. Erandina on varade võõrandamine Fondivalitsejale ja teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul. FOND ei või omandada ega omada osalust Fondivalitsejas või selle Tütarettevõtjas. Huvide konfliktist tingitud riski realiseerumise tulemusena võib väheneda FOND-i Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlus.

**Võtmeisikutest sõltumise risk.** Kontserni edu sõltub FOND-i juhatuse ja nõukogu liikmete, Tütarettevõtjate juhtide ja Fondivalitseja võtmeisikute kompetentsist ning nende lahkumine võib majandustulemustele negatiivset mõju avaldada. Sellist riski kavatakse vähendada läbi olulise informatsiooni jagamise ja meeskonnatöö, järelkasvu koolitamise ja teadmiste jagamise ning Fondivalitseja tegevuse pideva jälgimise.

**Reputatsioonirisk** on risk Kontserni mainele, mis mõjutab Kontserni negatiivselt avalikkuse, investorite ja partnerite silmis sõltumata selle info vastavusest tegelikkusele ning seeläbi võib vähendada Kontserni konkurentsivõimet ja vähendada sissetulekuid. Maineriski kavatakse vähendada turul läbipaistva ning avatud, ausa tegutsemise ning piisava avalikkuse teavitamise läbi.

**IT-risk** on risk Fondivalitseja infosüsteemide osas, sh rünnakud e-kanalite vastu ja tehnilised rikked. IT-riski vähendatakse seeläbi, et loodud on ettevõtte suurust arvestavad piisavad ja vajalikud andmeturbesüsteemid ja alternatiivsed võimalused tegevuse jätkamiseks e-kanalite kasutamise katkemise korral. Rünnakute või tehniliste rikete tõttu võib olla ajutiselt häiritud Kontserni igapäevane tegevus, millel võib olla negatiivne mõju Kontserni majandustegevuse kasumlikkusele.

**Piisava kindlustuskaitse puudumise risk.** Kontserni kinnisvarainvesteeringud kindlustatakse erinevate kahjulike vastu, kuid vaatamata sellele võib esineda risk, et sõlmitud kindlustuslepingud ei kata kõiki riske (kindlustuslepingute piiratus), nt juhul, kui kindlustusrisi ei kindlustata või on selle eest maksmisele kuuluv tasu ebamõistlikult kulukas võrreldes riski esinemise tõenäosusega. Fondivalitseja poolt korraldatavad kindlustushanked hõlmavad tavapärastel Kontserni tegevusvaldkonnas kinnisvarainvesteeringute kindlustamisel kindlustatavaid riske, kuid vaatamata sellele ei pruugi see olla piisav ning võib tuua kaasa Kontserni vara väärtuse vähenemise, negatiivselt mõjuda finantstulemustele või tuua kaasa täiendavate kulude tegemise vajaduse.

**Keskonnareostuse risk** on risk, et Kontserni poolt omandatavatel kinnistutel võidakse avastada keskkonnareostus. Keskkonnakaitset puudutavate õigusaktide kohaselt vastutab omanik sageli ka sellistel juhtudel, kui kinnisasi oli reostatud juba enne omandamist ning omanik ei teadnud seda omandamise ajal. Riski maandamiseks kavatakse nõuda kinnistu omandamise ettevalmistamise etapis auditi läbiviimisel müüjalt sellekohast informatsiooni ning müügilepingus kinnitust reostusega seotud asjaolude kohta. Vaatamata sellele ei pruugi see olla piisav ning hilisema reostuse avastamise korral ei pruugi olla võimalik sellest tulenevate nõuete realiseerimine müüja vastu.

**Kinnisvaravaldkonna tsüklilisuse risk.** Kinnisvarasektorile on omane tsüklilisus ning kinnisvaratehingute arv võib oluliselt erineda sõltuvalt sellest, millises faasis tsükel on. Finantskriisile järgnenud languse järel on kinnisvaraturg taas hoogu sisse saamas ning kasvanud on osta soovivate investorite arv. Hinnad võivad seega hakata taas tõusma, millele võib järgneda ka turu ülekuumenemine, mis võib mõjutada Kontserni majandustegevuse kasumlikkust negatiivses suunas.

**Lühikese tegevusajaloo risk.** FOND on tegutsenud alates 2015. aastast. Suhteliselt lühikene tegevusperiood võib avaldada mõju finantseerimishangetel. FOND-i lühikese tegevusajaloo riski vähendatakse läbi Fondivalitseja pikaajalisema kogemuse ja professionaalse tegevuse Kontserni varade valitsemisel.

## 2.3 POLIITILISED, MAJANDUSLIKUD JA ÕIGUSLIKUD RISKID

**Seadusandlik risk** tuleneb poliitiliste otsuste ja/või õigusvaldkonna võimalikest muutustest, sh maksuõigus, investeerimist puudutavad õigusaktid, mis võivad oluliselt muutuda ning mõjuda negatiivselt Kontserni vara väärtusele või vähendada investorite ootusi tootlustulemuste suhtes. FOND tegutseb tugevalt reguleeritud valdkonnas. FOND-i tegevust reguleerivad Euroopa Liidu direktiivid ja määrused, siseriiklikud seadused, määrused, soovituslikud juhendid ja poliitikad. Seega võivad muudatused kehtivas õiguskorras ning regulatsioonides tuua FOND-ile kaasa kohustusi muuta FOND-i dokumentatsiooni või tuua kaasa täiendavate reeglite järgmise kohustuse. FOND ei saa ette ennustada muudatusi ega nende ulatust või muudatuste mõju FOND-i tegevusele ja majandustulemustele.

**Investeeringukeskkonna risk** on ühe konkreetse riigi või majanduspiirkonna risk, mis võib realiseeruda riigi majanduse olulises ulatuses halvenemise näol, mille tulemusel ei ole FOND-il võimalik järgida investeerimisstrateegiat, nt puuduvad FOND-ile sobivad investeerimisobjektid, ebaõnnestub finantsvahendite kaasamine vms. FOND-i geograafilisteks sihtturgudeks on Eesti, Läti ja Leedu. Balti riigid on majanduslikult tihedalt



seotud ja eksisteerib risk, et ühe riigi majanduskeskkonna olulisel halvenemisel halveneb ka teiste riikide majanduskeskkond. Samuti on sarnased Eesti, Läti ja Leedu majandusi mõjutavad välised faktorid. Balti ärikinnisvaraturg on suhteliselt stabiilse keskkonnaga ning kuigi muudatuste tõttu pangandusturul on marginaalid kasvanud, on Baltikumi turg jätkuvalt huvitav ka välisinvestoritele. Tururiski vähendamiseks ja hajutamiseks jätkatakse FOND-i investeeringute tegemist kõigis kolmes sihtturu riigis. Investeeringukeskkonna oluline halvenemine võib kaasa tuua Kontserni majandustulemuste olulise halvenemise.

**Poliitiline risk** on risk, et riigis või piirkonnas, kuhu või kus asuvatesse ja tegutsevatesse SPV-sse on FOND-i varad investeeritud, toimuvad olulised (poliitilised) sündmused, mille tulemused investeeringud kaotavad osaliselt või täielikult oma väärtuse. FOND-i geograafilisteks sihtturgudeks on Eesti, Läti ja Leedu, mis on poliitiliselt suhteliselt stabiilsed. Samas on Balti riike väliselt mõjutavad poliitilised faktorid suhteliselt sarnased. Poliitilise riski vähendamiseks hajutatakse FOND-i investeeringuid riikide vahel ning jälgitakse pidevalt arengusuundumusi sihtturgudel. Vaatamata sellele ei ole võimalik majanduskeskkonnas toimuvate muutuste täpset ajastust ega ulatust ette ennustada ning muudatused võivad kaasa tuua Kontserni majandustulemuste olulise halvenemise.

**Konkurentsirisk.** Kontsern tegutseb kinnisvaraturul tiheda konkurentsi tingimustes, mis võib omada negatiivset mõju Kontserni tegevusele ja kasumlikkusele. FOND-iga samadel geograafilistel turgudel tegutsevatele litsentseeritud turuosalistele lisaks on ka selliseid, kelle suhtes ei kohaldata nii koormavaid regulatiivseid ja kapitalinõudeid (nt ühisrahasustevõtjad), kes võivad seetõttu omada asjaomasel turul konkurentsieelist.

**Riskide hajutamise risk.** FOND-i varade investeerimisel kohaldatakse seadusest ja FOND-i põhikirjast tulenevaid riskide hajutamise põhimõtteid, sh investeerimist läbi Tütarettevõtjate ja investeeringute hajutamist sihtturu riikide vahel. Tuleb arvestada, et kinnise fondi suhtes on riskide hajutamise nõuded seadusest tulenevalt vähesemad kui avatud investeerimisfondi puhul.

**Õigusvaidluste risk.** Kontsern jälgib lepingute täitmist pidevalt, kuid vaatamata sellele võib tekkida erimeelsusi või olukordi, kus tehingute vastaspool jätab omapoolsed kohustused täitmata, mida ei suudeta läbirääkimistel lahendada ning mis võivad kaasa tuua kohtuvaidlusi. Selliste vaidluste tulemusi on raske ette näha ja nende ebasoodsad tulemused võivad põhjustada Kontsernile kulusid.

## 2.4 RISKID, MIS ON SEOTUD AKTSIATE JA PAKKUMISE, KAUPLEMISELE VÕTMISE JA NOTEERIMISEGA

**Väärtpaberite volatiivsus ja piiratud likviidsus Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas noteeritud väärtpaberitele.** FOND-i Aktsiad on võetud kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas alates 01.12.2017 ning FOND on esitanud taotluse ka Pakutavate Aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks. FOND teeb kõik endast oleneva, et Pakutavad Aktsiad noteeritaks ja võetaks kauplemisele, kuid FOND ei saa tagada, et Pakutavad Aktsiad kindlasti noteeritakse ja võetakse kauplemisele. Nasdaq Tallinn börsi suhteliselt väike turu kapitalisatsioon ja madal likviidsus võib kahjustada aktsionäride võimalust müüa Aktsiaid Nasdaq Tallinna börsil või võib suurenda Aktsia hinna volatiivsus. Juhul, kui mõni suur äriühing, kes on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil, otsustab denoteerimise kasuks, siis võib see mõjuda olulisel määral turu kapitalisatsioonile ning Nasdaq Tallinna börsi likviidsusele üldiselt. Kuivõrd Nasdaq Tallinna börsi iseloomustatakse kui madala aktiivsusega väärtpaberiturgu, siis võib ühe tehingu mõju turusituatsioonile olla märkimisväärne. Madal aktiivsus võib põhjustada suure erinevuse selle vahel, mida väärtpaberite eest küsitakse ja millise hinnaga lõpuks väärtpabereid müüakse, mis võib omakorda kaasa tuua väärtpaberituru piiratud likviidsuse.

Lisaks, kuna FOND on kinnine fond, ei ole Aktsiad investori nõudmisel tagasi võetavad, mis tähendab, et Fondivalitsejal ei ole kohustust Aktsiaid tagasi võtta Aktsia puhasväärtusega. Investorid saavad Aktsiaid võõrandada ainult Tallinna börsil tehingu sõlmides või börsivälise tehinguga poolte vahel kokkulepitud hinnaga. See tähendab, et investor võib olla sunnitud võõrandama Aktsiad madalama hinnaga kui Aktsia puhasväärtus.

**Dividendi mittemaksmise risk.** Dividendi maksmine ei ole investorile tagatud ja investorid ei pruugi dividende saada soovitud suuruses või üldse mitte. Dividendi tasumine sõltub FOND-i ja Tütarettevõtjate majandustulemustest ning ei pruugi olla võimalik isegi juhul, kui FOND-i finantsseis seda võimaldaks, nt laenulepingutest tulenevate piirangute tõttu või tulenevalt juhtkonna hinnangust FOND-i väljavaadete ja riskide kohta. Samuti võib FOND-i üldkoosolek otsustada kasumist dividende mitte maksta juhul, kui FOND-i finantsseis seda võimaldaks.

**Pakkumise tühistamise risk.** Kuigi FOND ja Fondivalitseja teevad kõik, et Pakkumine oleks edukas, et saa FOND ega Fondivalitseja tagada Pakkumise edukust. Investorid ei pruugi saada märgitud Pakutavaid Aktsiaid. FOND-il on õigus Pakkumine tühistada. Pakkumise tühistamisel on Prospektis avaldatud planeeritavate investeeringute tegemiseks vajalik leida alternatiivsed allikad või muuta investeeringute mahtu, ajakava jne.

**Vähese ajaloolise finantsteabe risk.** FOND on tegutsenud alates 2015. aastast ja seega puudub pikaajaline ajalooline finantsteave, mida investoril oleks FOND-i investeerimisel võimalik hinnata.

**Osaluse lahjenemise risk.** FOND-i investeerimisel peab investor arvestama osaluse lahjenemise võimalusega. FOND-i investeeringute tegemiseks kaasatakse kapitali vastavalt vajadusele. Uute, järgnevate emissioonide käigus uute aktsiate emiteerimisel võib FOND kaasata kapitali ka kolmandatelt isikutelt ning juhul, kui FOND-i aktsionärid ei soovi FOND-i täiendavalt kapitali paigutada või otsustatakse tulevikus uute aktsiate suunatud pakkumine, võib FOND-i aktsionäri osalus FOND-is väheneda.

**Alamärkimise risk.** Kuigi FOND ja Fondivalitseja teevad kõik, et Pakkumine oleks edukas, ei saa FOND ega Fondivalitseja tagada, et Pakkumise käigus märgitakse kõik Pakutavad Aktsiad. Sellisel juhul võidakse pikendada märkimise aega, märkimata jäänud Pakutavad Aktsiad või Pakkumine tervikuna tühistada. Alamärkimise korral on FOND-il vajalik Prospektis avaldatud planeeritavate investeeringute finantseerimiseks vajalik leida alternatiivsed allikad või muuta investeeringute mahtu, ajakava jne.

## 3 SISSEJUHATAV ÜLDINFO

### 3.1 KOHALDATAV ÕIGUS

Aktsiate Pakkumine viiakse läbi Eesti Vabariigi õiguse alusel. Prospekt on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi seadustega, millesse on üle võetud Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2003/71/EÜ väärtpaberite üldsusele pakkumisel või kauplemisele lubamisel avaldatava prospekti ja direktiivi 2001/34/EÜ muutmise kohta (04.11.2003) ning Euroopa Komisjoni määrusega 809/2004/EÜ, millega rakendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2003/71/EÜ, mis puudutab prospektides sisalduvat informatsiooni nagu ka selliste prospektide formaati, andmete esitamist viidetena ja selliste prospektide avaldamist ning reklaamide levitamist (29.04.2004) (edaspidi **Prospektimäärus**). Prospekt on koostatud vastavalt Prospektimääruse lisadele I, III, XV, XIX ja XXII.

Prospektis ei kajastu väärtpaberituru seaduse § 17 lg 2 alusel Prospektimääruse lisa XV punktis 2.2. nõutud finantsteave Tütarettevõtjate kohta eraldi. Kõik FOND-i Tütarettevõtjad on FOND-i 100%-lise osalusega SPV-d ehk vahendid FOND-i investeerimispoliitika elluviimisel, Tütarettevõtjate omanikeriingis puuduvad muud isikud, kes võiksid mõjutada SPV-de osas otsuste vastuvõtmist, Tütarettevõtjates puudub muu äritegevus peale omatava kinnisvarainvesteeringu majandamise ning FOND-i konsolideeritud finantsnäitajad sisaldavad Tütarettevõtjate finantsnäitajaid. Sellest tulenevalt kinnitab FOND, et Prospektis esitatud finantsteave on samaväärne Prospektimääruse lisa XV punktis 2.2. nõutud finantsteabega FOND-i Tütarettevõtjate kohta ja sisaldab kogu teavet, mis on investoritele vajalik FOND-i finantsseisundi hindamiseks.

Mistahes vaidlused, mis võivad tekkida või tõusetuda seoses Prospekti või Pakkumisega, lahendatakse Harju Maakohtus.

### 3.2 VASTUTAVAD ISIKUD JA VASTUTUSE ULATUS

Prospektis avaldatud informatsiooni eest vastutab EFTEN Real Estate Fund III AS (eelnevalt defineeritud kui FOND), asukoht A. Lauteri 5, Tallinn, Eesti Vabariik.

FOND võtab endale täieliku vastutuse Prospektis FOND-i ja FOND-i Tütarettevõtjate kohta esitatud informatsiooni õigsuse ja täpsuse eest Prospekti registreerimise kuupäeva seisuga. Olles tarvitusele võtnud kõik mõistlikud abinõud, usub FOND, et Prospektis sisalduv teave on FOND-i parima teadmise kohaselt esitatud vastavuses faktidega ega sisalda väljajätmist, mis võib tõenäoliselt Prospekti tähendust mõjutada.

Viljar Arakas  
FOND-i juhatuse liige  
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Tõnu Uustalu  
FOND-i juhatuse liige  
*/allkirjastatud digitaalselt/*

FOND ei vastuta, kui isik kasutab Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimise otsuse tegemisel üksnes Prospekti kokkuvõtte alusel saadud informatsiooni, välja arvatud juhul, kui selline kokkuvõttes esitatud informatsioon on koos Prospektiga eksitav või ebatäpne.

FOND ei vastuta informatsiooni eest, mis FOND-i ja FOND-i Tütarettevõtjate, nende tegevuse või Pakkumise kohta on tehtud avalikuks kolmandate isikute poolt või saadud muul viisil.

Pakkumises osalemisel tugineb iga investor käesoleva Prospekti iseseisvale analüüsile. Samuti nõustub iga pakkumises osalev investor, et Pakutavatesse Aktsiatesse tehtud investeeringut võivad oluliselt mõjutada erinevad riskifaktorid, sh Prospekti osas 2 („Riskid“) kirjeldatud. Iga potentsiaalne investor peab arvestama, et FOND-i ja Tütarettevõtjatega seotud asjaolud, sh riskitase ning FOND-i aktsionäri õigused ja kohustused võivad aja jooksul muutuda. Fondivalitseja informeerib investoreid FOND-i ja FOND-i Tütarettevõtjatega seotud oluliste asjaolude muutumisest, kuid vaatamata sellele peab investor FOND-i aktsionärina ise samuti rakendama vajalikku hoolsust ning pidevalt jälgima Kontserni kohta tulevikus avaldatavat teavet ja Kontserni tegevust pärast FOND-i Pakutavatesse Aktsiatesse investeeringu tegemist.

### 3.3 PROSPEKTI KUUPÄEV JA PROSPEKTI KAASAJASTAMINE

Prospektis esitatud andmed on esitatud 13.05.2019 kuupäeva seisuga, kui Prospekti tekstis pole viidatud teistsugusele kuupäevale. Viited Prospekti kuupäevale tähendavad viiteid Prospekti registreerimise kuupäevale.

FOND ei uuenda ega kaasajasta käesolevat Prospekti, välja arvatud juhul, kui vastav kohustus tuleneb seadusest või kui FOND-i juhatuse hinnangul on Prospekti uuendamine vajalik ja asjakohane.

Juhul, kui pärast Prospekti registreerimist, kuid enne Pakkumise lõppemist ilmnevad Prospektis sisalduva teabega seotud mistahes uued olulised asjaolud, vead või ebatäpsused, mis võivad mõjutada väärtpaberite kohta hinnangu andmist, koostatakse Prospekti lisa, mis registreeritakse Finantsinspeksioonis. Prospekti lisa avalikustatakse samaväärsel viisil nagu avalikustati Prospekt. Prospekti lisa moodustab Prospekti lahutamatu osa.

Pakkumise perioodil Prospekti lisa avalikustamisel kohustub FOND:

- FOND-i Pakutavaid Aktsiaid märkinud isikute nõudel tühistama märkimise ning tagastama neile kogu märkimise tulemusena saadu;
- ostma Pakutavad Aktsiad vähemalt märkimisel makstud ostuhinna eest tagasi investoritelt, kes seda nõuavad.

### 3.4 PROSPEKTI KASUTAMISE PIIRANGUD

Prospekt on koostatud üksnes FOND-i Pakutavate Aktsiate avalikuks pakkumiseks, kauplemisele võtmiseks ja noteerimiseks Pakkumise raames ning vastavalt selle tingimustele ning seda ei tohi tõlgendada kui mistahes lubadust või garantiid mistahes isikule, kes ei osale Pakkumises.

Ei ole lubatud Prospekti kopeerimine või kasutamine või levitamine ilma FOND-i eelneva nõusolekuta.

### 3.5 PAKKUMISE GEOGRAAFILINE ULATUS

Pakkumine viiakse läbi üksnes Eestis vastavalt Pakkumise tingimustele, mida on kirjeldatud Prospekti osas 4 („Pakkumine“). Pakkumist ei viida läbi üheski teises riigis peale Eesti. Sellest tulenevalt võib Prospekti levitamine teistes riikides olla piiratud või keelatud. Selguse huvides, Pakkumist ei registreerita muuhulgas ka Ameerika Ühendriikides kooskõlas kohaliku seadusandlusega ning Pakutavaid Aktsiaid ei pakuta Ameerika Ühendriikide territooriumil.

### 3.6 TULEVIKKU SUUNATUD INFORMATSIOON

Prospekt võib sisaldada informatsiooni ja väiteid asjaolude ja sündmuste kohta, mis saavad või võivad saada tulevikus. Nimetatud informatsioon on esitatud tuginedes käesoleval ajal tehtud prognoosidele, mis omakorda lähtuvad asjaoludest nii nagu need käesoleval hetkel on. Tulevikku suunatud informatsiooni esitamisel on lähtutud informatsioonist, mis on FOND-ile kättesaadav 13.05.2019, kusjuures FOND on teinud kõik mõistlikud jõupingutused selleks, et tulevikku suunatud informatsioon oleks võimalikult täpne.

Tulevikku suunatud informatsioon võib asjaolude või üldise majanduskeskkonna muutumisel või muude riskide realiseerumisel muutuda asjakohatuks või ebatäpseks. Kontserni majandustegevuse tulemused ja Aktsiatesse, sh Pakutavatesse Aktsiatesse tehtud investeringu tootlikkus võivad oluliselt erineda Prospektis kirjeldatud prognoosidest või FOND-i eeldustest ja ootustest. FOND ei võta endale mistahes kohustust Prospektis esitatud tulevikku suunatud informatsiooni uuendada või kaasajastada.

Tulevikku suunatud informatsioon on Prospektis tuvastatav eelkõige selle järgi, et see ei tugine minevikus toimunud sündmustele. Informatsiooni tulevikku suunatud iseloomule viitavad ka väljendid nagu „strateegia“, „kavatsus“, „prognoos“, „ootus“, „eesmärk“, „plaan“ jne ning selliste väljendite erinevad vormid (sealhulgas vastavad tegusõnad).

### 3.7 LÜHENDID JA MÕISTETE DEFINITSIOONID

Kui kontekst ei nõua teisiti, kasutatakse käesolevas Prospektis alljärgnevat lühendeid ja mõisteid järgmises tähenduses, kusjuures ainsuses kasutatud vorm hõlmab mitmust ja vastupidi, välja arvatud juhul, kui kontekstist tuleneb teisiti:

Aktsiad	Kõik FOND-i aktsiad, sh Pakutavad Aktsiad, nominaalväärtusega 10 eurot;
Audiitor	FOND-i audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers;
Depositoorium	AS Swedbank;
Dividend	Väljamakse, mida tehakse üldkoosoleku otsuse alusel puhaskasumist või eelmiste majandusaastate jaotamata kasumist ning mille aluseks on dividendi saaja osalus FOND-is. Seejuures Pakutavad Aktsiad annavad investorile õiguse saada dividendi alates 2019. majandusaasta eest;
DSCR	FOND-i võla kattekordaja. Näitaja iseloomustab kui mitmekordselt ületab FOND-i EBITDA FOND-i laenuteenindusega seotud kulutusi. Arvutatakse järgmise valemiga: EBITDA / (intressikulud + laenude annuiteetmaksed (põhiosa); tuleneb ingliskeelsete sõnade " <i>Debt Service Coverage Ratio</i> " esitähedest;
EBITDA	kasum enne finantskulusid, tulumaksu, põhivara väärtuse muutust ja amortisatsiooni; tuleneb ingliskeelsete sõnade " <i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i> " esitähedest;
EPRA NAV	Kajastab Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu (European Public Real Estate Association - lühend EPRA) poolt soovitatud aktsia puhaväärtust. EPRA puhaväärtus = (FOND-i omakapital + tuletisinstrumentide kohustus + edasilükkunud tulumaksu kohustus) / aktsiate arv perioodi lõpu seisuga.
EURO	on Euroopa ühtsesse valuutasüsteemi kuuluvate riikide ühisvaluuta. Euro lühend on EUR ja tähis - €. Eestis tuli euro ametliku valuutana käibele 01.01.2011;
EVR	Nasdaq CSD SE Eesti filiaali poolt peetav Eesti väärtpaberite register;
Finantsvõimendus	FOND võib investeerimisel võtta laenu või kaasata muul viisil finantseerimist kuni 65% vastava investeeringu väärtusest investeeringu tegemise hetkel;
Finantsinspeksioon	Eesti riiklik finantsjärelevalve asutus, kes teostab järelevalvet Finantsinspeksioonilt tegevusloa saanud pankade, kindlustusseltside, kindlustusvahendajate, investeerimisühingute, fondivalitsejate, investeerimis- ja pensionifondide, makseasutuste, e-raha asutuste, krediidandjate ja -vahendajate ning väärtpaberiturule üle;
FOND	EFTEN Real Estate Fund III AS, registrikood: 12864036, aadress: A. Lauteri tn 5, Tallinn, Harju maakond, 10114; LEI kood 4851000008JBI71L7643;
Fondivalitseja	EFTEN Capital AS, registrikood: 11505542, aadress: A. Lauteri tn 5, Tallinn, Harju maakond, 10114;
IFRS	Rahvusvaheline raamatupidamise standard, mille nõuete kohaselt on FOND-i konsolideeritud finantsaruanded koostatud; tuleneb ingliskeelsete sõnade " <i>International Financial Reporting Standards</i> " esitähedest;
ISIN kood	rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimise number, mis antakse igale väärtpaberile nende registreerimisel ja on iga väärtpaberi puhul unikaalne. Eestis annab ISIN koode Nasdaq CSD. Pakkumisega seondult antakse Pakkumise läbiviimise ajaks Pakutavatele Aktsiatele ajutine ISIN kood (toodud p.4.2), mis suletakse aktsiakapitali suurendamise Äriregistrisse kandmise

	järgselt ning Pakkumise käigus emiteeritud Pakutavad Aktsiad saavad Nasdaq CSD poolt FOND-i aktsiatele antud ISIN koodi (toodud p.6.3);
LEI kood	juuriidilise isiku identifitseerimiseks ülemaailmselt kasutatav 20-kohaline tähtnumbriline tunnus, mis määratakse igale juuriidilisele isikule ühekordselt s.t sama koodi ei saa määrata kellelegi teisele. LEI kood ei asenda Eesti äriregistri registrikoodi; tuleneb ingliskeelsete sõnade "legal entity identifier" esitähedest;
Juhatus	FOND-i juhtorgan, mis esindab ja juhib FOND-i vastavalt põhikirjale;
Kaalutud keskmine aktsiate arv	aktsiate arv aruandeperioodi jooksul, mis on kaalutud ajaga;
Kasum aktsia kohta	perioodi puhaskasum ühe aktsia kohta, arvestades aktsiate kaalutud keskmist arvu perioodi jooksul. Arvutatakse järgmise valemi alusel: Puhaskasum/Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul;
Kontsern	FOND koos Tütarettevõtjatega;
LTL	Leedu rahaühik lilt (LTL) aastatel 1922-1940 ja 1993-2014- Leedu ühines euroalaga 01. jaanuaril 2015. Sel kuupäeval võeti kasutusele liti (LIT) asemel euro kindlaksmääratud vahetuskursiga 1EUR=3,45280LTL;
Majandusaasta	FOND-i ja FOND-i Tütarettevõtjate majandusaasta on kalendriaasta s.t alates 01. jaanuarist kuni 31. detsembrini;
Nasdaq Balti	Nasdaq kontserni kuuluvad börsid, reguleeritud turud ja alternatiivturud First North, mida korraldavad Nasdaq'i turukorraldajad Balti riikides, st Nasdaq Tallinn AS, Nasdaq Riga AS ja AB Nasdaq Vilnius;
Nasdaq CSD	Nasdaq CSD SE Eesti filiaal;
NAV	FOND-i aktsia puhaväärtus, arvutatakse järgmise valemi alusel: FOND-i omakapital / FOND-i aktsiate arv perioodi lõpu seisuga; tuleneb ingliskeelsete sõnade "net asset value" esitähedest;
Nõukogu	FOND-i juhtorgan, kelle ülesanne on FOND-i põhikirjas sätestatud korras planeerida FOND-i tegevust ja korraldada juhtimist ning teostada järelevalvet juhatuse tegevuse üle;
Pakkumine	Käesoleva Prospekti alusel FOND-i Pakutavate Aktsiate avalik pakkumine ja Pakutavate Aktsiate noteerimine ja kauplemisele võtmine;
Pakkumisperiood	Ajavahemik, mille jooksul investoritel on võimalik Pakutavaid Aktsiaid märkida ning mis algab 16.05.2019 kell 09.00 ja lõppeb 31.05.2019 kell 16.00;
Pakkumishind	Pakutavate Aktsiate pakkumishind, mis on 16 eurot, millest 10 eurot on Pakutava Aktsia nimiväärtus ja 6 eurot ülekurs;
Pakutavad Aktsiad	17.04.2019 aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel emiteeritavad 1 000 000 FOND-i lihtaktsiat, mida pakutakse avalikult käesoleva Prospekti alusel;
Prospekt	Käesolev FOND-i Pakutavate Aktsiate avaliku pakkumise ja Pakutavate Aktsiate noteerimise ja kauplemisele võtmise prospekt;
Prospektimäärus	Euroopa Komisjoni määrus 809/2004/EÜ, millega rakendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2003/71/EÜ, mis puudutab prospektides sisalduvat informatsiooni nagu ka selliste prospektide formaati, andmete esitamist viidetena ja selliste prospektide avaldamist ning reklaamide levitamist (29.04.2004);
Puhaskasum	Aruandeperioodi kõikide tulu- ja kulusummade vahe;

Põhikiri	FOND-i põhikiri, mis on kehtiv Prospekti kuupäeva seisuga ja lisatud Prospektile;
ROA	Näitaja, mis iseloomustab FOND-i varade tootlust, märgitakse %-na ja arvutatakse valemiga: (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) x 100; tuleneb ingliskeelsete sõnade "Return On Assets" esitähedest;
ROE	Näitaja, mis iseloomustab FOND-i omakapitali tootlust, märgitakse %-na ja arvutatakse valemiga: (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x 100; tuleneb ingliskeelsete sõnade "Return On Equity" esitähedest;
ROIC	Näitaja, mis iseloomustab FOND-i tootlust investeeritud kapitali kohta, märgitakse %-na ja arvutatakse valemiga: (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) x 100; tuleneb ingliskeelsete sõnade "Return On Invested Capital" esitähedest;
SPV	Eriotstarbeline ühing FOND-i investeringuteks, sh Tütarettevõtjad; tuleb ingliskeelsete sõnade "Special Purpose Vehicle" esitähedest;
Tütarettevõtjad	UAB "Saules Miestas", UAB "Verkių projektas", SIA "EFTEN Krustpils", EFTEN Tānassilma OÜ, EFTEN stasylu, UAB, EFTEN Laisves UAB, EFTEN Seljaku OÜ, EFTEN Laagri OÜ, EFTEN Evolution OÜ, EFTEN Tāhesaju tee OÜ ja EFTEN Autokeskus OÜ;
Üldkoosolek	FOND-i aktsionäride üldkoosolek, mis on FOND-i kõrgeim juhtimisorgan.

### 3.8 ARVANDMETE ESITAMINE

Prospektis esitatud finantsandmed on eurodes, euroalasse kuuluvate Euroopa Liidu liikmesriikide ametlikus vääringus, välja arvatud juhul, kui on otseselt märgitud muu vääringu kasutamine. Prospektis sisalduvad arvandmete väärtused on esitatud sellise täpsusega, mida FOND peab informatsiooni andmisel mõistlikult piisavaks ja küllaldaseks, vältides liigset detailsust. Eeltoodust tulenevalt on mõned arvandmed esitatud ümardatult lähima kümnendkoha või täisarvuni, mistõttu ei ole protsentides väljendatud andmete kokku liitmise tulemuseks alati 100%.

### 3.9 KOLMANDATELT ISIKUTELT SAADUD INFORMATSIOON JA TURUINFORMATSIOON

Prospektis viidatud kolmandatelt isikutelt pärinev teave on FOND-i poolt viidatud ja korrektset taasesitatud ning niivõrd, kui FOND on sellest teadlik ja suudab kolmanda osapoole avaldatud teabe põhjal kinnitada, ei ole välja jäetud ühtegi asjaolu, mis muudaks taasesitatud teabe ebatäpseks või eksitavaks. Teatav informatsioon turgude kohta, kus FOND ja tema Tütarettevõtjad tegutsevad (kirjeldatud Prospekti osas 5 "Balti kinnisvaraturu ülevaade ja kinnisvarafondide liigid"), põhineb FOND-i juhatuse parimal hinnangul. Kuigi kinnisvaraturu kohta parima võimaliku hinnangu ja kinnisvaravaldkonna kohta informatsiooni esitamiseks võetud kasutusele kõik mõistlikud abinõud, ei saa sellist informatsiooni käsitleda lõpliku ja määravana. Investoritel on soovitatav viia läbi omapoolne asjaomaste turgude analüüs või kaasata professionaalne nõustaja.

### 3.10 PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS

Prospekt on registreeritud Finantsinspeksioonis, avaldatud Nasdaq Tallinna infosüsteemi kaudu aadressil <http://www.nasdaqbaltic.com/> ning sellega on võimalik tutvuda ka FOND-i asukohas Tallinnas A. Lauteri 5 (III korrus) või FOND-i veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee) või Finantsinspeksiooni kodulehel [www.fi.ee](http://www.fi.ee).

Prospekti kehtivusajal on FOND-i asukohas Tallinnas A. Lauteri 5 (III korrus) paberandjal tutvumiseks kättesaadavad ja võib kontrollida järgmisi dokumente:

- FOND-i ja Tütarettevõtjate asutamislepingud ja põhikirjad;
- FOND-i taotlusel mistahes eksperdi koostatud aruanded, kirjad ja muud dokumendid, esialgne finantsteave, hinnangud ja avaldused, mille osa sisaldub või millele viidatakse käesolevas Prospektis;
- FOND-i ja Tütarettevõtjate finantsteave eelmiste majandusaastate kohta alates asutamisest.

## 4 PAKKUMINE

Vastavalt 17.04.2019. a FOND-i aktsionäride üldkoosoleku otsusele soovib FOND suurendada oma aktsiakapitali maksimaalselt 10 000 000 euro võrra kuni 42 225 350 euronni uute Pakutavate Aktsiate emiteerimise teel. Aktsiakapitali suurus käesoleval hetkel, s.t enne Pakkumist, on 32 225 350 eurot.

FOND pakub 1 000 000 Pakutavat Aktsiat avalikult müügiks Eestis füüsilistele ja juriidilistele isikutele (kelleks võivad olla nii mitte-kutselised kui kutselised investorid). Pakkumine viiakse läbi kooskõlas Eestis kehtivate õigusaktidega. Olemasolevatel aktsionäridel on märkimise eesõigus vastavalt kehtivale õigusele ning seda ei ole üldkoosoleku otsusega välistatud.

Pakkumise korraldajaks on FOND. Seejuures Prospekti registreerimise haldusmenetluses ja FOND-i turustamisel esindab FOND-i Fondivalitseja. FOND-i Pakutavate Aktsiate märkimine toimub Nasdaq CSD Eesti filiaali (edaspidi **Nasdaq CSD**) kontohaldurite kaudu. Ühelgi nimetatud isikul ei ole kohustusi tagada Pakkumise edukust või Pakutavate Aktsiate märkimist teatud ulatuses (nn *underwriting*).

FOND-il on õigus Prospekti kehtivuse jooksul pakkuda FOND-i Pakutavaid Aktsiaid korduvalt. Sellisel juhul koostatakse ja registreeritakse Finantsinspeksioonis uus prospekt, milles võib viidata käesolevale Prospektile. Järgmised Prospekti alusel korraldatavad FOND-i aktsiate avalikud pakkumised võivad toimuda nii Eestis, Lätis kui Leedus, eeldusel, et FOND täidab vastavas riigis kehtivad tingimused avaliku pakkumise korraldamiseks. FOND ei välista uute Aktsiate pakkumist ka mitte-avalikult ainult kutselistele investoritele Eestis, Lätis ja/või Leedus. FOND-i uute Aktsiate pakkumise eelduseks on FOND-i aktsionäride üldkoosoleku või põhikirjas määratud korras nõukogu otsus selliste uute Aktsiate emiteerimise kohta.

FOND on esitanud taotluse Pakutavate Aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks reguleeritud turul Nasdaq Tallinna börsil Balti põhinimekirjas.

### 4.1 PAKUTAVAD AKTSIAD

Pakutavad Aktsiad	FOND-i lihtaktsiad, mille igaühe nimiväärtus on 10 eurot.
Aktsiate pakkumishind	Ühe Pakutava Aktsia pakkumishind on 16 eurot, millest 10 eurot on Pakutava Aktsia nimiväärtus ja 6 eurot ülekurss.
Emissiooni ja Pakkumise maht	FOND emiteerib 1 000 000 uut Aktsiat, mille nimiväärtus on kokku 10 000 000 eurot. Pakkumine sisaldab ainult uusi emiteeritavaid aktsiaid (Pakutavad Aktsiad); olemasolevaid Aktsiaid Pakkumise käigus ei müüda. Emissiooni tegelik maht võib olla väiksem (vt allpool Prospekti punkti 4.2 „Pakkumise läbiviimine“ alapunkti „Alamärkimine ja pakkumise tühistamine“). FOND-i olemasolevatel aktsionäridel s.t isikutel, kes on kantud FOND-i aktsionäride nimekirja 07.05.2019 Nasdaq CSD tööpäeva lõpu seisuga, on eesõigus märkida Pakutavaid Aktsiaid mahus, mis on võrdeline olemasolevate aktsiate nimiväärtuste summaga. See ei piira olemasolevate Aktsionäride õigust märkida Pakutavaid Aktsiaid rohkem või vähem või üldse mitte märkida.
Pakutavatest Aktsiatest tulenevad õigused	Pakutav Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda FOND-i aktsionäride üldkoosolekul ning alates 2019. majandusaastast kasumi jagamisel ja FOND-i lõpetamisel FOND-i allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja Põhikirjas ettenähtud õigused. Aktsiatest, sh Pakutavatest Aktsiatest tulenevad õigused on täpsemalt kirjeldatud Prospekti punktis 6.3 („FOND-i aktsiad ja nendega seotud õigused“).
Pakutavatest Aktsiatest tulenevate õiguste tekkimise aeg	FOND-i aktsiakapitali suurendamine jõustub selle registreerimisel Äriregistris. Sellest kuupäevast tekivad ka kõik Pakutavatest Aktsiatest tulenevad aktsionäri õigused. Aktsiakapitali suurendamise registreerimise eeldatav aeg on 18.06.2019, (mis võib muutuda).  Pakutavad Aktsiad annavad õiguse saada dividendi alates 2019. majandusaasta eest. Dividendide maksustamise kohta vaata lisaks Prospekti punktis 11.2 („Dividendide maksustamine“).
Aktsiate registreerimine	Aktsiad registreeritakse Eesti väärtpaberite registris.



## 4.2 PAKKUMISE LÄBIVIIMINE

Pakkumise periood (Pakutavate Aktsiate märkimise periood)	Pakkumise periood algab 16.05.2019 kl 09.00 ja lõpeb 31.05.2019 kl 16.00.
Pakutavate Aktsiate pakkumise viis	Avalik pakkumine on suunatud kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele Eestis. Käesoleva Prospekti mõttes loetakse "Eestis olevaks" sellised isikud, kellel on avatud väärtpaberikonto Nasdaq CSD-s.
Märkimise koguselised piirmäärad	Investor võib märkida mis tahes koguse Pakutavaid Aktsiaid. Märgitavate Aktsiate miinimum- ja maksimumarvu ei ole kehtestatud.
Pakkumises osalemise eeldused; tüüpinvestori kirjeldus	FOND on sobilik nii kutselisele kui mitte-kutselistele investorile, kes soovib teha keskmise riskitasemega passiivseid investeeringuid kinnisvarasse. Investor peab FOND-i investeerides olema valmis taluma kinnisvaraturu tsüklilisust ja muutustega kaasnevaid riske.  Investor, kellel puudub eelnev kogemus aktsiatesse ja/või kinnistesse alternatiivsetesse investeerimisfondidesse investeerimisel, peaks konsulteerima professionaalse investeerimisnõustajaga, saamaks aru investeerimisega kaasnevatest riskidest, sh riskide ja oodatava tootluse seostest.
Aktsiate märkimise kord	<p>Investorid võivad esitada Pakutavate Aktsiate märkimiskorraldusi üksnes Pakkumise perioodi jooksul. Pakutavate Aktsiate märkimiseks peab investoril olema väärtpaberikonto Nasdaq CSD-s.</p> <p>Investor võib märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu ainult siis, kui ta volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama investori isikut Nasdaq CSD registripidajale ja FOND-ile. Esindajakonto kaudu esitatud märkimiskorraldusi võetakse jaotamisel arvesse ainult siis, kui esindajakonto omanik on tegelikult kirjalikus vormis avaldanud investori isiku ning selle isiku elu- või asukoha ja isiku-või registrikoodi. Investor võib märkimiskorralduse esitada isiklikult või esindaja kaudu, keda investor on volitanud seaduses sätestatud vormis märkimiskorraldust esitada.</p> <p>Pakutavate Aktsiate märkimine toimub Eestis Nasdaq CSD kontohaldurite kaudu. Nasdaq CSD kontohaldurite nimekiri on Nasdaq CSD veebilehel <a href="https://nasdaqcscd.com/et/teenused/teenused-turuosalistele/kontohaldurite-nimekiri/">https://nasdaqcscd.com/et/teenused/teenused-turuosalistele/kontohaldurite-nimekiri/</a></p> <p>Märkimiskorralduste esitamiseks tuleks investoril pöörduda oma väärtpaberikonto kontohalduri poole võttes ühendust kliendihalduriga telefoni teel või elektrooniliste kanalite kaudu või muul investori kontohalduri poolt pakutaval meetodil. Iga investor peab tagama, et tema poolt esitatud märkimiskorralduses sisalduvad andmed on õiged, täielikud ja üheselt mõistetavad. FOND-il on õigus tagasi lükata puudulik, ebakorrektned või ebaselge märkimiskorraldus.</p> <p>Märkimiskorralduse esitamisega investor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nõustub Pakkumise tingimustega;</li> <li>2) nõustub, et Pakkumine ei ole käsitletav oferdina Pakutavate Aktsiate müügilepingu sõlmimiseks ning märkimiskorralduse esitamine ei loo FOND-i ja investori vahel siduvat müügilepingut;</li> <li>3) nõustub, et märkimiskorralduse esitamisega võtab investor kohustuse tasuda temale jaotatud Pakutavate Aktsiate eest kuni märkimiskorralduses toodud summani;</li> <li>4) nõustub, et temale võidakse jaotada vähem Pakutavaid Aktsiaid, kui on märgitud märkimiskorraldusel;</li> <li>5) annab nõusoleku edastada märkimiskorraldus Nasdaq CSD-le;</li> <li>6) volitab kontohaldurit ja Nasdaq CSD-d vajadusel muutma investori märkimiskorralduses toodud andmeid vastavalt Pakutavate Aktsiate jaotamise tulemusele, väärtpaberite arvu ja tehingusummat vastavalt Pakkumise tingimustele. <b>Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmisi andmeid:</b></li> </ol>
Väärtpaberikonto omanik:	Investori nimi
Väärtpaberikonto:	Investori väärtpaberikonto number
Kontohaldur:	Investori kontohalduri nimi
Väärtpaber:	EFTEN Real Estate Fund III aktsia täiendav 5
ISIN kood:	EE3800046817
Väärtpaberite arv:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida
Hind (aktsia kohta):	16 eurot
Tehingu hind:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Pakutavate Aktsiate hinnaga
Tehingu vastaspool:	EFTEN Real Estate Fund III AS
Tehingu vastaspoole väärtpaberikonto:	99102006845
Tehingu vastaspoole kontohaldur:	Swedbank AS
Tehingu väärtuspäev:	10.06.2019
Tehingu liik:	„ost“
Tehingu arveldamine:	„makse vastu“

	<p>Märkimiskorraldus tuleb esitada hiljemalt Pakkumisperioodi lõpuks. Kui ühe investori poolt esitatakse mitu märkimiskorraldust, liidetakse need jaotuse kindlaksmääramisel kokku ning loetakse üheks märkimiskorralduseks. Pakkumises osalemiseks saab Märkimiskorraldusi esitada üksnes eurodes ning Pakkumises osaleja kannab kõik märkimiskorralduse esitamisega seotud kulud või maksmisele kuuluvad tasud.</p>
Märkimiskorralduste muutmine ja tühistamine	<p>Investor võib märkimiskorralduse muuta või tühistada mis tahes ajahetkel enne Pakkumisperioodi lõppu. Selleks tuleb pöörduda investori kontohalduri poole. Kõik märkimiskorralduse muutmise või tühistamisega seoses tekkivad kulud kannab investor.</p>
Pakutavate Aktsiate eest tasumise kord ja tähtaeg	<p>Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor oma kontohaldurit kohealt blokeerima tema kontol rahasumma, mis vastab märgitud Pakutavate Aktsiate koguhinnale. Investor võib esitada märkimiskorralduse ainult sellises summas, mis on olemas tema kontol märkimiskorralduse esitamise ajal. Investori kontol blokeeritud summa kasutatakse Pakutavate Aktsiate märkimistehingu arveldamiseks sellises ulatuses, milles investorile jaotatakse Pakutavaid Aktsiaid, ning ülejäänud ulatuses vabastatakse blokeeringust samal ajal Pakutavate Aktsiate ülekandmisega ja Pakutavate Aktsiate märkimishinna debiteerimisega. Lisaks volitab investor kontohaldurit blokeerima vajaliku rahasumma märkimiskorralduse esitamisega seotud teenustasu katmiseks. Investor peab tagama piisavate rahaliste vahendite olemasolu tema Nasdaq CSD väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol märkimiskorralduse esitamise hetkel.</p>
Liigmärkimine ja Pakutavate Aktsiate jaotamine	<p>Pakutavate Aktsiate avalik Pakkumine loetakse liigmärgituks, kui FOND saab märkimisperioodi lõpuks märkimisavaldusi rohkem kui 1 000 000 Pakutava Aktsia märkimiseks, st märkimiste kogusumma on suurem kui 16 000 000 eurot. Sellisel juhul otsustab FOND Pakutavate Aktsiate jaotuse investorite vahel järgmiste põhimõtete alusel:</p> <p>Esmajärjekorras jaotatakse Pakutavad Aktsiad FOND-i olemasolevatele aktsionäridele vastavalt nende märkimiskorraldustele, kuid mitte rohkem, kui vastava aktsionäri õigus eesõigusega Pakutavaid Aktsiaid märkida. Nimetatud kogust ületavas osas osalevad olemasolevad aktsionärid Pakkumises võrdselt kõigi ülejäänud investoritega.</p> <p>Seejärel jaotatakse Pakutavad Aktsiad investorite vahel astmelise jaotamise meetodil: FOND määrab pärast märkimisperioodi lõppu kindlaks jaotustasandid koos nende vastavate jaotusprotsentidega. Jaotustasandite ja nende vastavate jaotuse protsentide kindlaksmääramise põhikriteeriumid on:</p> <p>(a) kogunõudlus Pakutavate Aktsiate suhtes;</p> <p>(b) märkimiskorralduste suurus ja statistiline jaotus; ning</p> <p>(c) märkimiskorraldused esitanud investorite arv.</p> <p>Kõik ülejäänud pakutavad Aktsiad, mida ei saa jaotada astmelise jaotamise meetodi abil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel.</p> <p>Pakutavate Aktsiate jaotuse kinnitab FOND-i nõukogu. Seejuures on FOND-i nõukogul õigus Pakutavate Aktsiate jaotamisel täpse arvu määramisel ümardada Pakutavate Aktsiate arv täisarvuni. Aktsiate ümardamisel ülejäänud Pakutavad Aktsiad, mida ei saa jaotada muul ühetaolise kohtlemise viisil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel.</p> <p>Kui Pakkumise käigus toimub ülemärkimine, jääb Pakutavate Aktsiate arv samaks ja Pakkumist ületavas osas liigmärgitud Pakutavad Aktsiad tühistatakse.</p> <p>Liigmärkimise optioone Pakkumise käigus ei rakendata.</p>
Pakkumise tulemustest teatamine	<p>FOND avalikustab Pakkumise tulemused ja aktsiakapitali suurendamise äriregistris börsiteatena eeldatavalt 18.06.2019 (milline kuupäev võib samuti muutuda).</p>
Alamärkimine ja pakkumise tühistamine	<p>Pakkumisel alamärkimist ei kohaldata.</p> <p>Juhul, kui märgitakse vähem kui 1 000 000 Pakutavat Aktsiat, pikendab FOND-i juhatuse pakkumise perioodi või tühistab 15 päeva jooksul pärast märkimisperioodi lõppu need Pakutavad Aktsiad, mida ei ole märgitud s.t aktsiakapitali suurendatakse aluseks on märkimisperioodil märgitud Pakutavate Aktsiate arv.</p> <p>Alamärkimisel s.t märkimata jäänud Pakutavate Aktsiate osas pakkumise osa tühistamise korral annab FOND sellest teada FOND-i kodulehel ning Nasdaq Tallinn infosüsteemi vahendusel.</p>
Pakutavate Aktsiate märkimise eesõigus	<p>Aktsiakapitali suurendamisel on FOND-i olemasolevatel aktsionäridel s.t isikutel, kes on kantud FOND-i aktsionäride nimekirja 07.05.2019 Nasdaq CSD tööpäeva lõpu seisuga, eesõigus märkida uusi Aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga. Seega juhul, kui kõik FOND-i olemasolevad aktsionärid otsustaksid kasutada maksimaalselt eesõigust märkimiseks oleks see enam kui Pakkumise kogumaht ja sellisel juhul otsustab vastavalt FOND-i Põhikirjale nõukogu Pakutavate Aktsiate jaotuse. Olemasolevate aktsionäride seadusest ja Põhikirjast tulenev eesõigus ei piira olemasolevate aktsionäride õigust märkida Pakutavaid Aktsiaid soovi korral suuremas või ka vastupidiselt väiksemas ulatuses või Pakutavaid Aktsiaid üldse mitte märkida. Aktsionär võib võõrandada oma Pakutavate Aktsiate märkimise eesõiguse samadel tingimustel kui Aktsia.</p> <p>Pakkumise käigus ei ole ühelgi teisel investorite grupil (mh FOND-iga või Fondivalitsejaga seotud isikutel) mis tahes muid eeliseid või erioigusi.</p>

Pakutavate Aktsiate registreerimine ja ülekandmine	Pakutavad Aktsiad registreeritakse Nasdaq CSD-s ning kantakse investorite väärtpaberikontodele eeldatavalt 10.06.2019 (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaberiülekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investori kontolt FOND-ile.  Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse äriregistris eeldatavalt 18.06.2019 (milline kuupäev võib samuti muutuda).
Pakutavate Aktsiate omandamisega seotud investori kulud ja tasud	Märkimiskorralduste vastuvõtmise ja arveldamise eest võib kontohaldur võtta tasu (mis kehtib ka olemasolevatele aktsionäridele ning kõikide järgnevate pakkumiste käigus esitatavatele märkimiskorraldustele) kuni 1% tehingusummast. Nimetatud tasu lisatakse investori poolt märgitavate Pakutavate Aktsiate hinnale ning blokeeritakse investori kontol Pakutavate Aktsiate märkimise hetkel. Tasu debiteeritakse investori kontolt samaaegselt Pakutavate Aktsiate hinna debiteerimisega Pakutavate Aktsiate jaotamisel, vastavalt investorile tegelikult jaotatud Pakutavate Aktsiate arvule.
Pakkumise tühistamine	FOND-il on õigus Pakkumine tühistada ulatuses, milles seda Pakkumise käigus täis ei märgitud. Pakkumise tühistamisest antakse teada Nasdaq Tallinna infosüsteemi vahendusel ning seejärel ka FOND-i kodulehel <a href="http://www.eref.ee">www.eref.ee</a> . Kui Pakkumine või osa Pakkumisest tühistatakse kooskõlas käesolevas Prospektis sätestatud tingimustega, või kui investori märkimisavaldus lükatakse tagasi või kui jaotatud Pakutavate Aktsiate arv erineb märgitud Pakutavate Aktsiate arvust, vabastab kontohaldur investori rahakontol reserveeritud vahendid või osa nendest (summa, mis ületab jaotatud Pakutavate Aktsiate eest tehtud makset ja märkimisega seotud kulusid) 10.06.2019 või sellele lähedasel kuupäeval. FOND ei vastuta summa vabastamise ega vabastatud vahenditelt intressi maksmise eest ajal, mil vahendid olid reserveeritud.
Aktsiatega kauplemine	Kauplemine Pakutavate Aktsiatega algab eelduslikult Nasdaq Tallinna börsil 20.06.2019 (kuupäev võib muutuda).
Erilised huvid	FOND-ile teadavaolevalt ei esine Prospektiga seotud huvide konflikti olukorda. Samuti ei ole FOND-il, Fondivalitsejal või Aktsionäridel erilisi huvisid, v.a olemasolevate aktsionäride eesõigus Pakutavaid Aktsiaid märkida.
Lahjenemine	Prospekti kuupäeva kohaselt on FOND-i Aktsiate arv 3 222 535. Pakutavate Aktsiate arv on 1 000 000 aktsiat. Pärast aktsiakapitali suurendamise registreerimist on FOND-il 4 222 535 Aktsiat tingimusel, et Pakutavate Aktsiate arvu ei muudeta. Seega, olemasolevate aktsionäride osalus aktsiakapitalis moodustaks pärast Pakkumist 76,32% FOND-i aktsiakapitalist eeldusel, et olemasolevad aktsionärid Pakkumise käigus Pakutavaid Aktsiaid ei märgi.

#### 4.3 PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE

Pakkumine võimaldab FOND-il kaasata vahendeid, et jätkata FOND-i investeerimispoliitika rakendamist ning sobilike investeringute omandamist.

Pakutavate Aktsiate Pakkumise käigus väljalaskmisest FOND-ile tulenev summaarne tulu on 16 000 000 eurot (eeldades, et kogu Pakutavate Aktsiate emissioon märgitakse investorite poolt täis). Sellest tulust tuleb maha arvata Pakkumise korraldamisega seotud kulud, mis jäävad alla 2% emissiooni mahust.

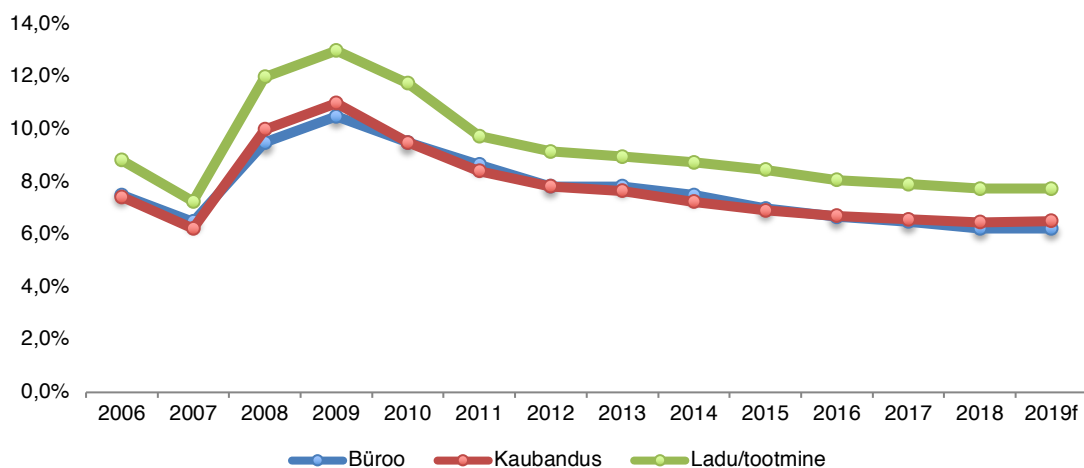
Pakkumise tulemusena saadav summaarne tulu plaanitakse kasutada FOND-i investeringute tegemiseks ja haldamiseks vastavalt FOND-i investeerimispoliitikale. FOND kasutab Pakkumise käigus kaasatud raha muuhulgas Tallinnas Paldiski mnt 105 ABC Motors autokeskuse omandamisel Kontserni sildfinantseeringu lõpetamiseks ja FOND-i lühiajalise laenu summas 1 500 000 eurot tagasimaksmiseks ning Lasnamäel Tähesaju City kaubandusparkis Tähesaju tee 5 asuvale kinnistule Hortese aianduskeskuse rajamise projekti lõpule viimiseks. Hortese aianduskeskuse rajamise eeldatav kogumaksumus on 5 400 000 eurot, millele lisandub käibemaks. Ehitusleping on sõlmitud Mitt & Perlebach OÜ-ga ning eeldatav hoone valmimise tähtaeg novembri algus 2019. Ülejäänud osas kasutab FOND kaasatud raha uute investeringute tegemiseks. Pakutavate Aktsiate alamärkimisel on FOND-il võimalik avaldatud arendustegevuse jätkamine, restruktureerides FOND-i laenuportfelli ning kaasates FOND-i investeerimispiiranguid arvestades suurem pangafinantseering. Käesoleval ajal ei ole FOND sõlminud muid siduvaid kokkuleppeid või lepinguid uute konkreetsete investeringute tegemiseks kui eelnevalt nimetatud kokkulepe Lasnamäel Tähesaju City kaubandusparkis kinnistute arendamiseks.

## 5 BALTI ÄRIKINNISVARATURU ÜLEVAADE JA KINNISVARAFONDIDE LIIGID

### 5.1 BALTI ÄRIKINNISVARATURU ÜLEVAADE

FOND-i geograafilisteks sihtturgudeks on Baltikum: Eesti, Läti ja Leedu. FOND on teinud ja jätkab investeeringute tegemist sihtturul peamiselt ärikinnisvara turusegmenendis kooskõlas Põhikirjas toodud investeermispoliitikaga. Makromajanduslikult on Balti riigid üks regiooni ning majanduslikud arengud kolmes riigis on väga sarnased. Kõik kolm riiki on avatud, ekspordile suunatud, väikesed majandused ning kõik kolm riiki on liitunud eurosooniga. Peamised erinevused on regionaalsed, kus majandustegevuse tuumik on kogunenud kolme pealinna. Erinevused eksisteerivad pealinnade ja teiste regionaalsete keskuste vahel. Tootlusmäärades väljendatuna võivad erinevused olla kuni kolm protsenti, kus samaväärne kinnisvara väljaspool pealinna pakub oluliselt kõrgemat tootlust kui pealinnas. Samas pealinnade ärikinnisvaraturu likviidsus on selgelt kõrgem kui regionaalsetel keskustel ning tootlused kolmes Balti riigis sarnased.

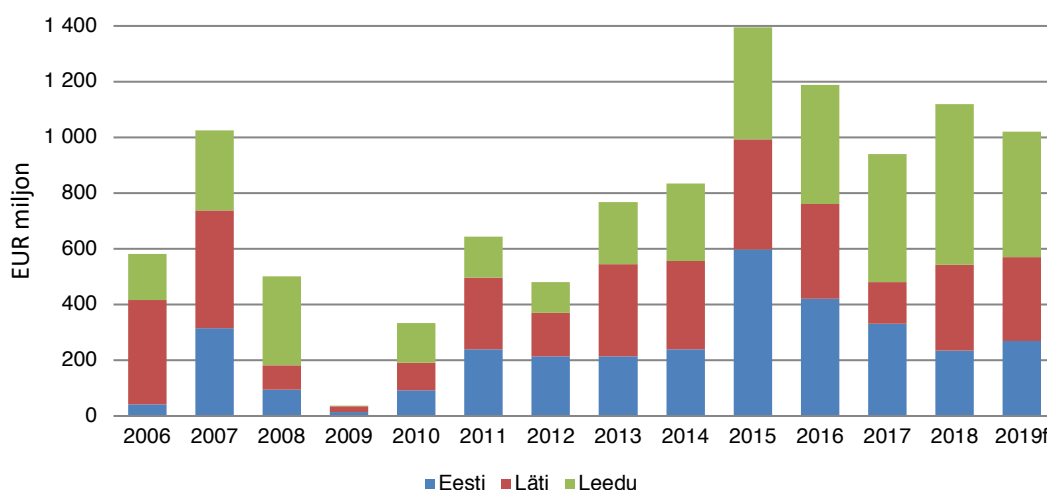
Balti ärikinnisvaraturg on taastunud möödunud kinnisvaratsükli kriisi faasist. Turu likviidsus on kriisijärgse perioodiga oluliselt paranenud, mis on viinud kinnisvarahinnad tõusule. Likviidsuse suurenemist turul on toetanud seni väga hea pangafinantseeringute kättesaadavus ning investorite, sh välisinvestorite jätkuv soov paigutada kapitali stabiilset rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse. Viimase aja rahapesu skandaalid Balti pangandusturu raskendavad lähitulevikus laenude kätte saadavust ning kasvav ka pankade poolt küsitav riiksimarginaal. Kõige madalam on tootlus büroopindade segmenendis, millele järgneb kaubandus. Ajalooliselt on tootluste tase kõrgem logistika ja tööstuskinnisvara segmenendis. Võrreldes Skandinaavia kinnisvaraturuga, kus parimate hoonete tootlusmäärad jäävad vahemikku 3,0 - 4,0%, on Balti riikide äripindade tootlusmäärades endiselt langemisruumi, mis ootuspäraselt toob endaga kaasa kinnisvarahindade kallinemise. Ärikinnisvaraturu positiivne areng eeldab stabiilset majanduskasvu. Balti pangandusturul on viimasel aastal konkurentsivõimeliste laenuandjate arv vähenenud, mis lisategurina lisaks rahapesu skandaalidele on kaasa toonud riskimarginaalide tõusu.



Ärikinnisvara parimate hoonete tootlusmäärad 2006-2018. Allikas: Colliers International "Real Estate Market Overview" 2019.

Baltikumi majandus kasvas eelmisel aastal ja Colliersi hinnangul positiivne tendents jätkub 2019. aastal. Baltikumi ärikinnisvarasse tehtud investeeringute kogumaht oli 2018. aastal 1,12 miljardit eurot, mis on 19% kõrgem kui 2017. aastal, seda peamiselt tänu mitmetele suurtele tehingutele Leedus ja Lätis. Colliersi andmetel oli investorite hulgas 2018. aastal enim hinnatud büroopindade segment, millele järgnes jaekaubandus. Kohalikud investorid olid kõige aktiivsemad kõigis kolmes Balti riigis, kuigi ka 2018. aastal sisenesid Balti turule uued rahvusvahelised investorid. 2018. aasta oli Leedu ärikinnisvara investeeringute turul rekordiline jõudes 578 miljonini, mis on üle poole kogu Baltikumi investeeringute mahust. Atraktiivsed uued ehitised, kapitali kättesaadavus ja suurem usaldus turu vastu koos uute suurte rahvusvaheliste investorite huvidega löid eeldused investeerimisturu aktiivsuseks kogu aasta vältel. Investeerimisturg taastunud ka Lätis ja jõudnud 300 miljoni euro tasemeni, täheldades eelmise aastaga

võrreldes kahekordset tõusu ning kasvades nii kogumahu kui ka suuremahuliste tehingute arvu mõistes. Samal ajal põhjustas suurte tehingute puudumine Eestis investeringute mahu 30%-lise vähenemise võrreldes 2017. aastaga, langedes 2018. aastal 235 miljoni euroni.



Balti riikide ärikinnisvara tehingumahud 2006-2018. Allikas: Colliers International "Real Estate. Market Overview" 2019.

Keskmine tehingute suurus kogu turul oli 2018. aastal 4,1 miljonit eurot (3,7 miljonit eurot 2017. aastal). Keskmise tehingumahu suurenemine oli tingitud tehingute suurest arvust ja üle 208 miljonit eurot ületanud tehingutest (ca 59% kogumahust). Samal ajal moodustasid Baltikumi 2018. aastal tehingute koguarvust 78% alla 3 miljoni euro suurused tehingud. Eestis tegid 2018. aastal kohalikud investorid rohkem kui kaks kolmandikku omandamistehingutest, samas kui traditsiooniliselt aktiivsed Põhjamaade investorid eelistasid selle asemel vara müüa. Lätis on samuti muutunud aktiivsemaks kodumaised investorid, kes tegid eelmisel aastal 45% koguinvesteringute mahust, järgnesid Põhjamaade investorid (enamasti fondide kaudu) ca 40% turuosaga. Leedu investeerimisturg omandab aga järjest tugevamat usaldust rahvusvaheliste investorite seas. 2018. aastal moodustas väliskapital Leedus 31% tehingute kogumahust. Samas on Baltikumi investeerimiskeskond hakanud muutuma. Seda on tinginud rangemad pankade rahastamistingimused ja valikulisem lähenemine kinnisvaraprojektidele ning ka üldisem ebakindluse suurenemine väliskeskkonnas, sh kasvavad ehituskulud, tööjõupuudus ja jätkuv tööjõukulude kasv, segadused pensioniraha ümber.

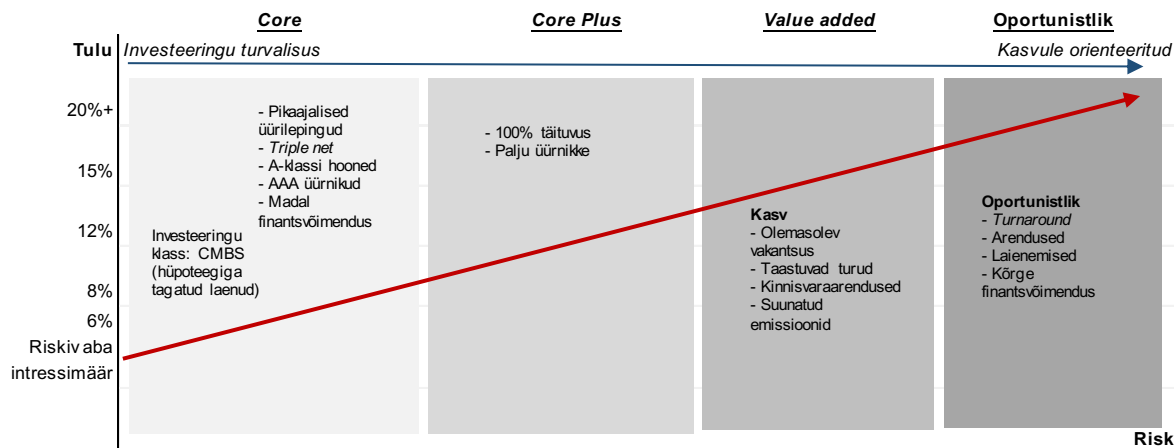
**Büroopinnad:** Büroopindade turg on jätkuvalt olnud aktiivne kõigi kolme Balti riigi pealinnas, väljendudes suure arendustegevuses ja nõudluses. Seega jätkus 2018. aastal aktiivne büroopindade arendustegevus Tallinnas ja Vilniuses, hakates kasvama ka Riias.

**Kaubanduspinnad:** 2016. aasta tõi turule ka väiksemate keskuste uusarendusi ning trend jätkus 2017. aastal. 2018 mõjutas kaubanduspindade turgu tugevalt DIY-tüüpi (*kujunda ise interjäär*; *DYI – akronüüm sõnadest Design Yourself Interiors*) kaupluste arendamine Leedus, avati T1 ostukeskus Eestis ja IKEA Lätis. Paljusid kaubanduskeskuseid on hakatud uuendama ja otsima parimat üürnike kooslust, katsetades uusi kontseptsioone ja kaubamärke. E-kaubandus kasvab jätkuvalt, kuid selle turuosa kogu jaemüügis on endiselt suhteliselt madal kuna puudub korralik tarneaabel.

**Logistika- ja tööstuskinnisvara:** Logistika- ja tööstuskinnisvara turg oli kõigis kolmes Balti riigis 2018. aastal jätkuvalt aktiivne uute arenduste osas ning jätkuvalt oli nõudlus kaasaegsete kvaliteetsete ruumide järgi. Üürimäärad jäid suuresti 2016-2017 aastate tasemele, vähenes vakantsuse osakaal.

## 5.2 KINNISVARAFONDIDE LIIGID

Kinnisvaraturul tegutsevad kinnisvarafondid jagab FOND neljaks lähtuvalt rahvusvaheliselt tunnustatud ja kinnisvaraettevõtja The Prescott Group, LLC esitatud jaotusest (<http://www.prescott-group.com/about.asp?section=1&subs=1>):



	Core	Core Plus	Väärtust lisav	Opportunistlik
Riskid	Minimaalne	Minimaalne-keskmise	Minimaalne-keskmise	Keskmine - kõrge
Tootluseesmärk	6-9%	9-12%	12-18%	18%+
Tootluse koosseis	Äritegevuse kasum	Äritegevuse kasum + kapitali kasv	Äritegevuse kasum + kapitali kasv	Kapitali kasv
Hoidmisperiood	10+ aastat	5-7 aastat	5-7 aastat	5 või vähem aastat
Finantsvõimendus	0-50%	50-60%	60-70%	70-80%
Investeeringute profiil	Suured trofee-hooned ärikeskustes, pikaajaliste üürilepingutega ning tugeva krediidireitinguga üürikuud	Stabiilset tulu omavad hooned	Kasvupotentsiaaliga hooned	Repositsioneerimise vajadusega alakasutatud hooned

**Core ja core plus** fondid. Investeeringud ainult parimatesse kinnistutesse, millel on pikaajalised üürilepingud. Reeglina on selliste kinnistute omandamise hind turu keskmisest küll kõrgem (tootlus madalam), kuid seda kompenseerib kinnistu prominentne asukoht, väga hea üürikuud) + pikaajaline leping või mõlema teguri sümbioos. Need investeeringud on ka märksa tsüklikindlamad, kus majandussurutise käigus üüritulud langevad keskmisest vähem kui mitte *core* objektidel. *Core* objektide puhul kasutatakse ka madalamat finantsvõimendust kui turu keskmine.

**Väärtust lisavad (value added) ja oportunistlikud** fondid. Antud fondid võtavad rohkem ärisiske kui *core* ja *core plus* fondid, mida kompenseerib kõrgem tootlus. Siia segmenti kuuluvad peamiselt kinnisvara arendusriskide võtmine, nn. *turn around* objektid, mis vajavad olulist ümberehitust või üürikuud baasi muutmist. Selliste fondide investeeringud ei ole keskendunud üksnes parimatele kinnisvara asukohtadele, vaid otsivad sobivaid investeeringuid, mille sisenemise tase jääb allapoole turu keskmist.

Eeltoodud klassifikatsiooni arvestades on FOND väärtust lisava strateegiaga kinnisvarafond, mis teeb investeeringuid ka valmis arendatud ärikinnisvarasse. FOND-i strateegia ei ole alates asutamisest muutunud.

## 6 TEAVE FONDI, TÜTARETTEVÕTJATE JA KONTSERNI TEGEVUSE KOHTA

### 6.1 ÜLDINE INFORMATSIOON

FOND on 06.05.2015 aktsiaseltsina asutatud kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond), mis on asutatud ja mis tegutseb Eesti Vabariigis kehtivate õigusaktide alusel ja mille üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon. Finantsinspeksioon asub aadressil Sakala 4, Tallinn, Eesti Vabariik. Täpsemat teavet Finantsinspeksiooni kohta saab aadressilt [www.fi.ee](http://www.fi.ee).

FOND-i asutamine kooskõlastati Finantsinspeksiooni juhatuse otsusega 04.06.2015. FOND kanti Äriregistrisse 10.06.2015, registrikoodi 12864036 all. FOND-i asutajate õigused ja kohustused ning ülesandeid on kirjeldatud 06.05.2015 sõlmitud FOND-i asutamislepingus ning asutamislepingu lisana kinnitatud FOND-i põhikirjas, millised dokumendid on avalikustatud ja investorile kättesaadavad FOND-i veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee).

FOND-ile on 12.09.2017 väljastatud LEI kood, mille tähis on 4851000008JBI71L7643. LEI-kood on andmevahetuse rahvusvaheline identifikaator, mida kasutatakse emitentide üleeuroopaliseks tuvastamiseks. FOND-i LEI kood kehtib kuni 12.09.2019, misjärel seda pikendatakse. Alates 01.01.2017 nõutakse LEI koodi olemasolu kõigilt börsiemitentidelt, korraldatud teabele juurdepääsu parandamiseks ning alates 03.01.2018 on LEI-koodi vaja igal juriidilisel isikul, kes soovib teha väärtpaberitehinguid, et talle investeerimisteenust osutav äriühing saaks täita raporteerimiskohustust.

11.06.2015 otsustasid FOND-i aktsionärid kinnitada põhikirja teise redaktsiooni, FOND-i aktsiate avaliku pakkumise prospekti ja suurendada aktsiakapitali. FOND-i aktsiate esimene avalik pakkumine toimus 15.06.2015-03.07.2015, mille tulemusel registreeriti 10.08.2015 Äriregistris FOND-i uueks aktsiakapitaliks 13 852 630 eurot.

09.03.2016 otsustati FOND-i nõukogu otsuse alusel suurendada FOND-i aktsiakapitali 10 000 000 euro võrra ja emiteerida 1 000 000 uut aktsiat ning kinnitada FOND-i aktsiate avaliku pakkumise prospekt. Aktsiate pakkumishind oli 11,0378 eurot. FOND-i teine aktsiate avalik pakkumine toimus 30.03.2016 - 15.04.2016, mille käigus märgiti 1 353 130 aktsiat. 19.04.2016 nõukogu otsustega määrati aktsiate jaotus ning tühistati 353 130 liigmärgitud aktsiat. 26.04.2016 kanti Äriregistrisse EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsiakapitali uue suurusena 23 852 630 eurot.

11.04.2017 otsustati FOND-i nõukogu otsuse alusel suurendada FOND-i aktsiakapitali 5 000 000 euro võrra ja emiteerida 500 000 uut aktsiat ning kinnitada FOND-i aktsiate avaliku pakkumise prospekt. FOND-i kolmas aktsiate avalik pakkumine toimus 18.04.2017 – 02.05.2017, mille käigus märgiti 1 903 927 aktsiat. 05.05.2017 nõukogu otsusega määrati aktsiate jaotus ja tühistati 1 409 927 liigmärgitud aktsiat. 18.05.2017 kanti Äriregistrisse EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsiakapitali uue suurusena 28 852 630 eurot.

27.09.2017 otsustasid FOND-i aktsionärid kinnitada Põhikirja uue redaktsiooni. FOND-i kehtiv Põhikiri on avalikustatud ja investorile kättesaadav FOND-i veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee) ning käesoleva Prospekti lisana.

18.10.2017 otsustati FOND-i nõukogu otsuse alusel suurendada FOND-i aktsiakapitali 3 372 720 euro võrra ja emiteerida 337 272 uut aktsiat ning kiideti heaks FOND-i aktsiate avaliku pakkumise prospekt. FOND-i neljas aktsiate avalik pakkumine toimus 30.10.2017 – 10.11.2017, mille käigus märgiti kokku 1 502 930 aktsiat. 14.11.2017 nõukogu otsusega määrati aktsiate jaotus ja tühistati 1 165 658 liigmärgitud aktsiat. 22.11.2017 kanti Äriregistrisse EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsiakapitali uue suurusena 32 225 350 eurot, mis on tänane FOND-i aktsiakapital.

27.10.2017 otsustas Nasdaq Tallinn Aktsiaseltsi Noteerimis- ja Järelevalvekomisjon rahuldada FOND-i taotluse ja noteerida FOND-i Aktsiad, sh 18.10.2017 nõukogu otsuse alusel emiteeritud uued aktsiad börsi põhinimekirjas tingimusel, et: (i) eelnevalt märgitud 2017. sügisel korraldatud pakkumine on toimunud vastavalt prospektis kirjeldatud tingimustele ja pakkumistulemused on avalikustatud; (ii) pakkumise õnnestumise korral on pakutavad aktsiad kantud investorite väärtpaberikontodele Eesti väärtpaberite registris; (iii) pakkumise õnnestumise korral on aktsiakapitali suurendamine äriregistris registreeritud; (iv) FOND on pärast ülalnimetatud tingimuste täitmist esitanud börsile aruande, mis sisaldab teavet tingimuste täitmise kohta. 27.11.2017 esitas FOND Nasdaq Tallinn Aktsiaseltsi Noteerimis- ja Järelevalvekomisjonile Aktsiate noteerimise tingimuste täitmise aruande ning alates 01.12.2017 on FOND-i Aktsiad kaubeldavad Balti börsi põhinimekirjas.

FOND-i ärinimi on EFTEN Real Estate Fund III AS. FOND-i kontaktandmed:

A. Lauteri 5  
Tallinn 10114  
Eesti Vabariik  
Tel 655 9515  
E-post: info@efTEN.ee

FOND on avalikult pakutav kinnine fond. FOND ei ole garanteeritud fond. FOND-i Aktsiaid tagasi ei võeta.

FOND asutati tähtajalisena 10 (kümneks) aastaks ja tegutses tähtajalisena kuni 30.11.2017. Vastavalt Põhikirjale muutus FOND tähtajatuks kui FOND-i Aktsiad 01.12.2017 noteeriti ja võeti kauplemisele Nasdaq Tallinna börsil.

FOND-i eesmärgiks on pakkuda aktsionäridele võimalust investeerida professionaalselt juhitud ärikinnisvarasse Baltikumis. Esimesed kaks kinnisvarainvesteeringut tegi FOND 2015. aastal Leedus, omandades Tütarettevõtjate kaudu Saules Miestas kaubanduskeskuse Šiauliais ning Ulonu büroohoone Viinuses. 2016. aastal jätkati FOND-i investeerimistegevusega ja omandati läbi Tütarettevõtjate neli kinnisvarainvesteeringut: DSV logistikakeskused Tallinnas, Riias ja Viinuses ning Laisves 3 büroohoone Viinuses. 2017. aastal tugevdati FOND-i kinnisvaraportfelli veelgi omandades Eestis läbi Tütarettevõtjate kaks kinnisvarainvesteeringut: Hortese aianduskeskus Laagris ja Pääsküla Selveri kaubanduskeskuse arendusprojekt Tallinnas. Lisaks alustati Lätis asuva DSV logistikakeskuse laiendamisega. 2018. aastal omandati kaks kinnisvarainvesteeringut: Eestis läbi Tütarettevõtja kinnistu Tallinnas Tähesaju kaubanduspargis, kuhu on rajamisel Hortese aianduskeskus ja Leedus läbi Tütarettevõtja Evolution ärikeskus. 2019. aasta alguses jätkas FOND investeerimistegevust ja omandas läbi Tütarettevõtja Tallinnas ühe investeeringuna veel neli kinnistut, millel paikneb ABC Motors automüügi- ja teeninduskeskus (FOND-i tegevuse kohta vaata täpsemalt punktis 6.7 "Kontserni tegevus- ja finantsolukord").

FOND-i tegevusalaks on üksnes aktsiate väljalaske teel ning laenukapitali kaasamise teel saadud raha investeerimine tulu saamise eesmärgil. FOND kasutab kinnisvarainvesteeringute tegemisel finantsvõimendust kuni 65% vastava objekti soetusmaksumusest investeeringu tegemise hetkel. FOND keskendub oportunistlikule ja väärtustlisavale investeerimisstrateegiale.

FOND-i aktsiakapitali suurus on käesoleval hetkel 32 225 350 eurot. Aktsiakapitali võib ilma Põhikirja muutmata suurendada kuni 115 410 520 euroni. Seega, kui aktsiakapitali suurendatakse enam kui eelmises lauses nimetatud maksimummäär, tuleb eelnevalt muuta Põhikirja. Põhikirja muutmise ja aktsiakapitali suurendamise otsused võib FOND vastu võtta ühel üldkoosolekul. Juhul, kui suurendatakse üksnes FOND-i aktsiakapitali (ilma Põhikirja muutmata) võis sellise otsuse Põhikirja kohaselt asutamisest kolmel esimesel aastal vastu võtta FOND-i nõukogu.

FOND on mõeldud eelkõige kutselistele ja mitte-kutselistele investoritele, kes soovivad teha keskmise riskitasemega passiivseid investeeringuid kinnisvarasse. Tüüpinvestori kirjeldus on toodud Prospekti osas 4 („Pakkumine“).

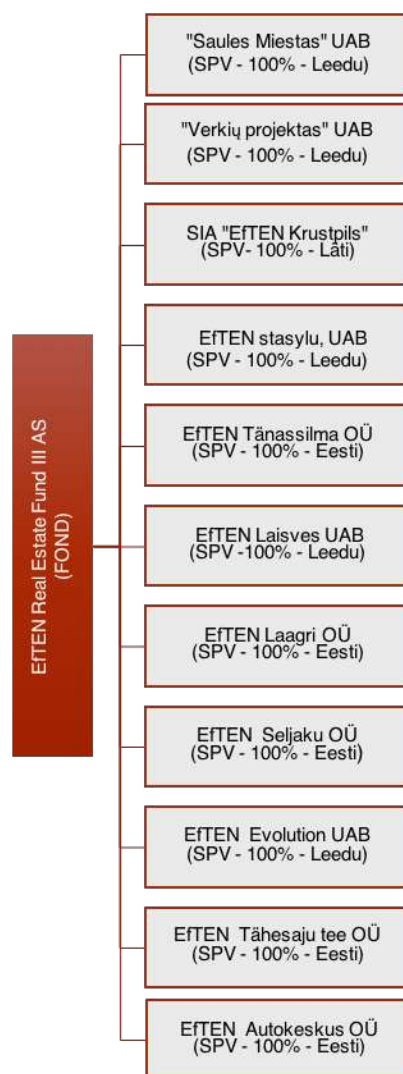
FOND-i ja Tütarettevõtjate majandusaasta on kalendriaasta.

## **6.2 FONDI STRUKTUUR JA TÛTARETTEVÕTJAD**

FOND on konsolideerimisgrupi emaettevõtja. FOND-il on käesoleval ajal 11 Tütarettevõtjat (SPV-d), kelle kaudu omab FOND oma kinnisvarainvesteeringuid. FOND-il ei ole sidusettevõtteid ega osalusi muudes ühingutes kui alljärgnevalt FOND-i struktuuri skeemil toodud. FOND-i Tütarettevõtjatel ei ole osalusi teistes ühingutes. FOND-i ühegi Tütarettevõtja osad ei ole noteeritud ühelgi börsil.



FOND-i struktuur:



### 6.2.1 UAB “Saules Miestas”

Ärinimi on UAB “Saules Miestas” (varasem ärinimi UAB “Titvesta”).

UAB “Saules Miestas” on asutatud tähtajatuna ja kantud Leedu Vabariigi äriregistrisse (The *Commercial Register*) 13.12.2004 registrikoodi nr 300073193 all. FOND omandas UAB “Saules Miestas” osa 12.08.2015 allkirjastatud osa ostu-müügilepingu alusel. UAB “Saules Miestas” on konsolideeritud Kontserni finantsaruannetesse alates 01.08.2015.

UAB “Saules Miestas” on piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*), mis on asutatud ja tegutseb Leedu Vabariigi seaduste kohaselt ja alusel.

UAB “Saules Miestas” juriidiline aadress ja kontaktandmed:

M.Valančiaus 1A  
 Vilnius, LT-03155  
 Leedu Vabariik  
 Tel (+ 370) 524 6196

UAB "Saules Miestas" tegevuskoha aadress ja kontaktandmed:

Tilžės 106  
Šiauliai  
Leedu Vabariik  
Tel (+370) 4142 1797  
E-mail: info@saulesmiestas.lt  
Koduleht: <http://saulesmiestas.lt>

UAB "Saules Miestas" osakapital asutamisel oli 10 000 LTL. 28.10.2005 suurendati osakapitali ja emiteeriti 52 400 uut osa, mille tulemusel osakapitali uueks suuruseks sai 5 250 000 LTL. Kõigi, nii asutamisel kui osakapitali suurendamisel emiteeritud osade eest on täielikult tasutud. 27.08.2015 muudeti põhikirja ja konverteeriti Leedu litid eurodeks, mille tulemusel on UAB "Saules Miestas" osakapitali suurus 1 520 400 eurot.

Prospekti kuupäeva seisuga on UAB-l "Saules Miestas" 52 500 osa, osad kuuluvad FOND-ile s.t FOND on UAB "Saules Miestas" 100% osanik. Ühe osa nimiväärtus on 28,96 eurot. UAB "Saules Miestas" osanike nimekirja peab ettevõtte tegevjuht (inglise keeles *Head of the Company*).

UAB "Saules Miestas" majandusaasta on kalendriaasta. UAB "Saules Miestas" on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.08.2015.

### 6.2.2 UAB "Verkių Projektas"

UAB "Verkių Projektas" on asutatud tähtajatuna 02.05.2006. UAB "Verkių Projektas" on piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *limited liability company*), mis on asutatud ja tegutseb Leedu Vabariigi seaduste kohaselt. UAB "Verkių Projektas" on registreeritud Leedu Vabariigi ärireistris (inglise keeles *The Commercial Register*) registrikoodi 300564413 all.

Ärinimi on UAB "Verkių Projektas"

UAB "Verkių Projektas" juriidiline aadress ja kontaktandmed:

Verkių 25C  
Vilnius, LT-08223  
Leedu Vabariik  
Tel (+ 370) 6102 9328

UAB "Verkių Projektas" osakapital asutamisel oli 10 000 LTL, mis jagunes 100 osaks igaüks nimiväärtusega 100 LTL. 19.08.2006 suurendati osakapitali kuni 2 510 000 LTL-ni ja emiteeriti 25 000 osa igaüks nimiväärtusega 100 LTL. Osade eest on täielikult tasutud mitterahalise sissemaksuga, milleks oli kinnisvara (UAB-le "Verkių Projektas" kuuluva kinnisvara kohta vaata Prospekti punkti 6.7.2 "Investeeringud"). Kõigi, nii asutamisel kui osakapitali suurendamisel, emiteeritud osade eest on tasutud.

FOND omandas UAB "Verkių Projektas" osa 18.12.2015 allkirjastatud osa ostu-müügilepingu alusel.

23.05.2016. muudeti UAB "Verkių Projektas" põhikirja ja seoses Leedu Vabariigis euro kasutusele võtmisega konverteeriti osakapital eurodesse. Uueks osakapitali suuruseks on 726 896 eurot, mis jaguneb 25 100 osaks iga osa nimiväärtusega 28,96 eurot. Nimetatud osakapitali suurus on kehtiv ka Prospekti kuupäeva seisuga.

UAB "Verkių Projektas" osad oli registreeritud Leedu Vabariigi väärtpaberite keskodepositooriumis (Central Securities Depository of Lithuania) ISIN koodi LT0000130015 all. 23.07.2018 esitas UAB "Verkių Projektas" registripidajale taotluse osade registrist kustutamiseks ning Prospekti kuupäeva seisuga peab osanike nimekirja peab ettevõtte tegevjuht (inglise keeles *Head of the Company*). Kõik osad kuuluvad FOND-ile s.t FOND on UAB "Verkių Projektas" 100% osanik.

UAB "Verkių Projektas" majandusaasta on kalendriaasta. UAB "Verkių Projektas" on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.12.2015.

### 6.2.3 SIA "EFTEN Krustpils"

SIA "EFTEN Krustpils" (endine ärinimi SIA "ERF Maritim") on FOND-i poolt 12.08.2015 Läti Vabariigi õiguse alusel asutatud piiratud vastutusega äriühing (limited liability company). SIA "EFTEN Krustpils" on registreeritud Läti Vabariigi ettevõtteregestris (inglise keeles *Register of Enterprises of Latvia*) registrinumbri 40103921371 all. SIA "EFTEN Krustpils" osanike nimekirja peab juhatus. FOND on SIA "EFTEN Krustpils" 100% osanik.

Ärinimi on SIA "EFTEN Krustpils"

SIA "EFTEN Krustpils" juriidiline aadress ja kontaktandmed:

Blaumana 5A-2  
Riia, LV-1011  
Läti Vabariik  
Tel (+ 371) 6736 5551

SIA "EFTEN Krustpils" osakapital asutamisel oli 4000 eurot, mis jagunes 2000 osaks, iga osa nimiväärtusega 2 eurot. SIA "EFTEN Krustpils" asutati eesmärgiga osaleda enampakkumisel FOND-ile sobiva vara omandamiseks. Enampakkumist ei võidetud ning 2015. aastal puudus SIA-l "EFTEN Krustpils" majandustegevus. 2016. aastal omandas SIA "EFTEN Krustpils" DSV logistikakeskuse Riias (SIA-le "EFTEN Krustpils" kuuluva kinnisvara kohta vaata Prospekti punkti 6.7.2 "Investeeringud").

Seoses 2016. aastal kinnisvarainvesteeringu omandamisega suurendas FOND kui SIA "EFTEN Krustpils" ainuosanik 28.06.2016 osakapitali 1 834 000 euroni, mis jaguneb 917 000 osaks, iga osa nimiväärtusega 2 eurot. Osakapitali suurendamine registreeriti Läti Vabariigi ettevõtteregestris 05.07.2017 ning see on osakapitali kehtiv suurus ka Prospekti kuupäeva seisuga. Nii asutamisel kui osakapitali suurendamisel on FOND-i poolt osade eest täielikult tasutud rahaliste sissemaksetega.

SIA "EFTEN Krustpils" majandusaasta on kalendriaasta. SIA "EFTEN Krustpils" on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 12.08.2015.

### 6.2.4 EFTEN Tánassilma OÜ

EFTEN Tánassilma OÜ (asutamisel ärinimi EFTEN Projekt OÜ) on FOND-i poolt 30.05.2016 Eesti Vabariigi õiguse alusel asutatud piiratud vastutusega äriühing (*limited liability company*). EFTEN Tánassilma OÜ on registreeritud Eesti Vabariigi äriregestris registrikoodi 14057883 all. EFTEN Tánassilma OÜ osanike nimekirja peab juhatus. FOND on EFTEN Tánassilma OÜ 100% osanik.

Ärinimi on EFTEN Tánassilma OÜ.

EFTEN Tánassilma OÜ juriidiline aadress ja kontaktandmed:

A. Lauteri 5  
Tallinn 10114  
Eesti Vabariik  
Tel (+ 372) 655 9515

EFTEN Tánassilma OÜ osakapital asutamisel oli 2 500 eurot, mis koosnes ühest osast nimiväärtusega 2 500 eurot.

Seoses Tallinnas asuva DSV logistikakeskuse omandamisega (EFTEN Tánassilma OÜ-le kuuluva kinnisvara kohta vaata Prospekti punkti 6.7.2 "Investeeringud"), suurendas FOND kui EFTEN Tánassilma OÜ ainuosanik 22.06.2016 ainuosaniku otsuse alusel osakapitali 1000 euro võrra osa nimiväärtuse suurendamise teel, mille tulemusel on EFTEN Tánassilma OÜ osakapitali uueks suuruseks 3 500 eurot. Osakapitali suurendamisega seoses muudeti ka põhikirja. Osakapitali uus suurus ja põhikirja muudatus kanti Eesti Vabariigi äriregestrisse 15.07.2016. Nii asutamisel kui osakapitali suurendamisel on FOND-i poolt osa eest täielikult tasutud rahaliste sissemaksetega.

EfTEN Tánassilma OÜ ärinimi asutamisel oli EfTEN Projekt OÜ. Ärinime ja sellega seoses ka põhikirja muudeti pärast DSV logistikakeskuse omandamist 15.07.2016. Muudatused kanti Eesti Vabariigi äriregistrisse 17.08.2016.

EfTEN Tánassilma OÜ majandusaasta on kalendriaasta. EfTEN Tánassilma OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 30.05.2016.

### **6.2.5 EfTEN stasylu, UAB**

EfTEN stasylu, UAB (endine ärinimi EfTEN Projektas UAB) on FOND-i poolt 26.05.2016 Leedu Vabariigi õiguse alusel asutatud piiratud vastutusega äriühing (limited liability company). EfTEN stasylu, UAB on registreeritud Leedu Vabariigi äriregistris (inglise keeles *The Commercial Register*) registrikoodi 304277453 all.

Ärinimi on EfTEN stasylu, UAB

EfTEN stasylu, UAB juriidiline aadress ja kontaktandmed:

M.Valančiaus 1A  
Vilnius, LT-03155  
Leedu Vabariik  
Tel (+ 370) 524 6196

EfTEN stasylu, UAB osakapital asutamisel oli 2 500 eurot, mis jagunes 100 osaks, iga osa nimiväärtusega 25 eurot. FOND on EfTEN stasylu UAB 100% osanik.

Seoses Vilniuses asuva DSV logistikakeskuse omandamisega (EfTEN stasylu, UAB-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu kohta vaata Prospekti punkti 6.7.2 "Investeeringud"), suurendas FOND kui EfTEN stasylu, UAB ainuosanik 22.06.2016. ainuosaniku otsuse alusel osakapitali 1000 euro võrra, mille tulemusel on EfTEN stasylu, UAB osakapitali uueks suuruseks 3 500 eurot. Osakapitali suurendamisega seoses muudeti ka põhikirja. Osakapitali uus suurus ja põhikirja muudatus kanti Leedu Vabariigi äriregistrisse 05.07.2016. EfTEN stasylu, UAB osanike nimekirja peab ettevõtte tegevjuht (inglise keeles *Head of the Company*). Nii asutamisel kui osakapitali suurendamisel on FOND-i poolt osade eest täielikult tasutud rahaliste sissemaksetega.

EfTEN stasylu, UAB ärinimi asutamisel oli EfTEN Projektas UAB. Ärinime ja sellega seoses põhikirja muudeti pärast DSV logistikakeskuse omandamist 24.08.2016. Muudatused kanti Leedu Vabariigi äriregistrisse 21.11.2016.

EfTEN stasylu, UAB majandusaasta on kalendriaasta. EfTEN stasylu, UAB on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 26.05.2016.

### **6.2.6 EfTEN Laisves UAB**

EfTEN Laisves UAB on FOND-i poolt 30.09.2016 Leedu Vabariigi õiguse alusel FOND-i poolt asutatud piiratud vastutusega äriühing (limited liability company). EfTEN Laisves UAB on registreeritud Leedu Vabariigi äriregistris (inglise keeles *The Commercial Register*) registrikoodi 304413063 all.

Ärinimi on EfTEN Laisves UAB.

EfTEN Laisves UAB juriidiline aadress ja kontaktandmed:

M.Valančiaus 1A  
Vilnius, LT-03155  
Leedu Vabariik  
Tel (+ 370) 524 6196

EfTEN Laisves UAB osakapital asutamisel oli 2 500 eurot, mis jagunes 100 osaks, iga osa nimiväärtusega 25 eurot. FOND on EfTEN Laisves UAB 100% osanik. EfTEN Laisves UAB osanike nimekirja peab ettevõtte tegevjuht (inglise keeles *Head of the Company*).

Seoses Vilniuses asuva Laisves 3 omandamisega (EFTEN Laisves UAB-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu kohta vaata Prospekti punkti 6.7.2 "Investeeringud"), suurendas FOND kui EFTEN Laisves UAB ainuosanik 26.10.2016. ainuosaniku otsuse alusel osakapitali 1000 euro võrra, mille tulemusel on EFTEN Laisves UAB osakapitali uueks suuruseks 3 500 eurot. Osakapitali suurendamisega seoses muudeti ka põhikirja. Osakapitali uus suurus ja põhikirja muudatus kanti Leedu Vabariigi äriregistrisse 15.11.2016. Nii asutamisel kui osakapitali suurendamisel on FOND-i poolt osade eest täielikult tasutud rahaliste sissemaksetega.

EFTEN Laisves UAB majandusaasta on kalendriaasta. EFTEN Laisves UAB on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 20.10.2016.

### 6.2.7 EFTEN Seljaku OÜ

EFTEN Seljaku OÜ on FOND-i poolt 19.04.2017 Eesti Vabariigi õiguse alusel asutatud piiratud vastutusega äriühing (*limited liability company*). EFTEN Seljaku OÜ on registreeritud Eesti Vabariigi äriregistris registrikoodi 14244007 all. EFTEN Seljaku OÜ osanike nimekirja peab juhatus. FOND on EFTEN Seljaku OÜ 100% osanik.

Ärinimi on EFTEN Seljaku OÜ.

EFTEN Seljaku OÜ juriidiline aadress ja kontaktandmed:

A. Lauteri 5  
Tallinn 10114  
Eesti Vabariik  
Tel (+ 372) 655 9515

EFTEN Seljaku OÜ osakapital asutamisel oli 2 500 eurot, mis koosnes ühest osast nimiväärtusega 2 500 eurot.

Seoses Laagris asuva Hortese aianduskeskuse omandamisega (EFTEN Seljaku OÜ-le kuuluva kinnisvara kohta vaata Prospekti punkti 6.7.2 "Investeeringud"), suurendas FOND kui EFTEN Seljaku OÜ ainuosanik 29.05.2017 ainuosaniku otsuse alusel osakapitali 1000 euro võrra osa nimiväärtuse suurendamise teel, mille tulemusel on EFTEN Seljaku OÜ osakapitali uueks suuruseks 3 500 eurot. Osakapitali suurendamisega seoses muudeti ka põhikirja. Osakapitali uus suurus ja põhikirja muudatus kanti Eesti Vabariigi äriregistrisse 13.06.2017. Nii asutamisel kui osakapitali suurendamisel on FOND-i poolt osa eest täielikult tasutud rahaliste sissemaksetega.

EFTEN Seljaku OÜ majandusaasta on kalendriaasta. EFTEN Seljaku OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 31.05.2017.

### 6.2.8 EFTEN Laagri OÜ

EFTEN Laagri OÜ (endine ärinimi Projekt 554 OÜ) on 31.05.2016 Eesti Vabariigi õiguse alusel asutatud piiratud vastutusega äriühing (*limited liability company*). FOND omandas 19.05.2017 EFTEN Laagri OÜ osa nimiväärtusega 2 500 eurot, mis esindas 100% EFTEN Laagri OÜ osakapitalist. EFTEN Laagri OÜ on registreeritud Eesti Vabariigi äriregistris registrikoodi 14058888 all. EFTEN Laagri OÜ osanike nimekirja peab EVR ja EFTEN Laagri OÜ osa ISIN kood on EE3100135914. FOND on EFTEN Laagri OÜ 100%-line osanik.

Ärinimi on EFTEN Laagri OÜ.

EFTEN Laagri OÜ juriidiline aadress ja kontaktandmed:

A. Lauteri 5  
Tallinn 10114  
Eesti Vabariik  
Tel (+ 372) 655 9515

Seoses Laagri Selveri kaubanduskeskuse arendusprojekti omandamisega (EFTEN Laagri OÜ-le kuuluva kinnisvara kohta vaata Prospekti punkti 6.7.2 "Investeeringud"), suurendas FOND kui EFTEN Laagri OÜ ainuosanik 24.05.2017 ainuosaniku otsuse alusel EFTEN Laagri OÜ osakapitali 1000 euro võrra osa nimiväärtuse suurendamise teel, mille

tulemusel on EFTEN Laagri OÜ osakapitali uueks suuruseks 3 500 eurot. Osakapitali suurendamisega seoses muudeti ka põhikirja. Osakapitali uus suurus ja põhikirja muudatus kanti Eesti Vabariigi äriregistrisse 25.09.2017.

06.02.2018 võttis FOND kui SPV ainuosanik vastu otsuse ärinime muutmiseks ja endine ärinimi Projekt 554 OÜ muudeti EFTEN Laagri OÜ-ks. Seoses sellega kinnitati ka põhikirja uus redaktsioon. Muudatus kanti Eesti Vabariigi äriregistrisse 12.02.2018. Nii asutamisel kui osakapitali suurendamisel on osa eest täielikult tasutud rahaliste sissemaksetega.

EFTEN Laagri OÜ majandusaasta on kalendriaasta. EFTEN Laagri OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 31.05.2017.

### 6.2.9 EFTEN Evolution UAB

EFTEN Evolution UAB (endine ärinimi kuni 31.05.2018 - SPV Saladus UAB) on 15.05.2018 Leedu Vabariigi õiguse alusel asutatud piiratud vastutusega äriühing (*limited liability company*). FOND omandas Evolution ärikeskuse projekti omandamise eesmärgil spetsiaalselt asutatud EFTEN Evolution UAB 100% osaluse (100 osa nimiväärtusega 25 eurot) 30.05.2018. EFTEN Evolution UAB on registreeritud Leedu Vabariigi äriregistris (inglise keeles *The Commercial Register*) registrikoodi 304842002 all. EFTEN Evolution UAB osanike nimekirja peab ettevõtte tegevjuht (inglise keeles *Head of the Company*).

FOND on EFTEN Evolution UAB 100%-line osanik.

Ärinimi on EFTEN Evolution UAB.

EFTEN Evolution UAB juriidiline aadress ja kontaktandmed:

M.Valančiaus 1A  
Vilnius, LT-03155  
Leedu Vabariik  
Tel (+ 370) 524 6196

Seoses Vilniuses Evolution ärikeskuse omandamisega (EFTEN Evolution OÜ-le kuuluva kinnisvara kohta vaata Prospekti punkti 6.7.2 "Investeeringud"), suurendas FOND kui EFTEN Evolution UAB ainuosanik oma 08.06.2018 otsusega EFTEN Evolution UAB osakapitali 5000 euro võrra ja emiteeris 200 uut osa, iga osa nimiväärtusega 25 eurot. Osakapitali suurendamisega seonduvalt kinnitati ka põhikirja uus redaktsioon. Uueks osakapitaliks kinnitati 7 500 eurot, mis kanti äriregistrisse 13.07.2018. EFTEN Evolution UAB osa omandamisel on osa eest täielikult tasutud. Samuti on osakapitali suurendamisel osa eest täielikult tasutud rahalise sissemaksetega.

EFTEN Evolution UAB majandusaasta on kalendriaasta. EFTEN Evolution UAB on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.06.2018.

### 6.2.10 EFTEN Tähesaju tee OÜ

EFTEN Tähesaju tee OÜ on 19.04.2018 Eesti Vabariigi õiguse alusel asutatud piiratud vastutusega äriühing (*limited liability company*). EFTEN tähesaju tee OÜ on registreeritud Eesti Vabariigi äriregistris registrikoodi 14472760 all. EFTEN Tähesaju tee OÜ osanike nimekirja peab juhatus.

FOND on EFTEN Tähesaju tee OÜ 100% osanik.

Ärinimi on EFTEN Tähesaju tee OÜ.

EFTEN Tähesaju tee OÜ juriidiline aadress ja kontaktandmed:

A. Lauteri 5  
Tallinn 10114  
Eesti Vabariik  
Tel (+ 372) 655 9515

EfTEN Tähesaju tee OÜ osakapital oli asutamisel ja on Prospekti ajal 2 500 eurot, mis koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 500 eurot.

Seoses Tallinnas Tähesaju kaubanduspargis Hortese aianduskeskuse rajamiseks kinnistu omandamisega (EfTEN Tähesaju OÜ-le kuuluva kinnisvara kohta vaata Prospekti punkti 6.7.2 "Investeeringud"), muutis FOND kui EfTEN Tähesaju tee OÜ ainuosanik oma 09.05.2018 otsusega põhikirja, moodustas vabatahtliku omakapitali reservi ja tegi sellesse sisse makse 50 000 eurot. Põhikirja muudatus kanti äriregistrisse 09.05.2018. FOND kui EfTEN Tähesaju tee OÜ ainuosanik on kahel korral otsustanud suurendada ja teinud täiendavad sisse maksed vabatahtliku omakapitali reservi: 20.12.2018 otsuse alusel summas 200 000 eurot ja 31.01.2019 otsuse alusel summas 350 000 eurot. EfTEN Tähesaju tee OÜ asutamisel on FOND-i poolt osa eest täielikult tasutud rahalise sisse maksega.

EfTEN Tähesaju tee OÜ majandusaasta on kalendriaasta. EfTEN Tähesaju tee OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 31.05.2018.

### 6.2.11 EfTEN Autokeskus OÜ

EfTEN Autokeskus OÜ (endine ärinimi EfTEN Kolmas OÜ) on FOND-i poolt 13.12.2018 Eesti Vabariigi õiguse alusel asutatud piiratud vastutusega äriühing (*limited liability company*). EfTEN Autokeskus OÜ on registreeritud Eesti Vabariigi äriregistris registrikoodi 14626157 all. EfTEN Autokeskus OÜ osanike nimekirja peab juhatus. FOND on EfTEN Autokeskus OÜ 100% osanik.

Ärinimi on EfTEN Autokeskus OÜ.

EfTEN Autokeskus OÜ juriidiline aadress ja kontaktandmed:

A. Lauteri 5  
Tallinn 10114  
Eesti Vabariik  
Tel (+ 372) 655 9515

EfTEN Autokeskus OÜ osakapital oli asutamisel oli ja on käesoleval ajal 2 500 eurot, mis koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 500 eurot.

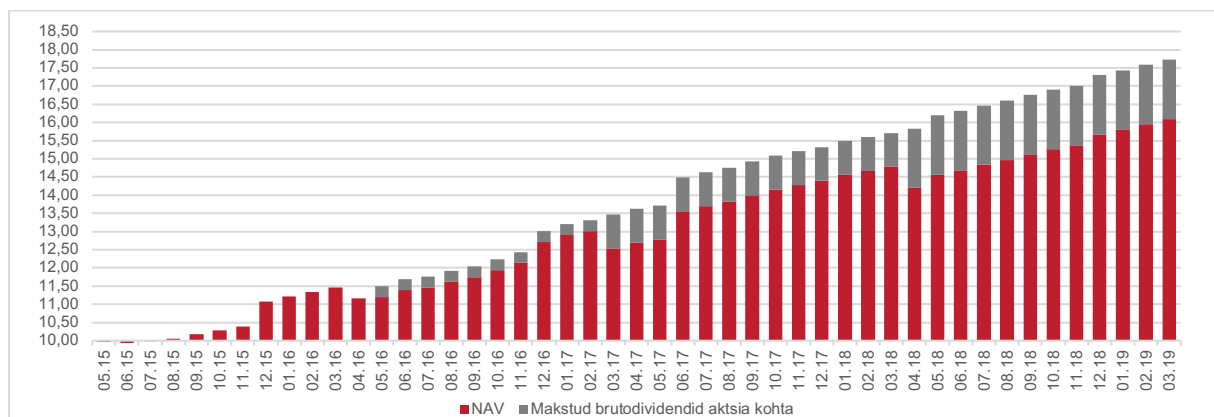
Seoses Tallinnas Paldiski mnt 105 asuva ABC Motors autokeskuse kinnistute omandamisega (EfTEN Autokeskus OÜ-le kuuluva kinnisvara kohta vaata Prospekti punkti 6.7.2 "Investeeringud"), võttis FOND kui Tütarettevõtja ainuosanik 19.12.2018 vastu otsuse moodustada vabatahtlik omakapitali reserv ja tegi sellesse sisse makse 4 500 eurot. 05.02.2019 suurendas FOND kui EfTEN Autokeskus OÜ ainuosanik vabatahtlikku omakapitali reservi ja tegi sellesse täiendava sisse makse summas 1 220 000 eurot. 12.03.2019 otsustas FOND kui Tütarettevõtja ainuosanik muuta ärinime EfTEN Autokeskus OÜ-ks ja sellega seoses muuta ka põhikirja. Ärinime ja põhikirja muudatus kanti Eesti Vabariigi äriregistrisse 13.03.2019. EfTEN Autokeskus OÜ asutamisel on FOND-i poolt osa eest täielikult tasutud rahalise sisse maksega.

EfTEN Autokeskus OÜ majandusaasta on kalendriaasta. EfTEN Autokeskus OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 07.02.2019.

### 6.3 FOND-I AKTSIAD JA NENDEGA SEOTUD ÕIGUSED

FOND-il on ainult ühte liiki Aktsiad – lihtaktsiad. Ühe Aktsia nimiväärtus on 10 eurot. FOND-i Aktsiad on registreeritud Eesti väärtpaberite keskreistris kooskõlas Eesti Vabariigi seadustega. Aktsiate ISIN kood on EE3100127242. Aktsiate kohta ei väljastata aktsiatähti.

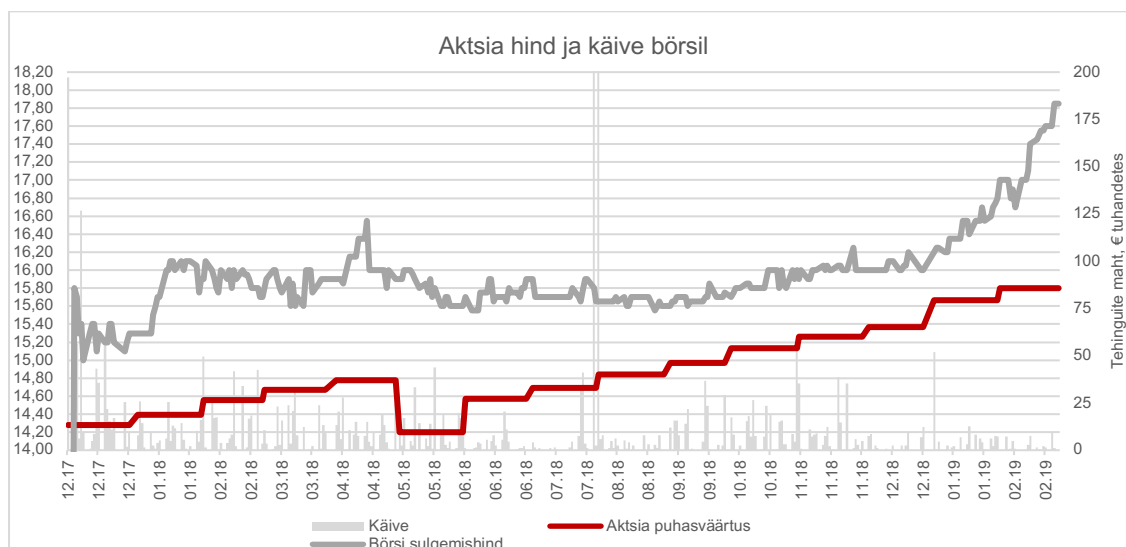
Alljärgnevalt on toodud FOND-i Aktsia puhasväärtus alates FOND-i asutamisest kuni 2019. aasta esimese kvartali lõpuni s.t kuni 31.03.2019:



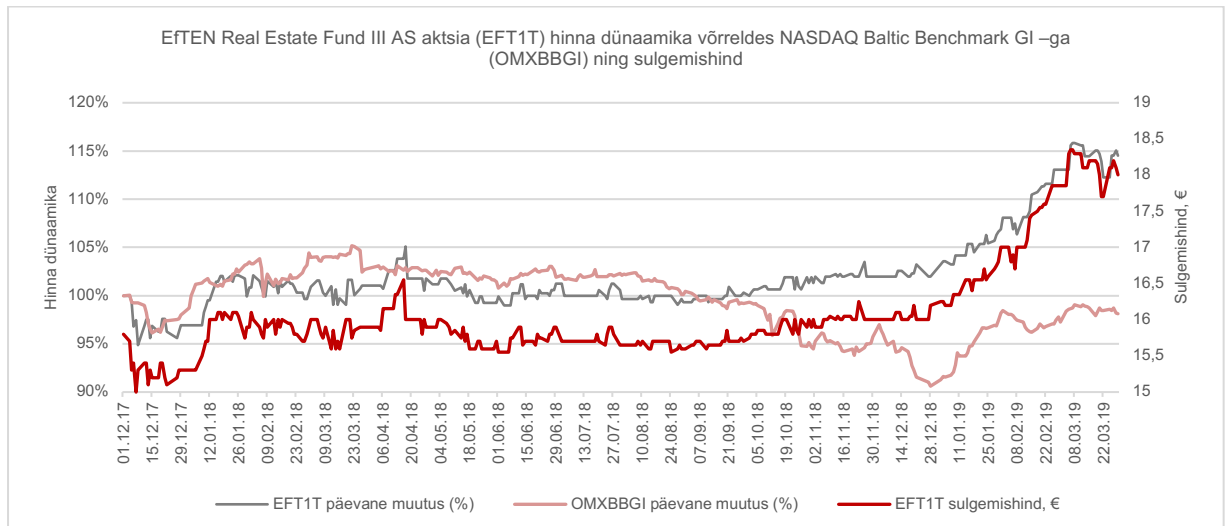
Seisuga 31.12.2016 oli NAV Aktsia kohta 12,71 eurot, seisuga 31.12.2017 oli NAV Aktsia kohta 14,39 eurot ja seisuga 31.12.2018 oli NAV Aktsia kohta 15,67 eurot. Seisuga 31.03.2017 oli NAV Aktsia kohta 12,54 eurot ja seisuga 31.03.2019 oli NAV Aktsia kohta 16,09 eurot. Seejuures FOND-i vara puhasväärtus ehk NAV on võrdne omakapitaliga, mis on avalikustatud Prospekti lisadeks olevates 2018, 2017 ja 2016. auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannetes ning 2019. ja 2018. esimese kvartali konsolideeritud vahearuanetes (auditeerimata), mis on jagatud Aktsiate arvuga perioodi lõpul.

2019. aasta esimese kvartali järgselt seisuga 30.04.2019 oli NAV 15,22 eurot (auditeerimata) ja see vähenes seoses võrreldes märtsiga 5,4% võrra (auditeerimata). Vähenemine oli seotud dividendi maksmise otsusega, mis võeti vastu 17.04.2019 aktsionäride korralisel üldkoosolekul.

FOND-i Aktsiad on alates 01.12.2017 Tallinna Börsil vabalt kaubeldavad. FOND-i Aktsia (börsitähis EFT1T) sulgemishind oli seisuga 31.12.2018 16,2 eurot, tõustes aastaga 5,9% (seisuga 31.12.2017 hinnatasemelt 15,3 eurot). 2018. aasta jooksul kaubeldi FOND-i Aktsiatega tasemetel 15,3 kuni 16,55 eurot Aktsia kohta ning keskmine sulgemishind oli aasta jooksul 15,8 eurot. 2018. aasta jooksul oli tehingute maht FOND-i Aktsiatega kokku 2 981 tuhat eurot.







Lisaks eelnevalt nimetatud IFRS kohaselt arvutatud Aktsia puhasväärtusele arvutab ja avaldab FOND alates 2019. aastast igakuistes Aktsia puhasväärtuse teadetes ja teistes finantsaruannetes täiendavalt ka EPRA NAV-i. EPRA puhasväärtus kajastab pikaajalist puhasväärtust. Seda on soovitanud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtete liit (European Public Real Estate Association, EPRA) ja seda kasutavad laialdaselt börsil noteeritud Euroopa kinnisvaratelevõtjad. Eeldatakse kinnisvaratelevõtja pikaajalist majanduslikku strateegiat, mistõttu ajutised erinevused olukorras, kus varade müüki tõenäoliselt lähitulevikus ei toimu, hõlgavad FOND-i netovara õiglase väärtuse läbipaistvust ning seetõttu elimineeritakse EPRA puhasväärtuse saamiseks IFRS-i kohaselt arvutatud puhasväärtusest kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksudulu ja finantsinstrumentide õiglase väärtus. EPRA NAV Aktsia kohta seisuga 31.12.2017 oli 15,30 eurot (auditeerimata) ja seisuga 31.12.2018 oli 16,81 eurot (auditeerimata). Seisuga 31.03.2019 oli EPRA NAV Aktsia kohta 17,30 eurot (auditeerimata) ja seisuga 30.04.2019 oli EPRA NAV Aktsia kohta 16,46 eurot (auditeerimata).

### 6.3.1 Aktsiate võõrandamine

FOND-i Aktsiad on vabalt võõrandatavad ja Aktsiate võõrandamisel kolmandatele isikutele ei ole teistel aktsionäridel ostueesõigust. Aktsionäri on õigus FOND-i Aktsiaid pantida. Aktsia pantimine toimub Eesti Vabariigi õigusaktides sätestatud korras.

### 6.3.2 Hääleõigus

Iga Aktsia annab aktsionäriks registreeritud ühe hääle. Aktsia annab aktsionäriks registreeritud osaleda aktsionäride üldkoosolekul ja FOND-i tulu jaotamisel ning FOND-i lõpetamisel FOND-i allesjäänud vara jaotamisel proportsionaalselt aktsionäri osalusele FOND-i aktsiakapitalis, samuti muud seaduses ja Põhikirjas ettenähtud õigused.

### 6.3.3 Dividendiõigused

FOND jaotab tulu aktsionäridele dividendidena. Kui aktsiakapitali suurendamise otsuses ei ole ette nähtud tähtpäeva, millest alates Aktsiad annavad õiguse saada dividendi, tekib õigus saada osa FOND-i tulu jaotamisest (dividendi) majandusaastal, millel on tehtud aktsiakapitali suurendamise kanne. Juhul, kui otsuses on tähtpäev märgitud, ei või dividendi saamise õigus tekkimise aeg olla hilisem, kui aktsiakapitali suurendamise järgneva majandusaasta eest.

FOND-i aktsionäriks registreeritud isikule makstakse igal aastal osa kasumist (dividend) vastavalt tema aktsiate nimiväärtusele, kui see on vastavalt seadusele võimalik ja FOND-i üldkoosolek vastava otsuse vastu võtab. Ei ole ette nähtud eri liiki aktsiaid ega neist tulenevaid erinevaid õiguseid kasumi jaotamisel.

FOND võib teha aktsionäridele väljamakseid ainult puhaskasumist või eelmiste majandusaastate jaotamata kasumist, millest on maha arvatud eelmiste aastate katmata kahjum FOND-i kinnitatud majandusaasta aruande alusel.

FOND-i tulu jaotamise määramisel võetakse aluseks kogu aruandeaasta rahavoogu tootva kinnisvara üürimaksete puhas rahavoog (EBITDA miinus intressimaksud miinus laenu põhiosamaksud), millest on maha arvatud reservid käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks (minimaalselt 20%). Nimetatud poliitikast on õigus kõrvale kalduda, kui seda õigustavad arengud majanduskeskkonnas või FOND-i majandustegevuse väljavaated. Väljamaksmisele kuuluvate dividendide suurus kooskõlastatakse vajadusel (nt finantseerimislepingus sellekohase sätte olemasolu puhul) FOND-i võlausaldajatega. Seejuures juhul, kui FOND-i viimase majandusaasta lõppemisel kinnitatud majandusaasta aruandest ilmnev FOND-i netovara on väiksem või jääks väiksemaks aktsiakapitali ja reserve kogusummast, mille väljamaksmine aktsionäridele ei ole lubatud seadusest või põhikirjast tulenevalt, ei ole lubatud dividendid maksta.

FOND-i tulu jaotamise otsustab FOND-i aktsionäride üldkoosolek. FOND-i tulu jaotamist arutatakse aktsionäride üldkoosolekul eraldi päevakorrapunktina ja selle kohta võetakse vastu eraldi otsus, milles määratakse aktsionäride nimekirja fikseerimise tähtpäev dividendid maksmiseks, dividendi suurus Aktsia kohta ja dividendi väljamaksmise tingimused. Otsus võetakse vastu üldkoosolekul, kui selle poolt on üle poole koosolekul osalenud aktsionäridest. Juhul, kui üldkoosolek otsustab dividendid välja maksta, siis kehtib see otsus ka nende aktsionäride suhtes, kes olid selle vastu. Aktsionär võib vaidlustada üldkoosoleku otsuse, millega otsustati dividendid välja maksta juhul, kui ta ei osalenud üldkoosolekul või üldkoosolekul osaledes hääletas vastu ning laskis protokollida oma vastuväite otsusele. Üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistamist saab nõuda ka FOND-i juhatuse või nõukogu. Üldkoosoleku kehtetuks tunnistamise nõue tuleb kohtule esitada kolme kuu jooksul alates üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisest. Hagiavaldus esitatakse aktsiaseltsi vastu.

Dividendid makstakse välja rahas. Aktsionäri nõusolekul võib dividendid maksta ka muu varaga.

Kui FOND-i üldkoosolek on teinud otsuse dividendid välja maksta, aga FOND ei ole seda realselt teinud, siis on aktsionäril õigus kohtu poole pöörduda kolme aasta jooksul. Vastasel juhul aktsionäri nõue aegub ning FOND-il ei ole kohustust dividendid maksta.

Dividendidega seonduvad piirangud või erisused residentidel ja mitteresidentidel on toodud Prospekti osas 11 („Maksud“).

2016. aasta eest jagati netodividendideks kokku 1 502 716 eurot s.o 0,63 eurot aktsia kohta. 2017. aasta eest jagati netodividendideks kokku 2 191 324 eurot s.o 0,68 eurot aktsia kohta. 2018. aasta eest jagati netodividendideks kokku 3 061 408 eurot s.o 0,95 eurot aktsia kohta. Kõik nimetatud dividendid eelnevate aastate eest on Prospekti kuupäeva seisuga FOND-i aktsionäridele välja makstud.

Pakkumise käigus emiteeritavad Pakutavad Aktsiad annavad õiguse saada dividendid alates 2019. majandusaasta eest.

#### **6.3.4 Märkimise eesõigus**

Üldjuhul on uute sama liiki aktsiate emiteerimisel on FOND-i aktsionäril eesõigus märkida uusi Pakutavaid Aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga. (Pakkumisega seoses vt ka Prospekti punkti 4.2 „Liigmärkimine ja Aktsiate jaotamine“). Vastavalt 17.04.2019 FOND-i üldkoosoleku otsusele aktsionäride Pakutavate Aktsiate märkimise eesõigust ei väljastatud ning igal isikul, kes on kantud fondi aktsionäride nimekirja 07.05.2019 Nasdaq CSD tööpäeva lõpu seisuga, on eesõigus märkida Pakutavaid Aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga.

#### **6.3.5 Tagasiostu ja konverteerimise tingimused**

FOND Aktsiaid tagasi ei osta ning Aktsiate, sh Pakutavate Aktsiate konverteerimist ei toimu.

#### **6.3.6 Ülevõtmine**

Äriseadustiku kohaselt võib aktsionäride üldkoosolek aktsionäri taotlusel, kellele kuuluvate aktsiatega on esindatud vähemalt 9/10 aktsiaseltsi aktsiakapitalist (põhiaktsionär), otsustada aktsiaseltsi ülejäänud aktsionäridele (vähemusaktsionärid) kuuluvate aktsiate ülevõtmise põhiaktsionäri poolt õiglase rahalise hüvitise eest. Õiglase hüvitise suuruse määrab kindlaks põhiaktsionär. Aktsionäride üldkoosoleku vastavasisuline otsus on vastu võetud,

kui selle poolt on antud vähemalt 95/100 aktsiatega esindatud häälest. Põhiaktsionär peab üldkoosolekule esitama kirjaliku aruande (ülevõtmisaruande), kus selgitatakse ja põhjendatakse vähemusaktsionäridele kuuluvate aktsiate ülevõtmise tingimusi ning aktsiate eest makstava hüvitise suuruse määramise aluseid. Ülevõtmisaruanne peab kontrollima audiitor. Audiitor koostab kontrolli kohta kirjaliku aruande, kus tuleb eelkõige näidata, kas põhiaktsionäri poolt määratud hüvitise suurus on õiglane. Aktsionäril on õigus nõuda seadusega vastuolus oleva ülevõtmisotsuse kehtetuks tunnistamist, kuid ülevõtmisotsust ei saa kehtetuks tunnistada põhjusel, et vähemusaktsionäridele makstav hüvitis määrati liiga madalaks. Kui vähemusaktsionäridele makstav hüvitis määrati liiga madalaks, võib kohus vähemusaktsionäri nõudel määrata õiglase hüvitise.

FOND-i Aktsiate suhtes ei ole toimunud ühtegi ülevõtmispakkumist.

## 6.4 INVESTEERIMISPOLIITIKA JA VARADE INVESTEERIMINE

### 6.4.1 Investeerimispoliitika

FOND-i eesmärgid ja investeerimispoliitika on reguleeritud FOND-i Põhikirja teises peatükis. FOND-i investeerimisobjektid on äriotstarbelised rahavoogu tootvad kinnisvaraobjektid (kinnistud) või nendega seotud väärtpaberid, sh on lubatud investeerida kinnisvaraobjekti opereeriva ühingu väärtpaberitesse. Eelistatud on valmis arendatud kaubandus-, tootmis-, lao- ning büroohooned Baltikumi erinevates linnades. FOND on spetsialiseerunud kinnisvarainvesteeringutele äri- ja segaotstarbelise kinnisvara segmendis. FOND ei tee investeeringuid elukondlikusse kinnisvarasse või kinnisvara omavatesse ettevõtjatesse, mille eesmärgiks on üksnes elukondliku kinnisvara (eluruumide) arendus.

FOND-i investeerimise põhimõtteks on konservatiivsus ning madalate äririskide võtmine s.t FOND ei tee investeeringuid detailplaneeringuteta, hoonestamata kinnistutesse ega osta kinnistuid üksnes spekulatsioonieesmärgil. Sellegi poolest valib FOND investeerimisobjekte vastavalt ülalkirjeldatud väärtust lisavale fondile omasele strateegiale ning võtab sellele vastavaid keskmiseid või suuremaid ärisid.

FOND investeerib Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse äri- ja segaotstarbelisse kinnisvarasse või sellist tüüpi kinnisvara omava ettevõtja väärtpaberitesse, mille emitendid asuvad Eestis, Lätis või Leedus. Balti riikide kinnisvaraturu ülevaade on esitatud Prospekti osas 5.1 "Balti ärikinnisvaraturu ülevaade". Samuti võib FOND investeerida või osaleda muul viisil investeerimisettevõtjates (sh ühisettevõtetes, eriotstarbelistes ettevõtjates (inglise keeles: *special purpose vehicle*, edaspidi **SPV**), teistes kinnisvarafondides jne), mis võivad olla registreeritud mis tahes Euroopa Majanduspiirkonna riigis, tingimusel, et nimetatud investeerimisettevõtjate strateegia ei ole vastuolus FOND-i investeerimisstrateegiaga ning nimetatud investeerimisettevõtjate peamine tuluaallikas on kinnisvara omandamine, hoidmine, opereerimine, müümine või haldamine.

FOND-i tegevused peavad olema suunatud:

- (i) tegutsemisele rahavoogu tootva äri- ja segaotstarbelise kinnisvaraga (st tegutsemisele tööstus-, lao-, logistika, jaemüügi- ja kontorihoonetega ning hotellidega);
- (ii) ärikinnisvara arendamisele suunatud arendusprojektidele, mille esmane eesmärk on arendatava ärikinnisvara tulevaste rahavoogude tugevdamine;
- (iii) kehtestatud detailplaneeringutega kinnistute omandamisele, mis sobivad ärikinnisvara arendamiseks. FOND ei omanda hoonestamata kinnistuid spekulatsioonieesmärgil, vaid üksnes kinnisvaraarenduseks hilisema rahavoo teenimise eesmärgil.

Investeeringuid võib teha otse või läbi FOND-i poolt asutatavate SPV-de, investeerides sarnase investeerimiseesmärgiga muude fondide ja muude investeerimisettevõtjate väärtpaberitesse.

### 6.4.2 Investeerimispoliitika muutmine

FOND-i nõukogu pädevuses on FOND-i igapäevase tegevuse raames Fondivalitsejale investeeringute tegemisel suuniste andmine vara ja emitendi liigi ning piirkonna määramisel, samuti investeeringu osakaalu määramine FOND-i varades. Seejuures lähtub FOND-i nõukogu FOND-i põhikirjas määratud investeerimiseesmärgist ning -piirangutest. Nõukogu suunised edastatakse Fondivalitsejale FOND-i juhatuse kaudu.

Niivõrd, kui see ei ole eelnevalt kirjeldatud viisil nõukogu ülesanne, on FOND-i aktsionäride üldkoosoleku pädevuses FOND-i investeerimispoliitika muutmine s.t aktsionäride üldkoosoleku pädevuses on investeerimiseesmärkide ja piirangute muutmine.

## 6.5 INVESTEERIMISPIIRANGUD

FOND-i vara valitseb ja käsutab seaduses ja valitsemislepingus ettenähtud ulatuses Fondivalitseja, kelle tegevuse üle teostab kontrolli FOND-i juhatus.

FOND-i investeeringute tegemisel kehtivad järgmised piirangud:

- a) Vähemalt 80% (kaheksakümmend protsenti) FOND-i varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse ja/või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse.
- b) FOND-i varasid, mida ei pea investeerima kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse, võib investeerida üksnes Euroopa Majanduspiirkonna krediitiasutuste hoiustesse või tuletisinstrumentidesse. Seejuures ei investeerita FOND tuletisinstrumentidesse investeerimise või spekulatsioonide eesmärgil, vaid üksnes eesmärgil vähendada, üle kanda või maandada FOND-i alusinvesteeringutega seotud investeerimisriske.
- c) FOND-i põhikirjas sätestatud investeerimiseesmärgist ning –piirangutest lähtuvalt vaatab FOND-i nõukogu regulaarselt kord aastas ning iga uue investeeringu tegemisel üle FOND-i varade struktuuri.
- d) FOND ei või omandada ega omada osalust Fondivalitsejas või selle tütarettevõttes.
- e) FOND ei tee otseinvesteeringuid asendatavatesse asjadesse (nt väärismetallid, energiakandjad jne). Vaatamata eeltoodule võib FOND-i arvel omandada ka esemeid, mis on vajalikud kinnisasjade haldamiseks.
- f) FOND ei või omandada varasid Fondivalitsejalt, selle juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitoritel või töötajatelt FOND-i juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitoritelt või töötajatelt, Fondivalitsejaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele äriühingutelt ega isikutelt, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavate fondidelt. Varade omandamine Fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavate fondidelt on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes FOND-i nõukogu heakskiidul.
- g) FOND ei või võõrandada oma varasid Fondivalitsejale, selle juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele või töötajatele, FOND-i juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele või töötajatele, Fondivalitsejaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele äriühingutele ega isikutele, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele. Varade võõrandamine Fondivalitsejale ja teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul.

FOND võib kasutada finantsvõimendust vastavalt järgmistele põhimõtetele. FOND võib võtta laenu või kaasata muul viisil finantseerimist summas kuni 65% vastava investeeringu väärtusest investeeringu tegemise hetkel. FOND-i võla kattekordaja peab olema investeeringu tegemise hetkel suurem kui 1,2. FOND-i finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, arvestades kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega.

FOND-i investeeringutest ei või kolme aasta möödumisel FOND-i asutamisest olla ühe emitendi aktsiates või osades või ühes kinnisvaras rohkem kui 30% FOND-i varade väärtusest. Fondivalitseja on kohustatud järgima ka kõiki õigusaktides sätestatud kohustuslikke investeerimispiiranguid ja nõudeid riskide hajutamiseks.

FOND-i põhikirjas või seaduses sätestatud riskide hajutamise piiranguid võis mitte järgida 24 kuu jooksul FOND-i Äriregistris registreerimisest. Pärast nimetatud perioodi möödumist võib riskide hajutamise piiranguid ajutiselt mitte järgida juhul, kui see on tingitud Fondivalitsejast mitteolenevatest põhjustest. Fondivalitsejast mitteolenevateks põhjusteks loetakse investeerimisfondide seaduse kohaselt muu hulgas ostueesõiguse kasutamist väärtpaberite omandamisel, fondiemissiooni, väärtpaberite turuväärtuse muutumist ja muid seesuguseid põhjusi, kui fondi arvel tehtavate tehingute eesmärk on eelnimetatud piirangute järgimise alustamine, arvestades fondi aktsionäride või osakuomanike huve. Juhul, kui leiab aset investeerimispiirangute rikkumine, võtab Fondivalitseja viivitamatult tarvitusele abinõud rikkumise kõrvaldamiseks. Fondivalitseja informeerib FOND-i investoreid rikkumiste kõrvaldamiseks tarvitusele võetud abinõudest viivitamatult vastavalt Prospekti punktile 6.14 („Fondi puudutava teabe avaldamine“).

## 6.6 DIVIDENDIPOLIITIKA

FOND-i aktsionäridele makstakse igal aastal osa kasumist (dividend) vastavalt tema Aktsiate nimiväärtusele (dividendiõiguste kohta vaata ka Prospekti punkti 6.3.3 "Dividendiõigused"), kui see on vastavalt seadusele võimalik ja FOND-i üldkoosolek vastava otsuse vastu võtab. Ei ole ette nähtud eri liiki aktsiaid ega neist tulenevaid erinevaid õiguseid kasumi jaotamisel.

FOND võib teha aktsionäridele väljamakseid ainult puhaskasumist või eelmiste majandusaastate jaotamata kasumist, millest on maha arvatud eelmiste aastate katmata kahjum FOND-i kinnitatud majandusaasta aruande alusel. Dividendi maksmine on lubatud kõigil FOND-i perioodidel (perioodide kohta vaata ka Prospekti punkti 6.1 („Üldine informatsioon“)). Dividendi määramisel võetakse aluseks kogu FOND-i aruandeaasta rahavoogu tootva kinnisvara üürimaksete puhas rahavoog (EBITDA miinus intressimaksud miinus laenu põhiosamaksud), millest on maha arvatud reservid käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks (minimaalselt 20%). Ülaltoodud poliitikast on õigus kõrvale kalduda, kui seda õigustavad arengud majanduskeskkonnas või FOND-i majandustegevuse väljavaated. Dividendide tasumine investoritele ei ole garanteeritud. Väljamaksmisele kuuluvate dividendide suurus kooskõlastatakse vajadusel (nt finantseerimislepingus sellekohase sätte olemasolu puhul) FOND-i vastavate võlausaldajatega või muude lepingupartneritega.

FOND-i Tütarettevõtjatel ei ole iseseisvat dividendipoliitikat. Tütarettevõtjate dividendiotsused võtab vastu FOND kui Tütarettevõtjate ainuosanik lähtuvalt FOND-i dividendipoliitikast, Tütarettevõtja majandustulemustest ning kooskõlastatakse vajadusel (nt finantseerimislepingus sellekohase sätte olemasolu puhul) Tütarettevõtja vastavate võlausaldajatega või muude lepingupartneritega.

## 6.7 KONTSERNI TEGEVUS- JA FINANTSÜLEVAADE

### 6.7.1 Üldine tegevusülevaade

FOND asutati 06.05.2015 ning alustas seejärel tegevust. FOND on Prospekti kuupäeva seisuga tegutsev kinnisvarafond. FOND-i tegevus on kooskõlas Eesti õigusaktides kehtivate nõuetega. FOND ei järginud Hea Ühingujuhtimise Tava kuni Aktsiate Tallinna börsil noteerimiseni, kuna FOND on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond ja Hea Ühingujuhtimise Tava järgmine ei ole olnud FOND-ile kohustuslik. Alates FOND-i Aktsiate Nasdaq Tallinna börsil noteerimisest kohaldub FOND-ile ühingujuhtimise tava aruande avalikustamise kohustus. FOND on alates 2017. majandusaasta aruande koostamisest kooskõlas raamatupidamise seadusega eraldiseisva alajaotisena lisanud FOND-i tegevusaruandesse ka Hea Ühingujuhtimise Tava aruande.

Kontserni 2016 aasta konsolideeritud müügitulu oli kokku 5,333 miljonit eurot, kasvades aastaga 3,5 korda. Puhaskasum samal perioodil 4,349 miljonit eurot, suurenedes eelmise aastaga võrreldes 2,9 korda. 2016. aastal sisaldas puhaskasum neto-kinnisvarainvesteeringute ümberhindlust (vara väärtuse muutus miinus potentsiaalne edukustasukohustus) summas 1,887 miljonit eurot. 2016. aasta konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 97% ja oli seega eelmise aastaga võrreldes samal tasemel. Kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud olid 2016. aastal kokku 3% müügitulust olles samal tasemel võrreldes eelmise aastaga. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2016. aastal müügitulust 26,9%. 2015. aastal oli vastav näitaja 33,7%.

Kontserni 2017. aasta konsolideeritud müügitulu oli kokku 7,300 miljonit eurot (2016: 5,333 miljonit eurot), kasvades aastaga 37%. Puhaskasum samal perioodil 6,574 miljonit eurot (2016: 4,349 miljonit eurot), suurenedes eelmise aastaga võrreldes 51%. 2017. aasta konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 98% (2016: 97%). Kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud olid 2017. aastal kokku 2% (2016: 3%) müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2017. aastal müügitulust 22,8% (2016: 26,9%).

Kontserni 2018. aasta konsolideeritud müügitulu oli kokku 8,672 miljonit eurot (2017: 7,300 miljonit eurot), kasvades aastaga 19%. Puhaskasum samal perioodil 6,299 miljonit eurot (2017: 6,574 miljonit eurot). Väiksem puhaskasum oli tingitud madalamast kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumist, mis 2018. aastal oli 1,562 miljonit eurot (2017: 2,855 miljonit eurot). 2018. aasta konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 96% (2017: 98%). Kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud olid 2018. aastal kokku 4% (2017: 2%) müügitulust. Kontserni kinnistutega

seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2018. aastal müügitulust 22,3% (2017: 22,8%).

FOND-i konsolideeritud 2019. a I kvartali müügitulu oli 2,315 miljonit eurot (2018 I kvartal: 2,000 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 1,369 miljonit eurot (2018 I kvartal: 1,251 miljonit eurot). Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2019. a I kvartalis 97% (2018 I kvartal: 98%). Seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 2019. a I kvartalis 3% (2018 I kvartal: 2%) müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2019. a I kvartali müügitulust 20% (2018 I kvartal: 21%).

FOND-i konsolideeritud 2018, 2017 ja 2016. majandusaasta auditeeritud aruanded (ja audiitori järeldusotsused vastavalt 22.02.2019, 23.02.2018 ja 28.02.2017) ning 2019. ja 2018. I kvartali auditeerimata aruanded on lisatud käesolevale Prospektile. FOND-i audiitoritel ei ole olnud märkuseid 2018, 2017 ega 2016. majandusaasta aruannete kohta. FOND-i ning tema Tütarettevõtjate majandustelemusi kajastavad 2018, 2017 ja 2016. majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanded on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Prospektis ja raamatupidamise aastaaruannetes on finantsnäitajad esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

	I kvartal (3 kuud), auditeerimata		12 kuud, auditeeritud		
	2019	2018	2018	2017	2016
€ miljonites					
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	2,315	2,000	8,672	7,300	5,333
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,162	-0,151	-0,754	-0,611	-0,591
Intressikulud ja intressitulud	-0,338	-0,207	-1,096	-0,691	-0,658
<b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>	<b>1,815</b>	<b>1,642</b>	<b>6,822</b>	<b>5,998</b>	<b>4,083</b>
Valitsemistasud	-0,174	-0,148	-0,632	-0,549	-0,344
Muud tulud ja -kulud	-0,115	-0,114	-0,544	-0,501	-0,499
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>1,526</b>	<b>1,380</b>	<b>5,646</b>	<b>4,948</b>	<b>3,241</b>

Seisuga 31.03.2019 oli Kontserni varade maht 111,088 miljonit eurot, kasvades aasta algusega võrreldes 2,585 miljoni euro võrra ning eelmise aasta sama perioodiga (31.03.2018) võrreldes 13,540 miljoni euro võrra. FOND-i Aktsia puhaskasuväärtus kasvas I kvartaliga 2,7%..

Kontserni varade maht oli 31.12.2018 seisuga 108,503 miljonit eurot (31.12.2017: 97,291 miljonit eurot; 31.12.2016: 77,233 eurot). Sealhulgas moodustas Kontserni varade mahust kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31.12.2018. a 102,787 miljonit eurot (31.12.2017 88,390 miljonit eurot; 31.12.2016 73,539 miljonit eurot).

	Auditeerimata	Auditeeritud		
	31.03.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
€ miljonites				
Kinnisvarainvesteeringud	106,084	102,787	88,390	73,539
Muud pikaajalised varad	0,106	0,138	0,090	0,058
Käibevara, v.a raha	0,539	0,719	0,678	0,444
Netovõlg <sup>1</sup>	-54,866	-53,150	-42,773	-43,721
Puhaskasuväärtus (NAV)	51,863	50,494	46,385	30,320
Puhaskasuväärtus (NAV) aktsia kohta, sentides	16,09	15,67	14,39	12,71

<sup>1</sup> Tabelis toodud Netovõlg on arvatatud, lahutades FOND-i bilansipäeva kõikidest kohustustest raha ja raha ekvivalentide saldo.

FOND-i dividendipoliitika (vt ka Prospekti punkti 6.6 "Dividendipoliitika") näeb ette, et igal aruandeaastal maksab FOND vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2016. aasta eest jagati netodividendideks kokku

1 502 716 eurot s.o 0,63 eurot Aktsia kohta. 2017. aasta eest jagati netodividendideks kokku 2 191 324 eurot s.o 0,68 eurot Aktsia kohta. 2018. aasta eest jagati netodividendideks kokku 3 061 408 eurot s.o 0,95 eurot Aktsia kohta. Kõik eelnevate aastate eest otsustatud dividendid on Prospekti kuupäeva seisuga FOND-i aktsionäridele välja makstud. Pakkumise käigus emiteeritavad Pakutavad Aktsiad annavad õiguse saada dividendi alates 2019. majandusaasta eest.

Tütarettevõtjad on SPV-d, mis alluvad FOND-i kontrollile ning ei oma eraldiseisvat investeerimis- ega dividendipoliitikat. Tütarettevõtjad maksavad dividendi lähtuvalt FOND-i dividendipoliitika põhimõtetest, majandustulemustest oma ainuosaniku FOND-i, sellekohase otsuse alusel. 2016. aasta eest maksid Tütarettevõtjad FOND-ile dividendi järgmiselt: UAB “Saules Miestas” 790 tuhat eurot, UAB “Verkių projektas” 460 tuhat eurot, EFTEN Tánassilma OÜ 104 tuhat eurot, EFTEN stasylu UAB 84 tuhat eurot ja EFTEN Laisves UAB 30 tuhat eurot. SIA “EFTEN Krustpils” 2016. aasta eest dividendi ei maksnud.

2017. aasta eest maksid Tütarettevõtjad FOND-ile dividendi järgmiselt: UAB “Saules Miestas” 1,300 miljonit eurot, UAB “Verkių projektas” 210 tuhat eurot, EFTEN Tánassilma OÜ 281 324 eurot, EFTEN stasylu, UAB 200 tuhat eurot ja EFTEN Laisves UAB 200 tuhat eurot. SIA “EFTEN Krustpils” 2017. aasta eest dividendi ei maksnud.

2018. aasta eest maksid Tütarettevõtjad FOND-ile dividendi järgmiselt: UAB “Saules Miestas” 1 200 tuhat eurot, UAB “Verkių projektas” 280 tuhat eurot, EFTEN Tánassilma OÜ 207 226 eurot, EFTEN stasylu, UAB 330 tuhat eurot, EFTEN Laisves UAB 380 tuhat eurot, SIA “EFTEN Krustpils” 280 tuhat eurot, EFTEN Seljaku 96 tuhat eurot ja EFTEN Laagri OÜ 288 tuhat eurot. EFTEN Evolution UAB, EFTEN Tähesaju tee OÜ ja EFTEN Autokeskus OÜ 2018. aasta eest dividendi ei maksnud. Kõik Tütarettevõtjate dividendid 2016., 2017. ja 2018. aasta eest on FOND-ile välja makstud.

FOND-i poolt avalikustatavad Kontserni võtmenäitajad tuginevad eelkõige tootlikkusega seotud näitajatele. Kuivõrd FOND-i näol on tegemist investeerimisfondiga, iseloomustavad tootlikkuse näitajad investori jaoks kõige paremini Kontserni s.t FOND-i ning FOND-i Tütarettevõtjate majandustulemusi. Olulisimad võtmenäitajad Kontserni tegevuse mõõtmiseks on toodud alljärgnevas tabelis:

Võtmenäitajad	3 kuu kohta või seisuga 31.03.2019 (auditeerimata)	3 kuu kohta või seisuga 31.03.2018 (auditeerimata)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
NAV; valem: $(\text{FOND-i omakapital} / \text{FOND-i aktsiate arv perioodi lõpu seisuga}^1)$	16,09	14,78	15,67	14,39	12,71
EPRA NAV; valem $(\text{FOND-i omakapital} + \text{tuletisinstrumentide kohustus} + \text{edasilükkunud tulumaksu kohustus}) / \text{aktsiate arv perioodi lõpu seisuga.}$	17,30	15,72	16,81	15,30	13,75
ROIC, %; valem: $(\text{perioodi puhaskasum} / \text{perioodi keskmine investeeritud kapital}) \times 100$ ROIC, %	3,8	3,5	17,6	21,6	22,5
ROE, %; valem: $(\text{perioodi puhaskasum} / \text{perioodi keskmine omakapital}) \times 100$ ROE, %	2,7	2,7	13,0	17,1	19,0
ROA, %; valem: $(\text{perioodi puhaskasum} / \text{perioodi keskmised varad}) \times 100$ ROA, %	1,2	1,3	6,1	7,5	7,5
DSCR: valem $(\text{EBITDA} / (\text{intressikulud} + \text{graafikujärgsed laenumaksed}))$	2,0	2,2	2,0	2,0	2,1

<sup>1</sup> FOND-i NAV (puhasväärtus) võrdub FOND-i auditeeritud omakapitaliga. FOND-i NAV aktsia kohta (puhasväärtus aktsia kohta) võrdub FOND-i auditeeritud omakapitaliga, mis on jagatud aktsiate arvuga perioodi lõpus.

IFRS 10 kehtestab investeerimisettevõtte mõiste järgmiselt: investeerimisettevõtte on ettevõtte, mis (i) kaasab investoritelt rahalisi vahendeid eesmärgiga pakkuda investoritele investeringute juhtimise teenuseid, (ii) on võtnud kohustuse oma investorite ees, et tema äriliseks eesmärgiks on investeerimine ainult kapitali väärtuse kasvu või investeerimistulu saamiseks, ning (iii) mõõdab ja hindab oma investeringuid nende õiglase väärtuse põhjal. Investeerimisettevõtte peab oma tütarettevõtteid kajastama õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja peab konsolideerima ainult neid tütarettevõtteid, mis osutavad ettevõtte investeerimistegevusega seonduvaid teenuseid. FOND-i juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeerimisettevõtte definitsioonile ning leiab, et FOND-i ei vasta IFRS standardite mõistes investeerimisettevõtte definitsioonile, vaid omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeerimisühingu tunnuseid. Kuigi FOND-i investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab Kontsern oma investeringutes ka arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeerimisühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. Kontserni emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglasel väärtuses hinnatakse vara, mis asub tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas

olla tütaretevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritud, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtete iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütaretevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

FOND-i aktsiakasumi aruanne:

Aktsiakasum	I kvartal (3 kuud)		12 kuud		
	2019 (auditeerimata)	2018 (auditeerimata)	2018	2017	2016
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	1 369	1 251	6 299	6 574	4 349
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta / poolaasta jooksul, tk	3 222 535	3 222 535	3 222 535	2 749 761	2 081 153
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,42	0,39	1,96	2,39	2,09

Seejuures Kontserni kapitali struktuur koosneb netovõlast (laenukohustused miinus raha) ning aktsionäridele kuuluvast omakapitalist, sisaldades sissemakseid aktsiakapitali, reserve ning jaotamata kasumit. Finantsriskid, mis on seotud kapitalijuhtimisega, on toodud Prospekti 12 osas "Lisad" vastavalt FOND-i 2018. majandusaasta aruande lisas 18, FOND-i 2017. majandusaasta aruande lisas 18, FOND-i 2016. aasta majandusaasta aruande lisas 19.

2016. aastal sõlmis Kontsern intressivahetuslepingu, nominaalsummas kokku 14 835 tuhat eurot, fikseerides 3-kuu EURIBOR-i tasemel 0,35%. Intressivahetuslepingu lõpptähtaeg on 2023. a, kusjuures nimetatud lepingu kohaselt hakati makseid tegema 2018. aasta kevadel. Intressivahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 31.12.2018 oli negatiivne summas 189 tuhat eurot (31.12.2017: 58 tuhat eurot; 31.12.2016: 137 tuhat eurot).

FOND-il on kaks arvelduskontot. Üks Swedbankis ja teine SEB pangas, mille kaudu toimuvad FOND-i arveldused. FOND-il puudub sularaha käive.

FOND ise on sõlminud 16.04.2019 laenulepingu AS-ga SEB Pank tähtajaga kuni 15.07.2019, millest tulenevalt on FOND-il laenukohustus summas 1,5 miljonit eurot ja mis on kehtiv Prospekti kuupäeva seisuga

Prospekti kuupäeva seisuga ei ole FOND-il endal muid laenukohustusi. FOND-i Tütaretevõtjate laenulepingute info on avaldatud punktis 6.7.2

FOND-il on üks käendusleping, mis on sõlmitud AB-ga SEB bankas FOND-i Tütaretevõtja EFTEN Evolution UAB poolt Vilniuses Evolution ärikeskuse omandamise käigus. Nimetatud lepingu kohaselt tagab FOND Tütaretevõtja EFTEN Evolution UAB kohustusi, millised tulenevad EFTEN Evolution UAB ja AB SEB bankas vahel 30.05.2018 sõlmitud laenulepingust. (Tütaretevõtja laenulepingu kohta vaata täpsemalt punkti 6.7.2 "Investeeringud").

FOND on 11.01.2019 andnud ülekulu toetuskirja (garantiikirja) AS-le Swedbank seoses Tütaretevõtja EFTEN Tähesaju tee OÜ poolt Tähesaju Hortese aianduskeskuse arendusprojektiga. Nimetatud toetuskirjas kinnitab FOND pangale, et on teadlik Tütaretevõtja arendusprojektist ja sellega seotud kohustustest ning projektiga seotud ülekulu tekkimisel annab EFTEN Tähesaju tee OÜ-le laenu või suurendab osakapitali, mis võimaldaks Tütaretevõtjal kohustuste täitmise. Garantiikiri kehtib kuni Tähesaju Hortese aianduskeskuse arendusprojekti valmimiseni.

FOND on 20.02.2019 andnud toetuskirja (*Letter of Support*) Smiemans Projecten BV-le seoses Tütaretevõtja EFTEN Tähesaju tee OÜ poolt Tähesaju Hortese aianduskeskuse arendusprojektiga. Nimetatud toetuskirjas kinnitab FOND ehitustöödega seotud Hollandi ettevõtjale, et on teadlik Tütaretevõtja arendusprojektist ja kinnitab, et EFTEN Tähesaju tee OÜ-l on piisavad vahendid Mitt & Perlebach OÜ-ga sõlmitud ehituslepingust tulenevate kohustuste täitmiseks ning vajadusel annab FOND EFTEN Tähesaju tee OÜ-le ehituslepingust tulenevate kohustuste täitmiseks laenu või suurendab osakapitali.

FOND-il ole muid kehtivaid garantiid- ega muud liiki tagatiskohustusi. Investeeringutega seotud laenukohustused on võetud FOND-i Tütaretevõtjate poolt (vaata täpsemalt punkti 6.7.2 "Investeeringud").

Prospekti kuupäeva seisuga Kontserni tegevust mõjutavad tegurid on kirjeldatud Prospekti osas 2 („Riskid“) ja Prospekti osas 5 („Balti ärikinnisvaraturu ülevaade ja kinnisvarafondide liigid“). Puuduvad muud olulist mõju omavad tegurid.



## 6.7.2 Investeeringud

Kontsernil on üksteist kinnisvarainvesteeringut. Viis kinnisvarainvesteeringut on Leedus: Saules Miestas kaubanduskeskus Šiauliais, Ulonu ärikeskus Vilniuses, DSV logistikakeskus Vilniuses, Laisves 3 büroohoone Vilniuses ja Evolution ärikeskus Vilniuses; üks kinnisvarainvesteering Lätis: DSV logistikakeskus Riias ning viis kinnisvarainvesteeringut Eestis: DSV logistikakeskus Tallinnas, Hortese aianduskeskus Laagris Saue vallas, Laagri Selveri kaubanduskeskus Tallinnas, Hortese aianduskeskus Tallinnas Tähesaju kvartalis ja ABC Motors Autokeskus Tallinnas.

**Saules Miestas kaubanduskeskus** - 2007. aastal valminud kaubanduskeskus, mis asub aadressil Tilžės 109, Šiauliai, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 21 094 m<sup>2</sup> ning sellel asuv kaubanduskeskus üldpinnaga 47 772 m<sup>2</sup>. Üüritavad pinna suurus on 19 881 m<sup>2</sup>. Hoones asub maakonna bussijaam ja autodele on parkimiskohti 719. Saules Miestas kaubanduskeskus moodustab 28% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeeringut läbi UAB "Saules Miestas", mis asutati eesmärgiga arendada ja majandada Saules Miestas kaubanduskeskust. UAB "Saules Miestas" majandustegevus on seotud tegevus Saules Miestas kaubanduskeskuse majandamisega, peamiselt kaubanduskeskuse pindade väljaüürimisega. Muud majandustegevust UAB-l "Saules Miestas" ei ole.

UAB "Saules Miestas" kinnisvara detailne koosseis:

- maatükk suurusega 0,3397 hektarit, registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-0619-7231 all, aadress Gumbinés 4, Šiauliai;
- maatükk suurusega 0,0389 hektarit, registreeritud kinnisvararegistris numbri 2901-0011-0042 all, aadress Gumbinés 6, Šiauliai;
- multifunktsionaalne kaubanduskeskus koos bussijaamaga, registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-0746-6691 all, aadress Tilžės 109, Šiauliai;
- parkimisala suurusega 3 771,16 m<sup>2</sup>, registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-1116-0717 all, aadress Tilžės 109, Šiauliai;
- parkimisala suurusega 2 821,32 m<sup>2</sup>, registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-1116-0682 all, aadress Gumbinés 4, Šiauliai.

Lisaks omab UAB "Saules Miestas" väga pikaajalist s.t kuni 11.12.2101 kehtivat rendilepingut Leedu Vabariigiga, mille alusel kasutab 1,7308 ha suurust maa-ala aadressil Tilžės 109, Šiauliai, Leedu. Nimetatud ala on registreeritud kinnisvara registris numbri 2901-0011-0415 all.

UAB "Saules Miestas" omatava kinnisvara osas on sõlmitud FOND-i ja UAB "Saules Miestas" vahel leping ning esitatud avaldus registriosadesse FOND-i kasuks märke seadmiseks, mille kohaselt on kinnistute võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik FOND-i nõusolek. Märge kanti Leedu kinnisvara registrisse (Real Estate Register of Lithuania) 27.07.2017. a.

UAB "Saulés Miestas" omatav ja renditav kinnisvara on koormatud "Swedbank", AB (registrikood 112029651) kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates.

FOND-ile teadolevalt puuduvad UAB "Saulés Miestas" omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada UAB "Saulés Miestas" materiaalse põhivara kasutamist.

Saules Miestas kaubanduskeskuse õiglane väärtus seisuga 31.12.2018 on 31,640 miljonit eurot (31.12.2017: 30,990 miljonit eurot; 31.12.2016: 29,340 miljonit eurot) ning 2019. esimese kvartali s.o 31.03.2019 seisuga 31,650 miljonit eurot (31.03.2018: 30,990 miljonit eurot). Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana esitatud FOND-i konsolideeritud 2018. majandusaasta aruande lisa 14, FOND-i konsolideeritud 2017. majandusaasta aruande lisa 14, FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15 ning FOND-i konsolideeritud 2019. esimese kvartali vahearuande lisa 12 ja 2018. esimese kvartali vahearuande lisa 12.

**Ulону büroohoone** – 2013. aastal valminud 7-korruseline büroohoone, mis asub Vilniuse kesksest ärikvartalist 2 km kaugusel aadressil Verkiu 25C, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 2200 m<sup>2</sup> ning sellel asuva büroohoone üldpind 6 756 m<sup>2</sup>. Hoone üüritava pinna suurus on 5 174 m<sup>2</sup>. Parkimiskohti on 117, millest 58 kinnises maa-aluses parklas. Ulonu büroohoone moodustab 8% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeeringut

läbi UAB "Verkių Projektas", mis asutati eesmärgiga arendada ja ehitada välja Ulonu büroohoone ning pärast ehitustegevuse lõppemist Ulonu ärikeskuse majandamine. Muud majandustegevust UAB-l "Verkių Projektas" ei ole.

UAB "Verkių Projektas" kinnisvara detailne koosseis:

- a) büroohoone kogupinnaga 5 008,59 m<sup>2</sup>, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-2465-0319:7108 all, aadress Verkių 25C-1, Vilnius;
- b) maa-alune parkimine kogupinnaga 1 747,71 m<sup>2</sup>, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-2465-0284:7107 all, aadress Verkių 25C-2, Vilnius;
- c) parkimisala kogupinnaga 386,86 m<sup>2</sup>, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-3103-8224 all, aadress Verkių 25C, Vilnius;
- d) parkimisala kogupinnaga 1 097,4 m<sup>2</sup>, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-2474-1791 all, aadress Verkių tn (numbrit ei ole registris lisatud), Vilnius;
- e) vihmavee kogumise torustikud, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbrit 4400-2474-1737 (57,46 m) ja 4400-2474-1726 (24,63 m) all, aadress Verkių tn (numbrit ei ole registris lisatud), Vilnius;
- f) veevarustuse torustikud, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbrit 4400-2474-1776 (18,95 m) ja 4400-2614-1342 (19,05 m) all, aadress Verkių tn (numbrit ei ole registris lisatud), Vilnius;

Lisaks omab UAB "Verkių Projektas" pikaajalist s.t kuni 31.12.2056 kehtivat rendilepingut Leedu Vabariigiga, mille alusel kasutab 0,2287 ha suurust maa-ala aadressil Verkių 25C, Vilnius. Nimetatud ala on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-2893-3191 all.

UAB "Verkių Projektas" omatav kinnisvara on koormatud AB SEB bankas (registrikood 112021238) kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates.

UAB "Verkių Projektas" omatava kinnisvara osas on FOND-iga sõlmitud leping ja esitatud avaldus registriosadesse FOND-i kasuks märke seadmiseks, mille kohaselt on kinnistute võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik FOND-i nõusolek. Märge kanti Leedu kinnisvara registrisse (Real Estate Register of Lithuania) 05.06.2017.a.

FOND-ile teadolevalt puuduvad UAB "Verkių Projektas" omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada UA "Verkių Projektas" materiaalse põhivara kasutamist.

Ulону büroohoone õiglane väärtus seisuga 31.12.2018 on 9,220 miljonit eurot (31.12.2017: 9,200 miljonit eurot; 31.12.2016: 8,830 miljonit eurot) ning 2019. esimese kvartali s.o 31.03.2019 seisuga 9,220 miljonit eurot (31.03.2018: 9,272 miljonit eurot). Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana esitatud FOND-i konsolideeritud 2018. majandusaasta aruande lisa 14, FOND-i konsolideeritud 2017. majandusaasta aruande lisa 14, FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15 ning FOND-i konsolideeritud 2019. esimese kvartali vahearuande lisa 12 ja 2018. esimese kvartali vahearuande lisa 12.

**DSV logistikakeskus Lätis** – 1999. ja 2006. aastatel valminud logistikakeskus aadressil Krustpils 31, Riia, Läti Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 55 856 m<sup>2</sup>, sh parkimisala 27 560m<sup>2</sup>. Logistikakesuse hoonete üüritava pinna suurus on 12 149 m<sup>2</sup>. DSV logistikakeskus Lätis moodustab 8% FOND-i varade turuväärtusest. Kinnistu omandamise järgselt sõlmiti naaberkinnistu omaniku SIA MONO-TRANSSERVISS (registreerimisnumber 40003008010) kokkulepe kinnistute piiride korrigeerimiseks seoses piiril asuva ehitisega, mille tulemusel suurenes SIA "EFTEN Krustpils" kuuluv Riias Krustpils 31 asuv kinnistu 29 m<sup>2</sup> võrra. DSV logistikakeskuse omandamisel võttis SIA "EFTEN Krustpils" üle kinnistu eelmise omaniku ja tänase üürniku poolt sõlmitud 25.05.2016 sõlmitud ehituslepingu DSV logistikakeskuse laiendamiseks. Ehitustöid teostas ehitusettevõtte SIA "RERE BUVE". Juurdehituse tulemusel suurenes logistikakeskuse pindala 4 900 m<sup>2</sup> võrra ning parkimisala 1700 m<sup>2</sup> võrra. Lepingujärgseks ehitustööde maksumuseks on 3,5 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Ehitustööde lõpetamise tähtaeg oli 05.02.2018. SIA "EFTEN Krustpils" kohustusi seoses juurdeehitusega tagas FOND garantiilepingu kohaselt maksimaalselt summas kuni 4 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Garantiikohustus kehtis kuni 01.03.2018. a. 2018. aastal lõppesid ka logistikakeskuse juurdeehituse tööd. FOND omab investeringut läbi SIA "EFTEN Krustpils", mille tegevuse eesmärk on DSV logistikakeskuse majandamine ja arendamine. Muud majandustegevust SIA-l "EFTEN Krustpils" ei ole.

SIA "EFTEN Krustpils" kinnisvara detailne koosseis:

- a) kinnistu, mille kohta on Riia linna Vidzeme ringkonnakohus Riia linna kinnistusosakonnas (inglise keeles *Riga City Vidzeme district court Riga city Land Book department*) avatud registriosa nr 100000206158, katastritunnus 01001212518, pindala 5,2656 ha, millel asub seitse ehitist: laohoone (katastritunnus 01001212519001), administratiiv- ja laohoone (katastritunnus 01001211033006), katlamaja (katastritunnus 01001212339016), valvurihoone (katastritunnus 01001211033016), valvurihoone (katastritunnus 01001211033010), tehnorajatis - piirdetara (katastritunnus 01001211033030) ja tehnorajatis - kõvakattega ala (katastritunnus 01001212519001);
- b) kinnistu, mille kohta on Riia linna Vidzeme ringkonnakohus Riia linna kinnistusosakonnas (inglise keeles *Riga City Vidzeme district court Riga city Land Book department*) avatud registriosa nr 100000433849, katastritunnus 01001214104, pindala 3 200 m<sup>2</sup>.

SIA-le "EFTEN Krustpils" kuuluvad kinnistud on antud üürile SIA-le "DSV TRANSPORT" (registreermisnumber 50003420841) ning on nimetatud üürniku kasutuses. Üürileping on sõlmitud 29.06.2016 tähtajaga 10 aastat koos õigusega pikendada lepingut kahel korral kolmeks aastaks.

SIA-le "EFTEN Krustpils" omatav kinnisvara osas on registriosadesse kantud keelumärke SEB banka, AS-i, (registreermisnumber 40003151743) kasuks seoses kinnistute omandamisel võetud laenuga. Laenude ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates.

SIA-le "EFTEN Krustpils" omatava kinnisvara osas on registriosadesse kantud märke FOND-i kasuks, mille kohaselt on kinnistute võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik FOND-i nõusolek.

FOND-ile teadolevalt puuduvad SIA-le "EFTEN Krustpils" omatava kinnisvara osas sellised keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada SIA-le "EFTEN Krustpils" materiaalse põhivara kasutamist.

DSV Läti logistikakeskuse õiglane väärtus seisuga 31.12.2018 on 8 660 miljonit eurot (31.12.2017: 6 980 miljonit eurot; 31.12.2016: 5,049 miljonit eurot) ning 2019. esimese kvartali s.o 31.03.2019 seisuga 8,660 miljonit eurot (31.03.2018: 8,214 miljonit eurot). Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana esitatud FOND-i konsolideeritud 2018. majandusaasta aruande lisa 14, FOND-i konsolideeritud 2017. majandusaasta aruande lisa 14, FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15 ning FOND-i konsolideeritud 2019. esimese kvartali vahearuande lisa 12 ja 2018. esimese kvartali vahearuande lisa 12.

**DSV logistikakeskus Tallinnas** – 2003. aastal valminud DSV logistikakeskus, mis asub aadressil Pärnu mnt 535, Jälgimäe küla, Saku vald, Eesti Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 71 514 m<sup>2</sup>. Hoonete üüritava pinna suurus on 16 014 m<sup>2</sup>. DSV logistikakeskus Eestis moodustab 12% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeeringut läbi EFTEN Tännassilma OÜ, mis asutati eesmärgiga omandada DSV logistikakeskus Eestis ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust EFTEN Tännassilma OÜ-l ei ole.

EFTEN Tännassilma OÜ-le kuuluva kinnisvara detailne koosseis:

- a) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas nr 2915502 kantud Erika 1 kinnistu, aadressil Pärnu mnt 535, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa, katastritunnus 71801:001:1333, pindala 71,450 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 50% ärimaa ja 50% tootmismaa. Kinnistul on tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevõõndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinn) kasuks elektrivõrgu kaitsevõõndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks ning tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks sidekaablite kanalisatsioonitrassile. Kinnistul asuvad 3-korruselise logistikakeskuse hoone ehitisealuse pindalaga 12 399 m<sup>2</sup> (ehitisregistri kood 120215939), väravahoone ehitisealuse pindalaga 47 m<sup>2</sup> (valvurihoone - ehitisregistri kood 120680010), parkla ehitisealuse pindalaga 19 744 m<sup>2</sup> (ehitisregistri kood 220541429), tuletõrje veehoidla ehitisealuse pindalaga 102 m<sup>2</sup> (ehitisregistri kood 220680009) ja Mecro reoveekanalisatsiooni ühendus (ehitisregistri kood 220560517).
- b) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas nr 6625602 kantud Erika alajaama kinnistu, aadressil Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa, katastritunnus 71801:001:0232, pindala 64 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa. Kinnistul on tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinn) kasuks elektrivõrgu kaitsevõõndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks. Kinnistul asub rajatis nimetusega Salla reoveepumpla elektrivarustus ehitisealuse pindalaga 10,3 m<sup>2</sup> (ehitisregistri kood 220551312).

EFTEN Tánassilma OÜ poolt omandatud DSV logistikakeskuse kinnistute koosseisu kuulusid algselt s.t omandamise hetkel ka kaks transpordimaa kinnistut aadressidel Pärnu mnt 535b, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 6625702) ja Pärnu mnt 535c, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 6625902). 27.09.2017 sõlmiti nimetatud kahe kinnistu müügileping Eesti Vabariigiga. Tehingu käigus kustutati kinnistusraamatust üürilepingu kohta tehtud märkused ning vabastati kinnistud AS-i SEB Pank kasuks seatud ühishüpeteegi alt. Tehingu käigus muudeti ka alljärgnevalt nimetatud üürilepingut DSV Transport AS-ga ning kinnistud arvati välja üürilepingu eseme hulgast. Üürilepingu eseme muutmine ei avaldanud mõju üürilepingus kokkulepitud üürile. Kinnistusraamatus on kanded tehtud 09.10.2017.

EFTEN Tánassilma OÜ on talle kuuluvad kinnistud on andnud üürile DSV Transport AS-le (registrikood 10342368) ning kinnistud on nimetatud üürniku kasutuses. Üürileping on sõlmitud 29.06.2016 tähtajaga 10 aastat koos õigusega pikendada lepingut kahel korral kolmeks aastaks.

EFTEN Tánassilma OÜ omatav kinnisvara on koormatud AB SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates.

FOND-ile teadolevalt puuduvad EFTEN Tánassilma OÜ omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN Tánassilma OÜ materiaalse põhivara kasutamist.

Eestis asuva DSV logistikakeskuse õiglane väärtus seisuga 31.12.2018 on 12 850 miljonit eurot (31.12.2017: 13 070 miljonit eurot; 31.12.2016: 12,670 miljonit eurot) ning 2019. esimese kvartali s.o 31.03.2019 seisuga 12,850 miljonit eurot (31.03.2018: 13,070 miljonit eurot). Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana esitatud FOND-i konsolideeritud 2018. majandusaasta aruande lisa 14, FOND-i konsolideeritud 2017. majandusaasta aruande lisa 14, FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15 ning FOND-i konsolideeritud 2019. esimese kvartali vahearuande lisa 12 ja 2018. esimese kvartali vahearuande lisa 12.

**DSV logistikakeskus Vilniuses** – 2005. aastal valminud DSV logistikakeskus Leedus, mis asub aadressil Stasyly 21, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 64 149 m<sup>2</sup>. Hoonete üüritava pinna suurus on 11 687 m<sup>2</sup>. Leedus asuv DSV logistikakeskus moodustab 8% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeringut läbi EFTEN stasyly, UAB, mis asutati eesmärgiga omandada DSV logistikakeskus Leedus ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust ei EFTEN stasyly, UAB-l ole.

EFTEN stasyly, UAB kinnisvara detailne koosseis:

- a) logistikaterminal üldpinnaga 11 587,83 m<sup>2</sup>, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-0209-6350 all, aadress Stasyly 21, Vilnius;
- b) katlamaja hoone / turvajaam üldpinnaga 99,55 m<sup>2</sup>, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-0693-7360 all, aadress Stasyly 21, Vilnius;
- c) tehnoarajatised kinnistul, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-0693-7417 all, aadress Stasyly 21, Vilnius;
- d) alajaama hoone 63,25 m<sup>2</sup>, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 1097-3019-9080 all, aadress Stasyly 21, Vilnius.

Lisaks omab EFTEN stasyly, UAB kahte pikaajalist rendilepingut Leedu Vabariigiga:

- a) leping nr 741 N01/99-21830 (11.11.1999) ja selle lisa leping nr K01/2003-27544 (21.07.2003), mille alusel EFTEN stasyly, UAB kasutab 0,6681 ha suurst maa-ala aadressil Stasyly 21, Vilnius. Rendileping kehtib kuni 10.11.2098.
- b) leping nr 149 N01/2001-24452 (14.11.2001) ja selle lisa leping nr No K01/2003-27545 (31.07.2003), mille alusel EFTEN stasyly, UAB kasutab 5,7468 ha suurst maa-ala aadressil Stasyly 21, Vilnius. Rendileping kehtib kuni 13.05.2100.

Leedu Vabariigile kuuluv maa aadressil Stasyly 21, Vilnius, kogupindalaga 6,4149 ha, mis on eelnevalt nimetatud lepingute alusel EFTEN stasyly, UAB kasutuses, on registreeritud kinnisvararegistris numbri 0101-0076-0241 all.

EFTEN stasyly, UAB on talle kuuluva kinnisvara on andnud üürile UAB-le DSV Transport (registrikood 110535550) ning kinnisvara on nimetatud üürniku kasutuses. Üürileping on sõlmitud 29.06.2016 tähtajaga 10 aastat koos õigusega pikendada lepingut kahel korral kolmeks aastaks.

EFTEN stasylu, UAB omatav kinnisvara on koormatud AB SEB bankas (registrikood 112021238) kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates.

FOND-ile teadolevalt puuduvad EFTEN stasylu, UAB omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN stasylu, UAB materiaalse põhivara kasutamist.

EFTEN stasylu, UAB omatava kinnisvara osas on FOND-iga sõlmitud leping ja esitatud avaldus registriosadesse FOND-i kasuks märke seadmiseks, mille kohaselt on kinnistute võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik FOND-i nõusolek. Märge kanti Leedu kinnisvara registrisse (Real Estate Register of Lithuania) 31.07.2017. a.

Leedu DSV logistikakeskuse ärikeskuse õiglane väärtus seisuga 31.12.2018 on 8,730 miljonit eurot (31.12.2017: 8,600 eurot; 31.12.2016: 8,420 miljonit eurot) ning 2019. esimese kvartali s.o 31.03.2019 seisuga 8,730 miljonit eurot (31.03.2018: 8,600 miljonit eurot). Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana esitatud FOND-i konsolideeritud 2018. majandusaasta aruande lisa 14, FOND-i konsolideeritud 2017. majandusaasta aruande lisa 14, FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15 ning FOND-i konsolideeritud 2019. esimese kvartali vahearuande lisa 12 ja 2018. esimese kvartali vahearuande lisa 12.

**Laisves 3 büroohoone** – 2004. aastal valminud 10-korruseline ärihoone, mis asub aadressil Laisvės 3, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatüki suurus on 0,8486 ha ning sellel asuva büroohoone üldpind 6 798,32 m<sup>2</sup>. Hoone üüritava pinna suurus on 6 150 m<sup>2</sup>. Kinnistul on 221 parkimiskohta. Laisves 3 büroohoone moodustab 9% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeringut läbi EFTEN Laisves UAB, mis asutati eesmärgiga omandada Laisves 3 büroohoone Leedus ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust EFTEN Laisves UAB-i ei ole.

EFTEN Laisves UAB kinnisvara detailne koosseis:

büroohoone üldpinnaga 6 798,32 m<sup>2</sup>, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 1300-2045-8012 all, aadress, Laisvės 3, Vilnius. Parkimiskohad ei ole kantud kinnisvara registrisse. Lisaks omab EFTEN Laisves UAB pikaajalist s.t kuni 09.07.2098 kehtivat rendilepingut nr 458 N01/99-21195 (09.07.1999, muudetud lepinguga K01/2004-112, 02.02.2004 ja lepinguga nr K01/2007/391, 02.04.2007) Leedu Vabariigiga, mille alusel kasutab kinnistut aadressil Laisvės 3, Vilnius. Nimetatud ala on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-2893 all.

EFTEN Laisves UAB omatav kinnisvara on koormatud AB SEB bankas (registrikood 112021238) kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates.

FOND-ile teadolevalt puuduvad EFTEN Laisves UAB omatava ja renditava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN Laisves UAB materiaalse põhivara kasutamist.

EFTEN Laisves UAB omatava kinnisvara osas on FOND-iga sõlmitud leping ja esitatud avaldus registriosadesse FOND-i kasuks märke seadmiseks, mille kohaselt on kinnistute võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik FOND-i nõusolek. Märge kanti Leedu kinnisvara registrisse (Real Estate Register of Lithuania) 31.07 2017.a.

Laisves 3 büroohoone õiglane väärtus seisuga 31.12.2018 on 9,970 miljonit eurot (31.12.2017: 9,760 miljonit eurot; 31.12.2016: 9,230 miljonit eurot) ning 2019. esimese kvartali s.o 31.03.2019 seisuga 9,971 miljonit eurot (31.03.2018: 9,810 miljonit eurot). Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana esitatud FOND-i konsolideeritud 2018. majandusaasta aruande lisa 14, FOND-i konsolideeritud 2017. majandusaasta aruande lisa 14, FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15 ning FOND-i konsolideeritud 2019. esimese kvartali vahearuande lisa 12 ja 2018. esimese kvartali vahearuande lisa 12.

**Laagri Selveri kaubanduskeskus** – 2017. aastal valminud kaubanduskeskuse hoone koos parklaga, mis asub aadressil Pärnu mnt 554, Tallinn, Eesti Vabariik. Hoone üüritava pinna suurus on 3 063 m<sup>2</sup>. Kaubanduskeskuse ankurüürnikuks on AS Selver, kelle kasutuses on 2 621,2 m<sup>2</sup>. Lisaks on keskus veel sõlmitud veel kümme väiksema üüripinna üürilepingut. Laagri Selveri kaubanduskeskus moodustab 6% FOND-i varade turuväärtusest. Lisaks kaubanduskeskuse hoonele (ehitisregistri kood 120798322) on kinnistul järgmised ehitised ja rajatised: piirdeaed (ehitisregistri kood 220806754); parkla (ehitisregistri kood 220847907); sademevee kanalisatsioon ja drenaažitorustik (ehitisregistri kood 220847922); kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 220853310); parkla, tee, kõnnitee (ehitisregistri kood 220841457); tänav, tee, plats, kõnnitee, teenindustee (ehitisregistri kood 220799116) ja sidekanalisatsioon (ehitisregistri kood 220799129). FOND omab investeringut läbi EFTEN Laagri OÜ, mille

100%-line osalus osteti 12.05.2017 eesmärgiga omandada Laagri Selveri kaubanduskeskus ning omandamise järgselt jätkata kaubanduskeskuse rajamist ja selle majandamist. Muud majandustegevust EFTEN Laagri OÜ-i ei ole.

EFTEN Laagri OÜ-le kuuluva kinnisvara detailne koosseis:

Tallinnas Nõmme linnaosas Pärnu mnt 554 asuv kinnistu, mille kohta on avatud kinnistusraamatus registriosa nr 7641801, katastritunnus 78404:408:9061, pindala 11 305 m<sup>2</sup>, sihtotstarve: 90% ärimaa ja 10% transpordimaa. Kinnistul on tähtajatu isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks kasutusõiguse alale ehitatava sõidutee ning jalgratta- ja jalgteede koos haljastusega ööpäevaringseks kasutamiseks piiramatult arv kordi avalikult kasutatava teena ning detailplaneeringu kohaselt Keila- Tallinn raudtee 91, 1-91, 6 km katastriüksusele (katastritunnus 78404:410:2040) ehitatava raudteede ületava jalgratta- ja jalgteede või kergliiklustunneli teenindamiseks; tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks; tähtajatu ja tasuline isiklik kasutusõigus sideehitise, elektroonilise side võrgu ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks; tähtajatu isiklik kasutusõigus sademevee torustiku ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks kasutusõiguse alal Pääsküla Vesi OÜ (registrikood 12398982) kasuks; tähtajatu isiklik kasutusõigus reovee torustiku ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks kasutusõiguse alal Pääsküla Vesi OÜ (registrikood 12398982) kasuks; ostueesõigus Selver AS (registrikood 10379733) kasuks; märkus üürilepingu (üürilepingu pool: Selver AS (registrikood 10379733)) kohta tähtajaga 27.11.2029.

EFTEN Laagri OÜ omatav kinnisvara on koormatud Swedbank AS-i (registrikood 10060701) kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates.

FOND-ile teadolevalt puuduvad EFTEN Laagri OÜ omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN Laagri OÜ materiaalse põhivara kasutamist.

Laagri Selveri kaubanduskeskuse õiglase väärtus seisuga 31.12.2018 on 6,650 miljonit eurot (31.12.2017: 6,580 miljonit eurot) ning 2019. esimese kvartali s.o 31.03.2019 seisuga 6,650 miljonit eurot (31.03.2018: 6,585 miljonit eurot). Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana esitatud FOND-i konsolideeritud 2018. majandusaasta aruande lisa 14, FOND-i konsolideeritud 2017. majandusaasta aruande lisa 14 ning FOND-i konsolideeritud 2019. esimese kvartali vahearuande lisa 12 ja 2018. esimese kvartali vahearuande lisa 12.

**Hortes aianduskeskus Laagris** - 2006. aastal valminud kaubanduskeskus, mis asub aadressil Seljaku 4B, Laagri, Saue vald, Harjumaa, Eesti Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 15 598 m<sup>2</sup>. Aianduskeskuse üüritava pinna suurus on 3 470 m<sup>2</sup>. Hortese aianduskeskus moodustab 3% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeeringut läbi EFTEN Seljaku OÜ, mis asutati eesmärgiga omandada Hortese aianduskeskus ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust EFTEN Seljaku OÜ-i ei ole.

EFTEN Seljaku OÜ-le kuuluva kinnisvara detailne koosseis:

- a) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas nr 10448302 kantud kinnistu, aadressil Seljaku 4B, Laagri alevik, Saue vald, Harjumaa; katastritunnus 72703:001:0319, pindala 10 121 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 20% ärimaa ja 80% tootmismaa. Kinnistu koosseisu on teeservituut, mis on kantud registriosas nr 62495 3. jakku ja kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud tähtajatu juurdepääsu- ja parkimisservituut kinnistule nr 6249602. Kinnistul on tähtajatu ja tasuta veejuhtimisservituut kinnistu nr 62494 igakordse omaniku kasuks, tasuta ja tähtajatu teeservituut kinnistu nr 62494 igakordse omaniku kasuks, isiklik kasutusõigus AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks, tähtajatu isiklik kasutusõigus osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857) kasuks, isiklik kasutusõigus Tamro Eesti OÜ (registrikood 10173188) kasuks, ostueesõigus Aktsiaselts Hortes (registrikood 11081332) kasuks tähtajaga 15 aastat, märkus üürilepingu (üürilepingu pool Aktsiaselts Hortes) kohta tähtajaga 24.05.2042. Kinnistul asub 2-korruselise kaubanduskeskuse hoone ehitisealuse pindalaga 3 491 m<sup>2</sup> (ehitisregistri kood 120285302).
- b) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas nr 7194502 kantud kinnistu, aadressil Seljaku 2A, Laagri alevik, Saue vald, Harjumaa, katastritunnus 72703:001:0159, pindala 5 034 m<sup>2</sup>, sihtotstarve äri- ja tootmismaa. Kinnistul on tähtajatu isiklik kasutusõigus Baltic Disc AS-i (registrikood 10924171) kasuks kinnistuga püsivalt ühendatud elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks, ostueesõigus Aktsiaselts Hortes (registrikood 11081332) kasuks

tähtajaga 15 aastat, märkus üürilepingu (üürilepingu pool Aktsiaselts Hortes) kohta tähtajaga 24.05.2042. Kinnistul asub parkla ja välimüügiaala (ehitisregistri kood 220532403) ehitiselause pindalaga 2 828 m<sup>2</sup>.

EFTEN Seljaku OÜ poolt Hortese aianduskeskuse omandamisel algselt kuulus kinnistute koosseisu ka kinnistu, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas nr 6249602, aadressil Seljaku 4A, Laagri alevik, Saue vald, Harjumaa, katastritunnus 72703:001:0117, pindala 435 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa. 08.05.2018 müüs EFTEN Seljaku OÜ nimetatud kinnistu Eesti Vabariigile, kes soovis kinnistut omandada seoses teede ehitusega. Müügilepingu sõlmimisel kustutati nimetatud kinnistult SEB Pank AS-i kasuks EFTEN Seljaku OÜ-le kuuluvatele kinnistutele seatud ühishüpotek. Kehtima jäi EFTEN Seljaku OÜ-le kuuluva kinnistu, mis on kantud registriosas nr 10448302, kasuks seatud reaalservituut (juurdepääsu- ja parkimisservituut). Muudatused kanti kinnistusraamatusse 09.05.2018.

EFTEN Seljaku OÜ on talle kuuluvad kinnistud andnud üürile AS-le Hortes (registrikood 11081332) ning kinnistud on nimetatud üürniku kasutuses. Üürileping on sõlmitud 24.05.2017 tähtajaga 15 aastat koos õigusega pikendada lepingut kahel korral viieks aastaks. 13.07.2017 sõlmiti üürilepingu muutmise kokkuleppe täpsustamaks EFTEN Seljaku OÜ poolt Eesti Vabariigiga võimaliku läbirääkimiste jätkamist, (mida üürnik on varasemalt pidanud), registriosas nr 6249602 kantud kinnistu müügi osas. Kinnistu, mis on kantud registriosas nr 6249602, võõrandamisel Eesti Vabariigile üürilepingu järgselt tasumisele kuuluva üüri suurus ei muutunud.

EFTEN Seljaku OÜ omatav kinnisvara on koormatud AB SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates.

FOND-ile teadolevalt puuduvad EFTEN Seljaku OÜ omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN Seljaku OÜ materiaalse põhivara kasutamist.

Hortes aianduskeskuse õiglane väärtus seisuga 31.12.2018 on 3 430 miljonit eurot (31.12.2017: 3,210 miljonit eurot) ning 2019. esimese kvartali s.o 31.03.2019 seisuga 3,430 miljonit eurot (31.03.2018: 3,210 miljonit eurot). Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana esitatud FOND-i konsolideeritud 2018. majandusaasta aruande lisa 14, FOND-i konsolideeritud 2017. majandusaasta aruande lisa 14 ning FOND-i konsolideeritud 2019. esimese kvartali vahearuande lisa 12 ja 2018. esimese kvartali vahearuande lisa 12.

**Evolution ärikeskus** – 2009. aastal valminud ärikeskus, mille koosseisu kuuluvad büroohoone, parkla ja kollektor, mis asub aadressil Ukmergēs 223, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatüki suurus on 13 326,01 m<sup>2</sup> ning sellel asuva büroohoone üüritava pinna suurus on 6 172 m<sup>2</sup>. Parklas on parkimiskohti kokku 229 autole. Evolution ärikeskus moodustab 9% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeringut läbi EFTEN Evolution UAB, mis omandati eesmärgiga osta Evolution ärikeskus ning seejärel jätakata Evolution ärikeskuse majandamisega. Muud majandustegevust EFTEN Evolution UAB-l ei ole.

EFTEN Evolution UAB kinnisvara detailne koosseis:

- a) büroohoone kogupinnaga 6 798,16 m<sup>2</sup>, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-3137-6238:1802 all, aadress Ukmergēs tn 223-2, Vilnius;
- b) parkla kogupinnaga 6 220,26 m<sup>2</sup>, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-3137-6224:1801, aadress Ukmergēs tn 223-1, Vilnius;
- c) soojusvõrkude üleminekukollektor, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-1806-6532 all, aadress Ukmergēs tn, Vilnius.

Lisaks omab EFTEN Evolution UAB pikaajalist s.t kuni 27.03.2095 kehtivat rendilepingut Leedu Vabariigiga, mille alusel kasutab 0,2700 ha suurust maa-ala aadressil Ukmergēs tn 233, Vilnius. Nimetatud maa-ala on registreeritud kinnisvararegistris numbri 0101-0020-0045 all.

EFTEN Evolution UAB omatav kinnisvara on koormatud AB SEB bankas (registrikood 112021238) kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates.

EFTEN Evolution UAB omatava kinnisvara osas on FOND-iga 18.07.2018 sõlmitud leping ja esitatud avaldus registriosadesse FOND-i kasuks märke seadmiseks, mille kohaselt on kinnisasjade võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik FOND-i nõusolek. Marge kanti Leedu kinnisvara registrisse (Real Estate Register of Lithuania) 03.08.2018.

FOND-ile teadolevalt puuduvad EFTEN Evolution UAB omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN Evolution UAB materiaalse põhivara kasutamist.

Evolution büroohoone õiglane väärtus seisuga 31.12.2018 on 10,000 miljonit eurot ning 2019. esimese kvartali s.o 31.03.2019 seisuga 10,020 miljonit eurot Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana esitatud FOND-i konsolideeritud 2018. majandusaasta aruande lisa 14 ning FOND-i konsolideeritud 2019. esimese kvartali vahearuande lisa 12.

**Tähesaju Hortese aianduskeskus-** 2018. aastal omandatud kinnistu asub aadressil Tähesaju 5, Tallinn, Eesti Vabariik. Kinnistule on rajamisel Hortese aianduskeskus. Kinnistu pindala on 11 551 m<sup>2</sup>. Kavandatava aianduskeskuse üüritava pinna suurus on ca 5 300 m<sup>2</sup>. Hortese aianduskeskus moodustab 2% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeeringut läbi EFTEN Tähesaju tee OÜ, mis asutati eesmärgiga omandada Tähesaju tee 5, Tallinn asuv kinnistu, rajada sellele Hortese aianduskeskus ning seejärel jätkata kinnistu majandamisega. Muud majandustegevust EFTEN Tähesaju OÜ-l ei ole.

EFTEN Tähesaju tee OÜ-le kuuluva kinnisvara detailne koosseis:

Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas nr 11376050 kantud kinnistu, aadressil Tähesaju tee 5, Tallinn; katastritunnus 78401:101:3633, pindala 11 551 m<sup>2</sup>, sihtotstarve: 100% ärimaa. Kinnistul on tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus tehnoarajatise majandamiseks Tähesaju City OÜ (registrikood 11277696) ning tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kaugküttevõrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiusega kaks (2) meetrit mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnastaksiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks. Kinnistule rajatakse aianduskeskuse hoone ehitisealuse pindalaga 4 969 m<sup>2</sup> (ehitisregistri kood 120860168). Ehitusluba nr Ehitusluba nr 1812271/17110 on väljastatud 17.07.2018. Ehituse peatöövõtuleping sõlmiti Mitt & Perlebach OÜ-ga 20.09.2018 ning alustati ehitustöödega. Ehitatava aianduskeskuse algselt planeeritud valmimine oli aprilli lõpp 2019, kuid seoses Hollandi alltöövõtja pankrotiga oktoobris 2018, on ehitatava aianduskeskuse uus planeeritud valmimine on oktoobri lõpp 2019.

EFTEN Tähesaju tee OÜ on talle kuuluva kinnistu koos ehitatava aianduskeskuse hoonega andnud üürile AS-le Hortes (registrikood 11081332), eesmärgiga avada aianduskeskus 2019. aasta neljandas kvartalis. Üürileping on sõlmitud 23.08.2018 tähtajaga 15 aastat koos õigusega pikendada lepingut kahel korral viieks aastaks.

EFTEN Tähesaju tee OÜ-le kuuluv kinnisvara on koormatud AB SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates.

FOND-ile teadolevalt puuduvad EFTEN Tähesaju tee OÜ omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN Tähesaju tee OÜ materiaalse põhivara kasutamist.

Hortes aianduskeskuse õiglane väärtus seisuga 31.12.2018 on 1,637 miljonit eurot ning 2019. esimese kvartali s.o 31.03.2019 seisuga 1,888 miljonit eurot. Seejuures 31.12.2018 seisuga on kinnistu kajastatud soetusmaksumuses ja seda ei ole hinnatud Kontserni sõltumatu hindaja põhjusel, et tegemist on arendusjärgus kinnistuga ja puudub üüritulu ja täpne prognoositav rahavoog. Kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus on FOND-i juhatuse hinnangul tõenäoliselt ligilähedane selle turuväärtusega seisuga 31.12.2018. Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana esitatud FOND-i konsolideeritud 2018. majandusaasta aruande lisa 14, ning FOND-i konsolideeritud 2019. esimese kvartali vahearuande lisa 12.

**ABC Motors Autokeskus** - 2002. aastal valminud automüügi- ja teeninduskeskus koos parklatega, mis asub aadressil Paldiski mnt 105, Tallinn, Eesti Vabariik. Autokeskuse üüritava pinna suurus on 2148,9 m<sup>2</sup>. ABC Motors Autokeskus moodustab 3% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeeringut läbi EFTEN Autokeskus OÜ, mis asutati eesmärgiga omandada ABC Varad AS-lt Paldiski mnt 105 asuv automüügi- ja teeninduskeskus koos parklatega ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust EFTEN Autokeskus OÜ-l ei ole.

EFTEN Autokeskus OÜ-le kuuluva kinnisvara detailne koosseis:

- a) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas nr 1976101 kantud kinnistu aadressil Tallinnas Mustjõe 1// Paldiski mnt 105, mis koosneb kahest katastriüksusest: katastritunnust 78406:601:6830, pindala 1247 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% transpordimaa ja katastritunnus 78406:601:6840, pindala 4419 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% ärimaa. Kinnistule on registreeritud kinnistule registreeritud kergliiklustee Ehitajate tee kuni Stroomi rand, sh haljastus (ehitisregistri kood 220783768), tänavavalgustus (ehitisregistri kood 220783774),



sidekaabelliin (ehitisregistri kood 220829916), autokeskuse müügisalong (ehitisregistri kood 120217223), elektri- ja sideliinide ümbertõstmine (ehitisregistri kood 220217220). Kinnistul on tähtajatu isiklik kasutusõigus avaliku kergliiklustee koos tänavavalgustusega ehitamiseks ja avalikuks kasutamiseks kasutusõiguse alal Tallinna linn kasuks ja tähtajatu tasuta soojatrassi servituut kinnistu nr 18365801 kasuks;

- b) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas nr 1976701 kantud kinnistu aadressil Mustjuure 6, Tallinn; katastritunnus 78406:601:4520, pindala 1795 m<sup>2</sup>, sihtotstarve: 100% elumumaa. Kinnistul ei ole registreeritud ehitisi;
- c) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas nr 3717201 kantud kinnistust aadressil Mustjõe 3, Tallinn ½ mõtteline osa, katastritunnus 78406:601:4850, kinnistu kogu pindala 695 m<sup>2</sup>, sihtotstarve: 100% elumumaa. Kinnistul asuvad elamu (ehitisregistri kood 101028305), kuur (ehitisregistri kood 101028306), kuur (ehitisregistri kood 101028307), kaev (ehitisregistri kood 220395273) ja piire (ehitisregistri kood 220395274);
- d) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas nr 11149501 kantud kinnistust aadressil Paldiski mnt 97, Tallinn 1200/2694 mõtteline osa; katastritunnus 78406:601:6750, kinnistu kogu pindala 2694 m<sup>2</sup>, millest kaasomanike kokkuleppe alusel on müüja ainukasutuses 1200 m<sup>2</sup>. Kaasomanike kokkulepe on kantud kinnistusraamatusse. Kinnistul asuvad elamu (ehitisregistri kood 101018685), küün (ehitisregistri kood 101030009) ja kuur (ehitisregistri kood 101030010).

Kinnistute müüja (ABC Vara AS) oli alustanud Paldiski mnt 105 kinnistuga piirneva maaüksuse, mis asub aadressil Tallinn, Paldiski mnt 105a, ligikaudse pindalaga 361 m<sup>2</sup>, erastamise ja Paldiski mnt 105 kinnistuga liitmisega (Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr 114-k, 30.01.2019) ning koos kaasomanikuga Mustjõe 3 kinnistuga piirneva maaüksuse, mis asub aadressil Mustjõe 3a, ligikaudse pindalaga 156, erastamise ja Mustjõe 3 kinnistuga liitmisega (Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr 113-k, 30.01.2019), millised menetlused olid müügilepingu ja ka asjaõiguslepingu sõlmimise ajal pooleli ning millised müüjale kuulunud õigused loovutas tehingu käigus müüja ilma EFTEN Autokeskus OÜ-lt täiendavat tasu nõudmata. EFTEN Autokeskus OÜ jätkab maa erastamise ja kinnistutega liitmise toimingutega.

EFTEN Autokeskus OÜ on talle kuuluvad kinnistud on andnud üürile ABC MOTORS AS-le (registrikood 10844561) ning kinnistud on nimetatud üürniku kasutuses. Üürileping on sõlmitud 14.12.2018 tähtajaga 10 aastat koos õigusega pikendada lepingut kahel korral viieks aastaks. Seejuures Tallinnas Paldiski mnt 105/Mustjõe 1 kinnistul asuvast gaasikatlamajast, mis on üürniku kasutuses, müüb ABC Motors AS soojusenergiat ABC Vara AS-le kuuluval kinnistul aadressil Tallinn, Mustjuure tn 9 asuva hoone kütmiseks ja EFTEN Autokeskus OÜ on nõustunud kinnistute omandamisel, et kinnistuid üürilepingu alusel kasutama jääv ABC Motors AS jätkab soojusenergia müümist üürilepingu kehtivuse ajal. Lisaks sõlmiti 06.02.2019 kokkulepe ABC Vara AS-ga, et ABC Motors AS-ga sõlmitud üürilepingu lõppemisel ja sellega seonduvalt soojusenergia müügilepingu lõppemisel, sõlmib EFTEN Autokeskus OÜ soojusenergia müügilepingu tingimusega, et EFTEN Autokeskus OÜ-l on õigus sõlmitav soojusenergia müügileping igal ajal üles öelda teatades sellest ABC Vara AS-le ette 12 (kaksteist) kuud, millisel juhul lõpetatakse ka soojatrassi kasutamiseks sõlmitud servituudi leping.

EFTEN Autokeskus OÜ omatav kinnisvara on koormatud AB LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates.

FOND-ile teadolevalt puuduvad EFTEN Autokeskus OÜ omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN Autokeskus OÜ materiaalse põhivara kasutamist.

Autokeskuse õiglase väärtus on seisuga 2019. esimese kvartali s.o 31.03.2019 seisuga 3,015 miljonit eurot Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana esitatud FOND-i konsolideeritud 2019. a esimese kvartali vahearuande lisa 12.

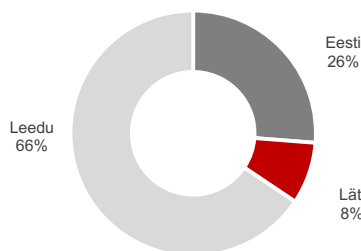
Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus 2019. aasta esimese kvartali s.o 31.03.2019 seisuga on kokku 106,084 miljonit eurot ja soetusmaksumus 98,292 miljonit eurot (2018. aasta esimese kvartali s.o 31.03.2018 seisuga vastavalt 89 751 miljonit eurot ja 83 016 miljonit eurot).

Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31.12.2018 oli kokku 102,787 miljonit eurot ning soetusmaksumus 94,627 miljonit eurot. Eelmisel aastal s.o seisuga 31.12.2017 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase

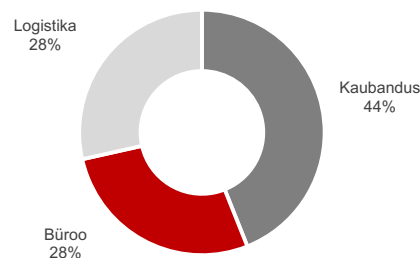
väärtus 88,390 miljonit eurot ja soetusmaksumus vastavalt 81,655 miljonit eurot ning seisuga 31.12.2016 oli kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus 73,539 miljonit eurot ja soetusmaksumus vastavalt 69,735 miljonit eurot. Kõik eelnevalt nimetatud kinnisvarainvesteeringud kuuluvad FOND-ile läbi 100% Tütarettevõtjate (vt FOND-i struktuur p 6.2). Tütarettevõtjatele kuuluvad kinnisvarainvesteeringuid on majandusaasta lõpu (31.12) ning poolaasta seisuga hinnanud sõltumatu kinnisvarahindaja, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit, v.a Tähesaju Hortes aianduskeskus, kuivõrd tegemist on arendusjärgus oleva kinnisvarainvesteeringuga, millel puudub üüritulu ja mis on kajastatud soetusmaksumuses. FOND-i kinnisvarainvesteeringute hindamise kohta vaata täiendavalt ka Prospekti lisaks olevat Colliers International Advisors OÜ hindamise koondaruannet.

Kontserni kinnisvarainvesteeringud jagunesid seisuga 31.03.2019 sektorite lõikes järgmiselt: kaubanduspinnad – viis investeeringut (44%), büroopinnad – kolm investeeringut (28%) ning lao- ja logistikapinnad - kolm investeeringut (28%). Sellele eelnevalt 2018. majandusaasta lõpus seisuga 31.12.2018 jagunesid kinnisvarainvesteeringud sektorite lõikes järgmiselt: kaubanduspinnad – neli investeeringut (42%), büroopinnad – kolm investeeringut (28%) ning lao- ja logistikapinnad - kolm investeeringut (30%). Seisuga 31.12.2017 oli Kontsernil kaheksa kinnisvarainvesteeringut, mis jagunesid sektorite lõikes järgmiselt: kaubanduspinnad – kolm investeeringut (46%), büroopinnad – kaks investeeringut (22%) ning lao- ja logistikapinnad - kolm investeeringut (32%). Seisuga 31.12.2016 jagunesid kinnisvarainvesteeringud sektorite lõikes järgmiselt: kaubanduspinnad – üks investeering (40%), büroopinnad - kaks investeeringut (25%) ning lao- ja logistikapinnad - kolm investeeringut (35%).

Kinnisvaraportfell riikide kaupa seisuga 31.03.2019



Kinnisvaraportfell sektorite kaupa seisuga 31.03.2019



FOND-i kinnisvarainvesteeringute segmendiaruandluse kohta vaata täiendavalt ka Prospekti lisana esitatud FOND-i konsolideeritud 2018., 2017. ja 2016. majandusaasta aruannete lisasid 4 ning FOND-i konsolideeritud 2019. esimese kvartali vahearuarande lisa 3 ja 2018. esimese kvartali vahearuarande lisa 3.

2019. esimese kvartali (so 31.03.2019) seisuga moodustab Kontserni kinnisvarainvesteeringute väljaüüritavast pinnast (85 909 m<sup>2</sup>) vakantsete pindade osakaal 1,2% (31.03.2018 oli vastav näitaja 0,5%). Seisuga 31.12.2018 moodustas Kontserni kinnisvarainvesteeringute väljaüüritavast pinnast (83 761m<sup>2</sup>) vakantsete pindade osakaal 1,3% (31.12.2017 oli vastav näitaja 1,7% ja 31.12.2016 oli vastav näitaja 1,5%). Kontsernil oli seisuga 31.12.2018 kokku 222 üürikku (31.12.2017: 179 üürikku; 31.12.2016: 130 üürikku).

Kontserni osalus kõigis investeeringutes on 100%. Detailsem info objektide ja sektorite lõikes toodud alljärgnevates tabelites:

Kontserni kinnisvarainvesteeringute andmed	Üüri netopind, m <sup>2</sup>					Oodatav üüritulu aastas, € tuhandetes				
	31.03.19	31.03.18	31.12.18	31.12.17	31.12.16	31.03.19	31.03.18	31.12.18	31.12.17	31.12.16
DSV Tallinn	16 014	16 014	16 014	16 014	16 014	1 006	1 014	1 006	1 014	977
DSV Riia	12 149	5 398	12 149	5 398	5 398	711	695	711	641	417
DSV Vilnius	11 698	11 687	11 687	11 678	11 687	692	681	692	681	671
<b>Logistika kokku</b>	<b>39 850</b>	<b>33 099</b>	<b>39 850</b>	<b>33 099</b>	<b>33 099</b>	<b>2 409</b>	<b>2 390</b>	<b>2 409</b>	<b>2 336</b>	<b>2 065</b>
Saules Miestas kaubanduskeskus	19 881	19 881	19 881	19 881	19 881	2 980	2 884	2 980	2 884	2 801
Laagri Hortes aianduskeskus	3 470	3 470	3 470	3 470	-	263	255	263	255	-
Laagri Selver kaubanduskeskus	3 063	3 063	3 063	3 063	-	499	496	499	496	-

Tähesaju Hortes aianduskeskus	arendus- järgus	arendus- järgus	arendus- järgus	-	-	arendus- järgus	arendus- järgus	arendus- järgus	-	-
Autokeskus Tallinnas	2 149	-	-	-	-	252	-	-	-	-
<b>Kaubandus kokku</b>	<b>28 563</b>	<b>26 414</b>	<b>26 414</b>	<b>26 414</b>	<b>19 881</b>	<b>3 994</b>	<b>3 636</b>	<b>3 742</b>	<b>3 636</b>	<b>2 801</b>
Olonu büroohoone	5 174	5 174	5 174	5 174	5 174	706	706	706	706	668
L3 büroohoone	6 151	6 151	6 151	6 151	6 151	763	752	763	752	741
Evolution büroohoone	6 172	-	6 172	-	-	639	-	639	-	-
<b>Büroo kokku</b>	<b>17 497</b>	<b>11 325</b>	<b>17 497</b>	<b>11 325</b>	<b>11 325</b>	<b>2 108</b>	<b>1 458</b>	<b>2 108</b>	<b>1 458</b>	<b>1 409</b>

Kinnisvarainvesteeringute soetamisel on kasutatud välist finantseerimist hüpoteegi tagatisel kooskõlas FOND-i tingimustega. Alljärgnevalt on esitatud FOND-i kinnisvaraportfelli ülevaade hüpoteegi tagatisel võetud laenukohustuste ja tagatiste kohta.

Seisuga 31.03.2019 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu- andja päriloluriik	Lepinguline laenu- summa	Laenu jääk seisuga 31.03.19	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.03.2019	Laenu tagatis	Tagatise väärtus
Swedbank AB	Leedu	16 500	15 807	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	31 650
AB SEB bankas	Leedu	5 500	4 834	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 730
AS „SEB banka“	Läti	3 323	4 668	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	8 660
AS SEB Pank	Eesti	7 950	7 024	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	12 850
AB SEB bankas	Leedu	5 620	5 015	30.09.21	1,90%	Hüpoteek - L3 büroohoone Vilniuses	9 971
AB SEB bankas	Leedu	5 200	4 429	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Olonu büroohoone Vilniuses	9 220
AB SEB bankas	Leedu	5 850	5 634	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone Vilniuses	10 020
AS SEB Pank	Eesti	1 860	1 705	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 430
Swedbank AS	Eesti	3 700	3 298	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 650
Swedbank AS	Eesti	3 290	0	11.02.24	1,95%	Hüpoteek - Tähesaju tee 5, Tallinn	1 888
AS LHV Pank	Eesti	1 800	1 797	25.02.24	2,95%	Hüpoteek - Paldiski mnt 105, Tallinn	3 015
<b>Kokku</b>		<b>60 593</b>	<b>54 210</b>				<b>106 084</b>

Seisuga 31.12.2018 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenuandja	Laenuandja päriloluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2018	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2018	Laenu tagatis	Tagatise väärtus
<i>€ tuhandetes, (auditeeritud)</i>							
Swedbank AB	Leedu	16 500	16 027	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	31 640
AB SEB bankas	Leedu	5 500	4 895	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 730
AS „SEB banka“	Läti	3 323	4 547	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	8 660
AS SEB Pank	Eesti	7 950	7 113	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	12 850
AB SEB bankas	Leedu	5 620	5 076	30.09.21	1,90%	Hüpoteek - L3 büroohoone Vilniuses	9 970
AB SEB bankas	Leedu	5 200	4 490	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Olonu büroohoone Vilniuses	9 220
AS SEB Pank	Eesti	1 860	1 728	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 430
Swedbank AS	Eesti	3 700	3 333	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 650
AB SEB bankas	Leedu	5 850	5 699	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution	10 000
<b>Kokku</b>		<b>55 503</b>	<b>52 908</b>				<b>101 150</b>

Seisuga 31.12.2017 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenuandja	Laenuandja päriloluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2017	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2017	Laenu tagatis	Tagatise väärtus
<i>€ tuhandetes, (auditeeritud)</i>							
Swedbank AB	Leedu	16 500	15 006	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	30 990
AB SEB bankas	Leedu	5 500	5 137	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 600
AS „SEB banka“	Läti	3 323	3 121	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	6 980
AS SEB Pank	Eesti	7 950	7 463	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	13 070
AB SEB bankas	Leedu	5 620	5 316	30.09.21	1,90%	Hüpoteek - L3 büroohoone Vilniuses	9 760

AB SEB bankas	Leedu	5 200	4 730	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 200
AS SEB Pank	Eesti	1 860	1 821	05.07.22	1,82%	Hüpoteek – Hortes aianduskeskus	3 210
Swedbank AS	Eesti	3 700	3 251	26.06.22	1,40%	Hüpoteek – Laagri Selver	6 580
<b>Kokku</b>		<b>49 653</b>	<b>45 845</b>				<b>88 390</b>

Seisuga 31.12.2016 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenuandja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2016	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2016	Laenu tagatis	Tagatise väärtus
<i>€ tuhandetes, (auditeeritud)</i>							
Swedbank AB	Leedu	16 500	15 680	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	29 340
AB SEB bankas	Leedu	5 500	5 375	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 420
AS „SEB banka“	Läti	3 323	3 264	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	5 049
AS SEB Pank	Eesti	7 950	7 808	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	12 670
AB SEB bankas	Leedu	5 620	5 551	30.09.21	1,90%		
AB SEB bankas	Leedu	92	92	27.04.17	1,80%	Hüpoteek - L3 büroohoone Vilniuses	9 230
AB SEB bankas	Leedu	5 200	4 967	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	8 830
<b>Kokku</b>		<b>44 185</b>	<b>42 737</b>				<b>73 539</b>

Kontsern jätkab investeerimistegevust vastavalt FOND-i Põhikirjale. Vaata täiendavalt punkti 4.3 "Pakkumise eesmärk ja tulu kasutamine".

### 6.7.3 FOND-i konsolideeritud kasumiaruanne

	3 kuud 2019	3 kuud 2018	12 kuud 2018	12 kuud 2017	12 kuud 2016
<i>€ tuhandetes</i>	<i>auditeerimata</i>		<i>auditeeritud</i>		
Müügitulu	2 315	2 000	8 672	7 300	5 333
Müüdnud teenuste kulu	-76	-49	-319	-176	-178
<b>Brutokasum</b>	<b>2 239</b>	<b>1 951</b>	<b>8 353</b>	<b>7 133</b>	<b>5 155</b>
Turustuskulud	-86	-102	-435	-444	-413
Üldhalduskulud	-288	-262	-1 225	-1 556	-1 313
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	0	1 562	2 855	2 356
Muud äritulud ja -kulud	-1	0	3	45	1
<b>Äri kasum</b>	<b>1 864</b>	<b>1 587</b>	<b>8 258</b>	<b>8 033</b>	<b>5 786</b>
Intressitulud	0	1	0	0	1
Finantskulud	-338	-208	-1 096	-691	-659
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>1 526</b>	<b>1 380</b>	<b>7 162</b>	<b>7 342</b>	<b>5 128</b>
Tulumaksukulu	-157	-129	-863	-768	-779
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>1 369</b>	<b>1 251</b>	<b>6 299</b>	<b>6 574</b>	<b>4 349</b>
<b>Kasum aktsia kohta</b>					
-tava	0,42	0,39	1,96	2,39	2,09
-lahustatud	0,42	0,39	1,96	2,39	2,09

**6.7.4 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne**

	31.03.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes	<i>auditeerimata</i>	<i>auditeeritud</i>	<i>auditeeritud</i>	<i>auditeeritud</i>
<b>VARAD</b>				
Raha ja raha ekvivalendid	4 359	4 859	8 133	3 192
Nõuded ja viitlaekumised	440	673	641	411
Ettemakstud kulud	99	46	37	33
<b>Käibevara kokku</b>	<b>4 898</b>	<b>5 578</b>	<b>8 811</b>	<b>3 637</b>
Pikaajalised nõuded	0	24	49	17
Kinnisvarainvesteeringud	106 084	102 787	88 390	73 539
Materiaalne põhivara	106	114	37	37
Immateriaalne põhivara	0	0	4	5
<b>Põhivara kokku</b>	<b>106 190</b>	<b>102 925</b>	<b>88 480</b>	<b>73 597</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>111 088</b>	<b>108 503</b>	<b>97 291</b>	<b>77 234</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>				
Laenukohustused	2 755	8 105	2 109	1 948
Tuletisinstrumendid	264	189	58	137
Võlad ja ettemaksed	673	1 019	1 848	619
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>3 692</b>	<b>9 313</b>	<b>4 015</b>	<b>2 704</b>
Laenukohustused	51 390	44 743	43 667	40 719
Muud pikaajalised võlad	513	457	360	383
Edukustasu kohustus	0	0	0	760
Edasilükkunud tulumaksukohustus	3 630	3 496	2 864	2 348
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>55 533</b>	<b>48 696</b>	<b>46 891</b>	<b>44 210</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>59 225</b>	<b>58 009</b>	<b>50 906</b>	<b>46 913</b>
Aktsiakapital	32 225	32 225	32 225	23 853
Ülekurss	3 658	3 658	3 658	1 038
Kohustuslik reservkapital	621	621	293	75
Jaotamata kasum	15 359	13 990	10 209	5 355
<b>Omakapital kokku</b>	<b>51 863</b>	<b>50 494</b>	<b>46 385</b>	<b>30 321</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>111 088</b>	<b>108 503</b>	<b>97 291</b>	<b>77 234</b>

**6.7.5 Konsolideeritud rahavoogude aruanne**

	3 kuud 2019	3 kuud 2018	12 kuud 2018	12 kuud 2017	12 kuud 2016
€ tuhandetes	<i>auditeerimata</i>	<i>auditeeritud</i>	<i>auditeeritud</i>	<i>auditeeritud</i>	<i>auditeeritud</i>
<b>Puhaskasum</b>	<b>1 369</b>	<b>1 251</b>	<b>6 299</b>	<b>6 574</b>	<b>4 349</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>					
Finantskulud ja -tulud	338	208	1 096	691	658
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	0	0	-1 562	-2 895	-2 356

Edukustasu kohustuse muutus	0	0	0	461	469
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	0	-7	-40	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	5	21	20	26
Tulumaksukulu	157	129	863	768	779
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>	<b>504</b>	<b>342</b>	<b>411</b>	<b>-955</b>	<b>-424</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>1 873</b>	<b>1 593</b>	<b>6 710</b>	<b>5 619</b>	<b>3 925</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	48	-19	-115	-1 471	-115
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>1 921</b>	<b>1 574</b>	<b>6 595</b>	<b>4 148</b>	<b>3 810</b>
Materiaalse põhivara soetus	-1	0	-96	-20	-12
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-3 458	-1 849	-13 526	-9 880	-34 677
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	0	7	40	0
Tütarettevõtete soetus	0	-90	-100	-1 141	38
Saadud intressid	0	0	0	0	1
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-3 459</b>	<b>-1 939</b>	<b>-13 715</b>	<b>-11 001</b>	<b>-34 650</b>
Saadud laenud	1 978	220	9 492	5 111	23 225
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	-677	-533	-2 431	-2 003	-1 248
Makstud intressid	-263	-192	-954	-770	-556
Aktsiate emiteerimine	0	0	0	10 993	11 038
Makstud dividendid	0	0	-2 191	-1 503	-411
Makstud dividendide tulumaks	0	0	-70	-35	0
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>1 038</b>	<b>-505</b>	<b>3 846</b>	<b>11 793</b>	<b>32 048</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-500</b>	<b>-870</b>	<b>-3 274</b>	<b>4 940</b>	<b>1 209</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>4 859</b>	<b>8 133</b>	<b>8 133</b>	<b>3 193</b>	<b>1 984</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-500	-870	-3 274	4 940	1 209
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>4 359</b>	<b>7 263</b>	<b>4 859</b>	<b>8 133</b>	<b>3 193</b>

## 6.7.6 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

### I KVARTALI OMAKAPITALI ARUANNE

€ tuhandetes	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>293</b>	<b>10 209</b>	<b>46 385</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	1 251	1 251
Muu koondkahjum	0	0	0	0	0
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 251</b>	<b>1 251</b>
<b>Saldo 31.03.2018</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>293</b>	<b>11 460</b>	<b>47 636</b>
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>621</b>	<b>13 990</b>	<b>50 494</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	1 369	1 369
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 369</b>	<b>1 369</b>
<b>Saldo 31.03.2019</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>621</b>	<b>15 359</b>	<b>51 863</b>

12 KUU OMAKAPITALI ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes (auditeeritud)</i>					
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>13 853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 492</b>	<b>15 345</b>
Aktsiate emiteerimine	10 000	1 038	0	0	11 038
Makstud dividendid	0	0	0	-411	-411
Eraldised reservkapitali	0	0	75	-75	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>10 000</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>-486</b>	<b>10 627</b>
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	4 349	4 349
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 349</b>	<b>4 349</b>
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>23 853</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>5 355</b>	<b>30 321</b>
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
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>8 372</b>	<b>2 620</b>	<b>218</b>	<b>-1 721</b>	<b>9 489</b>
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	6 574	6 574
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 574</b>	<b>6 574</b>
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>293</b>	<b>10 209</b>	<b>46 385</b>
Makstud dividendid	0	0	0	-2 191	-2 191
Eraldised reservkapitali	0	0	328	-328	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>328</b>	<b>-2 519</b>	<b>-2 191</b>
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	6 299	6 299
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 299</b>	<b>6 299</b>
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>621</b>	<b>13 990</b>	<b>50 494</b>

6.7.7 Kapitalisatsiooni ja võlgnevuste aruanne

Kapitalisatsiooni aruanne	31.03.2019
<i>€ tuhandetes</i>	
<i>auditeerimata</i>	
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused	2 782
Tagamata lühiajalised kohustused	910
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>3 692</b>
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused	51 428
Tagamata pikaajalised kohustused	4 105
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>55 533</b>
Aktsiakapital ja ülekurs	35 883
Reservid	621
Jaotamata kasum	15 359
<b>Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b>	<b>51 863</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>111 088</b>

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kohustuste tagatiseks seatud hüpoteekide ülevaade on esitatud Prospektis FOND-i investeringute ülevaate osas 6.7.2. Kapitalisatsiooni aruandes toodud kuupäevast kuni Prospekti kuupäevani ei ole toimunud olulisi muudatusi.

Netovõla aruanne	31.03.2019
<i>€ tuhandetes</i>	<i>auditeerimata</i>
Raha	4 359
Raha ekvivalendid	0
Kaubeldavad väärtpaberid	0
<b>Likviidsed varad kokku</b>	<b>4 359</b>
<b>Lühiajalised finantsvarad</b>	<b>0</b>
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa	-2 782
Lühiajalised pangalaenud	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0
<b>Lühiajalised finantskohustused kokku</b>	<b>-2 782</b>
<b>Neto lühiajalised võlad</b>	<b>1 577</b>
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa)	-51 428
Emiteeritud võlakirjad	0
Muud pikaajalised laenud	0
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>-51 428</b>
<b>Netovõlad kokku</b>	<b>-49 851</b>

Seisuga 31.03.2019 puudusid FOND-il kaudsed ja tingimuslikud kohustused, v.a potentsiaalne tulumaksukohustus summas 3 702 tuhat jaotamata kasumilt. Vaata täiendavalt Prospektile lisatud 2019. I kvartali vahearuande lisat 17.

### 6.7.8 Käibekapitali aruanne

Seisuga 31.03.2019 oli FOND-i konsolideeritud käibekapital 1 206 tuhat eurot. Eelmisel aastal seisuga 31.12.2018 oli käibekapital negatiivne summas 3 735 tuhat eurot põhjusel, et Tütarettevõtja EFTEN Evolution UAB pikaajalise pangalaenu osa kajastati lühiajalisena summas 5 437 tuhat eurot seoses ajutiselt laenulepingus sätestatud laenuteeninduse kattekordaja (DSCR) mittevastavusega laenulepingu tingimustele. Kovenant oli alla nõutud määra seoses Evolution büroohoones 2019. aasta aprillis lõppenud üürilepinguga seotud kuludega ning ajutise vakantsusega. 2019. aasta jaanuaris on laenuandja väljastanud EFTEN Evolution UAB-le kirjaliku kinnituse laenulepingu jätkamiseks kuni kokkulepitud tähtajani, s.t kuni 30.05.2023. Juhul, kui nimetatud laenu oleks kajastatud vastavalt lepingus toodud lõpptähtajale pikaajalisena, oleks Kontserni käibekapital 31.12.2018 olnud positiivne summas 1 702 tuhat eurot. Laenuandja on kinnitanud, et nimetatud laenu eelnevalt nimetatud põhjusel ennetähtaegselt tagastada ei tule ning Prospekti kuupäeva seisuga on EFTEN Evolution UAB täitnud ka pangakovenantide nõuded. Seisuga 31.12.2017 oli konsolideeritud käibekapital positiivne summas 4 854 tuhat eurot ja seisuga 31.12.2016: positiivne summas 932 tuhat eurot.

	31.03.2019
<i>€ tuhandetes</i>	<i>auditeerimata</i>
Raha ja raha ekvivalendid	4 359
Nõuded ja viitlaekumised	440
Ettemakstud kulud	99
<b>Käibevara kokku</b>	<b>4 898</b>



Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa	-2 755
Lühiajalised võlad ja ettemaksud	-937
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>-3 692</b>
<b>Käibekapital kokku</b>	<b>1 206</b>

Prospekti kuupäeva seisuga on FOND-i käibekapital piisav igapäevase majandustegevuse käigus tekkivate nõuete täitmiseks.

### 6.7.9 Täpsustused Prospektile lisatud majandusaasta aruannete ja vahearuannete kohta

(i) 2016. majandusaasta aruanne.

FOND-i aktsionäride üldkoosolek kinnitas FOND-i 2016. majandusaasta aruande 30.03.2017. Seoses Prospektile esitatavate nõuetega täpsustame alljärgnevalt FOND-i 2016. majandusaasta aruandes esitatud andmeid:

- a) Tegevusaruande leheküljel 5 on esitatud andmed tootlikkusnäitaja ROIC (tootlus investeeritud kapitali kohta) osas. Selgitame, et Kontserni juhtkond kasutab ROIC näitajat eelkõige illustreerimaks aktsiakapitali tehtud sissemaksete tootlust.
- b) Tegevusaruande leheküljel 5 on esitatud andmed likviidsusnäitaja DSCR (võla kattekordaja) kohta. Selgitame, et Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2.
- c) Kasumiaruandes näidatud aruandeaasta koondkasum võrdub aruandeaasta puhaskasumiga.
- d) Rahavoogude aruandes toodud raha ja raha ekvivalentide perioodi alguse ja lõpu saldode juures on näidatud viide lisale 10 'Finantskulud'. Õige on märkida viide lisale 12 'Raha ja raha ekvivalendid'.
- e) Lisas 8 'Üldhalduskulud' on näidatud edukustasukohustuse muutus summas 469 tuhat eurot. Samas Kontserni bilansis seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 näidatud edukustasukohustuse saldode vahe on 480 tuhat eurot. Selgitame, et Kontserni 2016. ja 2015. aasta edukustasukohustuse muutuse arvestus põhineb kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusel. 2016. aastal viis Kontserni Tütarettevõtja Saules Miestas UAB kinnisvarainvesteeringute kajastamise arvestuspõhimõtte Kontserni põhimõtetele samadele alustele, lõpetades kinnisvarainvesteeringute kajastamise soetusmaksumuse printsibil ning alustades kinnisvarainvesteeringute kajastamist õiglases väärtuses. Seoses arvestuspõhimõtte muutmisega eraldas Saules Miestas UAB põhivarade amortiseeritava osa kinnistute bilansiliselt väärtusest, kusjuures viimane erines Kontsernis 2015. aastal Kontserni aruandes kajastatud amortiseeritavast osast. Erinevus tütaretevõtte aruandes ning Kontsernis 2015. aastal kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtuses põhjustas 2016. aasta aruande üldhalduskulude koosseisus kajastatud edukustasukohustuse muutuses 11 tuhande euro suuruse erinevuse, võrreldes muutusega edukustasukohustuses seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015.

(ii) 2017. ja 2018. majandusaasta aruanded ja 2019 I kvartali vahearuanne

FOND-i konsolideeritud majandusaasta aruannetes 2017 ja 2018 avaldatud juhtkonna kinnitused on avaldatud väärtipaberituruse seaduse § 184<sup>10</sup> seaduse teksti mõtet silmas pidades lihtsal viisil eesmärgiga anda arusaadavalt investoritele ja avalikkusele, kes aruannet loevad, info, et kogu aruandes toodud informatsioon ja andmed on õiged sh FOND-i juhtkonna parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate FOND-i ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate FOND-i ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning see sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Samuti hõlmab FOND-i 2019 I kvartali vahearuandes toodud FOND-i juhtkonna kinnitus, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate FOND-i ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning see sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

## 6.8 OLULISED LEPINGUD

FOND-i asutamislepingu sõlmimisel kinnitasid asutajad:

- (i) valitsemislepingu, milline allkirjastati Fondivalitsejaga pärast FOND-i äriregistrisse kandmist 11.06.2015;
- (ii) depoolepingu, milline allkirjastati Fondivalitseja ja depositeoriumiga kolmepoolselt pärast FOND-i äriregistrisse kandmist 11.06.2015.

FOND-i 27.09.2017 üldkoosoleku otsusega on muudetud Fondivalitsejaga sõlmitud valitsemislepingut. Valitsemislepingu muudatused jõustusid valitsemislepingu muutmise kokkuleppe allkirjastamisel ning käesoleval aastal muudeti depoolepingut, millised muudatused jõustusid lepingus alates 01.03.2019. Valitsemislepingu kohta on täpsem teave esitatud Prospekti punktis 7.2 („Fondivalitseja”) ning depoolepingu kohta on täpsem teave Prospekti punktis 7.3 („Depositeorium“). Nimetatud lepingud on kehtivad ning neid ei ole rohkem muudetud, kui eelnevalt nimetatud.

Kontserni majandustegevuse raames sõlmitud investeeringute omandamise, laenu- ja tagatislepingute kohta on täpsem teave esitatud prospekti punktid 6.7.2. („Investeeringud“).

FOND ja FOND-i Tütarettevõtjad ei ole väljaspool tavapäraselt majandustegevust (kinnisvarainvesteeringute majandamine ja arendamine) sõlminud muid olulisi lepinguid, mis annaksid FOND-ile või FOND-i Tütarettevõtjatele õigusi või paneksid kohustusi, mis oluliselt mõjutaksid Kontserni äriühingute võimet oma kohustusi täita või millel oleks oluline negatiivne mõju Kontserni tegevusele või finantsseisundile, kui alljärgnevalt nimetatud UAB-ga „Verkių Projektas” seotud lepingud:

1) Parkimisala, mis on kinnisvararegistris registreeritud numbri 4400-2474-1791 all, on UAB „Verkių projektas” poolt ehitatud vastavalt Vilniuse Linnavalitsusega 14.09.2007 sõlmitud territooriumi arendamise lepingule (the Agreement on the Development of the Territory) ja 27.11.2011 sõlmitud transpordi ja kommunikatsioonide kokkuleppele (Agreement on the Conditions to the Connection to the Transport and Communications No A326-52(2.9.4.1-UK4). Lepingute kohaselt on UAB-i „Verkių projektas” kohustus anda nimetatud parkimisala Vilniuse linna omandisse. Vilniuse linn kohustub hüvitisena andma parkimisala tasuta tähtajaliselt UAB „Verkių projektas” kasutusse;

2) UAB-i „Verkių Projektas on kohustus projekteerida ja ehitada parkimisala UAB „Verkių Projektas” poolt renditava maatükki kõrval Vilniuse Linnavalitsusega 16.10.2012 sõlmitud transpordi ja kommunikatsioonide projekteerimise lepingu (Agreement on the Design of the Transport and Communications and its Engineering Networks) nr A326-111-(2.9.4.2-UK4) ja 30.08.2013 sõlmitud transpordi ja kommunikatsioonide ehitamise lepingu (Agreement on the Construction of the Transport and Communications and its Engineering Networks) nr A326-88(2.9.4.2-UK4) alusel. Parkimisala projekt on koostatud ja Vilniuse Linnavalitsuse poolt heaks kiidetud, kuid ehitustöid ei ole tehtud. Vilniuse Linnavalitsusel on õigus nõuda selle kohustuse täitmist.

## 6.9 KOHTU- JA VAHEKOHTU MENETLUSED

FOND ei ole seotud ühegi kohtu- või vahekohtumenetlusega ning FOND-il puudub teave mis tahes tsiviil-, haldus- või kriminaalmenetluse algatamise kohta FOND-i suhtes.

FOND-i tegutsevad Tütarettevõtjad on oma tavapärase äritegevuse raames vaidluste, sh kohtumenetluste ja haldusmenetluste osapoolteks. Peamiselt on FOND-i Tütarettevõtjad kohtumenetluses hageja rollis, nõudes võlgade tasumist üürnikelt või teistelt klientidelt.

2018. aastal lõppes kohtuvaidlus FOND-i Tütarettevõtja UAB „Saules Miestas” ja kaubanduskeskuse üürniku UAB Busturas (registrikood 144127993) vahel seoses kõrvalkulude (elektrikulu) arvetega. UAB Busturas nõude suurus oli 117 706,50 eurot, millele lisandus intress 6% nõude summalt kuni kohtuotsuse täitmiseni ja kohtukulud. UAB „Saules Miestas” hinnangul oli nõue alusetu. Siauliai kohus (Siauliai District Court) rahuldaski hagi. UAB „Saules Miestas” kaebas esimese astme kohtu otsuse edasi. Leedu Apellatsioonkohus (Court of Appeal of Lithuania) nõustus UAB „Saules Miestas” seisukohtadega ja 07.03.2018 rahuldaski apellatsioonkaebuse. UAB Busturas esitas kassatsioonkaebuse, mida Leedu Ülemkohus (The Supreme Court of Lithuania) ei võtnud menetluse ning 07.03.2018 apellatsioonkohtu otsus jäi jõusse. Kõik kohtukulud jäid UAB Busturas kanda. Kogu kohtumenetluse ajal oli FOND-i ja Tütarettevõtja juhtkond veendunud UAB Busturas nõude alusetuses ja eraldiski sellega seoses ei

tehtud. UAB "Saules Miestas" kohtuotsus ei mõjutanud seega FOND-i konsolideeritud bilanssi, kasumiaruannet ega rahavoogu.

FOND-le teadaolevalt ei ole Tütarettevõtjad seotud ühegi muu kohtu- või vahekohtumenetlusega eelneva 12 kuu jooksul, millel oleks oluline mõju Kontserni või Tütarettevõtja enda finantsseisundile või kasumlikkusele.

## 6.10 TEHINGUD SEOTUD ISIKUTEGA

Kontsern (FOND koos Tütarettevõtjatega) ostis Fondivalitsejalt 2018. aastal valitsemisteenust summas 632 tuhat eurot (2017: 549 tuhat eurot; 2016: 344 tuhat eurot), mis on kajastatud ka Prospektile lisatud FOND-i 2018. konsolideeritud majandusaasta aruande lisas nr 21, 2017. konsolideeritud majandusaasta aruande lisas nr 21 ja 2016. konsolideeritud majandusaasta aruande lisas nr 22. Kontsern ostis Fondivalitsejalt 2019. esimeses kvartalis valitsemisteenust summas 174 tuhat eurot (2018 I kvartalis: 148 tuhat eurot), mis on kajastatud ka Prospektile lisatud FOND-i 2019. esimese kvartali vahearuande lisas 7 ja FOND-i 2018. esimese kvartali vahearuande lisas 7.

Kontsern ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2018., 2017. ega 2016. aastal ega 2019. aasta kvartalis muid kaupu ega teenuseid.

FOND-i nõukogu liikmetele ja juhatuse liikmetele tasusid ei ole makstud. FOND-i juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas Fondivalitsejas ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka. FOND-i Tütarettevõtjate juhtidele makstud tasude informatsioon on avaldatud punktis 6.11.4

## 6.11 JUHTIMISSTRUKTUUR

FOND-i juhtimisorganid on aktsionäride üldkoosolek, nõukogu ja juhatuse, mis vastavad Eesti Vabariigis kehtivale aktsiaseltside suhtes kehtivale üldjuhtimise põhimõtetele investeerimisfondide seadusest tulenevate erisustega, mille kohaselt FOND-i vara valitseb valitsemislepingu alusel Fondivalitseja.

FOND-ile teadaolevalt puuduvad isikud, kes ei oleks FOND-i või Fondivalitseja haldus-, juhtimis- või järelevalveorgani liikmed ja kellel oleks sellest hoolimata otseselt või kaudselt osalus FOND-i kapitalis või hääle- või otsustusõigus mis tahes otsuste vastuvõtmisel.

FOND-i juhtimis- ja järelevalveorganite võimalike huvide konfliktide olemasolu, nende esinemise tõenäosust, kaasnevaid riske, nende olulisust hindab FOND-i juhatuse jooksvalt igapäevase tegevuse käigus. FOND-i juhtimis- ja järelevalveorganid hoiduvad huvide konfliktist ning juhatuse teavitab igast teadaolevast huvide konfliktist ja potentsiaalsest huvide konfliktist Fondivalitsejat ja FOND-i nõukogu. Juhatuse liige jätkab huvide konfliktiga seotud tööalast tegevust üksnes vastava nõukogu otsuse alusel. Nõukogu liige on kohustatud enne nõukogu otsuse tegemist teavitama kõiki nõukogu liikmeid, kui vastaval nõukogu liikmel on sellise otsusega seonduvalt huvide konflikt või potentsiaalne huvide konflikt.

Enne potentsiaalsesse investeerimisobjekti investeerimise või muu tehingu tegemise otsustamist või tegemist on iga nõukogu liige või juhatuse liige (kes osaleb vastava otsuse või tehingu tegemisel) kohustatud kindlaks tegema, et tal ei ole vastava otsuse tegemisega seonduvat huvide konflikti. Selle olemasolul on vastav nõukogu või juhatuse liige kohustatud sellest teavitama Fondivalitseja nõukogu ja juhatust ning siseaudiitorit ja mitte osalema vastava otsuse või tehingu tegemisel.

FOND-i vara investeerimisel kehtivad FOND-i põhikirjas järgmised piirangud huvide konfliktide vältimiseks:

- 1) FOND ei või omandada ega omada osalust Fondivalitsejas või selle tütarettevõtjas;
- 2) FOND ei või omandada varasid Fondivalitsejalt, selle juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitoritelt, FOND-i fondijuhtidelt või töötajatelt ega isikutelt, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt. Varade omandamine Fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes FOND-i nõukogu heakskiidul;

- 3) FOND ei või võõrandada oma varasid Fondivalitsejale, selle juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele, FOND-i fondijuhtidele või töötajatele ega isikutele, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele. Varade võõrandamine Fondivalitsejale ja teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul.

### 6.11.1 Fondi aktsionäride üldkoosolek

FOND-i kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek.

Aktsionäride korraline üldkoosolek kutsutakse kokku vähemalt kord aastas nelja kuu jooksul FOND-i majandusaasta lõppemisest. Korralisest üldkoosolekust peab aktsionäridele ette teatama vähemalt kolm nädalat.

Aktsionäride erakorraline üldkoosolek kutsutakse kokku, kui Fondivalitseja või FOND-i juhatuse peab seda vajalikuks või kui seda nõuab FOND-i nõukogu, audiitor, Fondivalitseja, Finantsinspeksioon või FOND-i deponoorium. Lisaks seaduses sätestatud muudele isikutele võivad üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste üldkoosoleku päevakorda võtmist nõuda ka aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 (üks kahekümnendik) aktsiakapitalist. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõue tuleb esitada Fondi juhatusele kirjalikult, näidates ära kokkukutsumise põhjuse. Erakorralisest üldkoosolekust tuleb aktsionäridele ette teatada vähemalt üks nädal.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldatakse FOND-i veebilehel. Üldkoosoleku teate saadab juhatuse kõikidele aktsionäridele aktsiaraamatus toodud postiaadressil, ja juhul kui FOND-il on üle 50 aktsionäri, millisel juhul avaldab juhatuse üldkoosoleku teate vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Üldkoosoleku kokkukutsumise teate võib aktsionäridele edastada ka lihtkirja või faksi teel või elektrooniliselt vastavalt äriseadustiku § 294 lõikele 1<sup>1</sup>. Pärast noteerimist avaldab FOND üldkoosoleku kokkukutsumise teate ka börsiteatena.

Selleks, et FOND-i aktsionär saaks osaleda üldkoosolekul, peavad aktsiad olema EVR-is registreeritud aktsionäri nimele hiljemalt üldkoosolekule eelneva seitsmenda päeva registripäeva tööpäeva lõpu seisuga.

Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel on esindatud üle poole aktsiatega määratud häälest. Kui üldkoosolekul ei ole esindatud nõutav arv hääli, kutsub juhatuse 3 (kolme) nädala jooksul, kuid mitte varem kui 7 (seitsme) päeva pärast kokku uue üldkoosoleku sama päevakorraga. Teistkordselt kokku kutsutud üldkoosolek on pädev otsuseid vastu võtma, olenemata koosolekul esindatud hääle arvust.

Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt antakse üle poole üldkoosolekul esindatud häälest, kui seaduse või põhikirja sätetega ei ole ette nähtud suurema hääleteenamuse nõuet.

Alljärgnevalt nimetatud FOND-i üldkoosoleku pädevuse punktides (i), (iii) ja (xi) nimetatud otsuste vastuvõtmiseks on vaja 2/3 (kaks kolmandikku) koosolekul esindatud häälest. Punktis (v) nimetatud otsuse vastuvõtmiseks on vaja 2/3 (kaks kolmandikku) kõikide Aktsiatega esindatud häälest.

FOND-i üldkoosoleku pädevus:

- (i) FOND-i põhikirja muutmine, sh muutmine selliselt, et üldkoosoleku pädevusse kuuluvate otsuste tegemise õigus, mis on antud nõukogu või juhatuse pädevusse, võetakse üldkoosoleku pädevusse tagasi;
- (ii) FOND-i börsil noteerimise otsustamine põhikirja punktis 2.4 sätestatud korras;
- (iii) FOND-i tähtaja muutmine põhikirja punktis 2.5 sätestatud korras;
- (iv) aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine niivõrd, kui see ei ole põhikirjaga antud FOND-i nõukogu pädevusse;
- (v) Fondivalitsejaga sõlmitud valitsemislepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamine;
- (vi) aktsionäridele FOND-i tulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine;
- (vii) FOND-i investeerimispoliitika muutmine niivõrd, kui see ei ole põhikirja punkti 3.4 kohaselt nõukogu pädevuses;
- (viii) nõukogu liikmete valimine, volituste pikendamine ja tagasikutsumine ning nõukogu liikmete tasustamise korra ja tasu suuruse määramine;
- (ix) erikontrolli määramine;
- (x) majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine;
- (xi) FOND-i ennetähtaegse lõpetamise (sh Fondi likvideerimise või ühinemise) otsustamine;

- (xii) nõukogu liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses FOND-i esindaja määramine;
- (xiii) muude õigusaktidega üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamine.

FOND-i asutajad 11 (üksteist) isikut, kellest said FOND-i äriregistrisse kandmisel FOND-i aktsionärid. Asutamisleping on avalikustatud ja investorile kättesaadav Fondivalitseja veebilehel. FOND-i asutamise järgselt said FOND-i asutajatest FOND-i aktsionärid. FOND on korraldanud eelnevalt neli aktsiate avalikku pakkumist. (FOND-i varasemate aktsiate avalike pakkumiste kohta vaata täpsemalt punktis 6.1 "Üldine informatsioon"). Kõigi emiteeritud Aktsiate eest on täielikult tasutud ning puuduvad Aktsiad, mille eest ei ole makstud või millised ei oleks kantud Eesti Väärtpaberite keskregristrisse.

Ükski FOND-i asutajatest ja tänastest aktsionäridest ei oma kontrolli FOND-i üle. FOND-ile teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepingut ega muud kokkulepet, mis võiks hilisemalt anda kontrolli FOND-i üle.

FOND-il on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia, millest igaüks annab FOND-i aktsionäri 1 (ühe) hääle. Aktsia annab aktsionäri õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja Fondi lõpetamisel FOND-i allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

Puuduvad erisused, mis annaksid aktsionäridele teistsuguseid hääle- või muid õigusi.

#### **6.11.1.1 FOND-is olulist osalust omavad aktsionärid**

Seisuga 31.03.2019 on FOND-il 1629 aktsionäri, sh kolm üle 10%-lise osalusega (oluline osalus) aktsionäri:

1) Altius Energia OÜ – 455 439 aktsiat ehk 14,13% FOND-i aktsiatest. Altius Energia OÜ-st kuulub 45,24% OÜ-le Greatway, mida 100%-lt omab Arti Arakas ja kes seeläbi omab kaudselt 6,39%-list osalust FOND-is. 45,24% osalust Altius Energia OÜ-s omab ka OIM Investeeringud OÜ, mida 100%-liselt omab Frank Õim, kes seeläbi omab omab kaudselt 6,39%-list osalust FOND-is. Lisaks omab Arti Arakas läbi OÜ Greatway 10,56%-list osalust EFTEN Capital AS-is, mis omab 87 272 aktsiat ehk 2,7%-list osalust FOND-is.

2) OÜ Järve Kaubanduskeskus – 329 692 aktsiat ehk 10,23% FOND-i aktsiatest. OÜ Järve Kaubanduskeskus kuulub 100% Vello Kunmanile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 10,23%-list osalust FOND-is;

3) OÜ Hoiukonto – 328 167 aktsiat ehk 10,18% FOND-i aktsiatest. OÜ Hoiukonto kuulub 69,5% osas Marcel Vichmannile, kes omab seeläbi vastavalt kaudselt 7,08%-list osalust FOND-is.

Fondivalitseja aktsionärid omavad osalusi FOND-is, kuid ühegi Fondivalitseja aktsionäri otsene või kaudne osalus ei ületa 5%, v.a eelnevalt nimetatud Esraven AS ja OÜ Greatway ning vastavalt kaudset osalust Vello Kunman ja Arti Arakas.

Ükski FOND-i aktsionäridest, kes omab osalust üle 5% või üle 10%, ei oma kontrolli FOND-i üle. FOND-ile teadaolevalt ei ole ka nimetatud aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid ega muud kokkulepet, mis võiks hilisemalt anda kontrolli FOND-i üle.

#### **6.11.2 FOND-i nõukogu**

FOND-i nõukogu koosneb kolmest kuni viiest liikmest. Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees, kelle valivad nõukogu liikmed endi hulgast. Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvem kui üks kord kolme kuu jooksul. Nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt on üle poole koosolekul osalenud nõukogu liikmetest, kui õigusaktide või FOND-i põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Nõukogu esimehel häälte võrdse jagunemise korral otsustavat häält ei ole.

Käesoleval ajal on nõukogu neljaliikmeline. Nõukogusse kuuluvad alates asutamisest Arti Arakas, Olav Miil, Siive Penu ja Sander Rebane, kes on endiselt nõukogu liikmed ja kelle volituste tähtajad on märgitud muuhulgas alljärgnevalt nõukogu liikmete andmetes.

Arti Arakas (sündinud 1968; elukoht Eesti) – Fond-i nõukogu esimees. Volitused kehtivad kuni 06.05.2020. Lisaks Fond-i nõukogus osalemisele on Arti Arakas käesoleval ajal EFTEN Kinnisvarafond AS-i ja EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ja Arco Color AS-i nõukogu esimees, EFTEN Capital AS-i, aktsiaseltsi KE INFRA nõukogu liige ning OÜ Greatway, Euro Houses Development OÜ, Altius Capital OÜ, OÜ Arco Metal, OÜ Heltul juhatustesse. Lisaks on Arti Arakas OÜ Spik (likvideerimisel) likvideerija, millise äriühingu osa on omandatud pärimisel. Likvideeritava ühingu puuduvad võlausaldajad, varad on võõrandatud ja likvideerimine on lõppjärgus. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Arti Arakas on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: Eesti Suusaliit, AuraGen OÜ ja Soundhold OÜ. Arti Arakas on lõpetanud Tartu Ülikooli psühholoogia erialal ning omab pikaajalist kinnisvaravaldkonnas tegutsemise kogemust, sh on olnud Arco Vara nõukogu esimees. Fond-ile teadaolevalt puuduvad Arti Arakas'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Arti Arakas'le kuulub kaudselt läbi valdusettevõtte OÜ Greatway 10,56% Fondivalitseja ja 6,39% Fond-i aktsiakapitalist. Fondivalitseja, milles Arti Arakas omab kaudset osalust, omab 2,7% Fond-i aktsiakapitalist. Arti Arakas on Viljar Arakas'e vend.

Olav Miil (sündinud 1967; elukoht Eesti) – Volitused kehtivad kuni 06.05.2020. Lisaks Fond-i nõukogus osalemisele kuulub Olav Miil käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ja Hotell Jurmala OÜ nõukogudesse ning OÜ Reyna Trade (pankrotis), OÜ Dagenhart (pankrotis), OÜ Paxton Assets (pankrotis), Boodio Investeeringud OÜ, M&V Laevad OÜ, V&M Laevad OÜ, Maakri Kvartal OÜ juhatustesse. Lisaks on Olav Miil AS-i Pärnu Metsamajand (likvideerimisel) nõukogu liige, mille likvideerimismenetlust viib läbi likvideerija vastavalt kehtivale õigusele. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Olav Miil on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: AS Logoner, AS Ärimaja, NT Kaubanduse AS, OÜ Texito, Sallevell OÜ, Baltic Blue OÜ, Ironclad OÜ, Majaarendus OÜ, VERW Invest OÜ ja OÜ Taali Grupp. Olav Miil omab keskaridust (lõpetanud Tallinna Nõmme Gümnaasiumi) ning pikaajalist kinnisvaravaldkonnas tegutsemise ja äriühingute juhtimise kogemust. Fond-ile teadaolevalt puuduvad Olav Miil'i osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Seejuures täpsustame, et Olav Miil on läbi äriühingu Taali Grupp OÜ suurim võlausaldaja eelpool nimetatud Dagenhart OÜ, Paxton Assets OÜ ja Reyna Trade OÜ (edaspidi koos nimetatud DPR) pankrotimenetlustes ja ühtlasi üks kolmest juhatuse liikmest. DPR-i kaudu olid prahitud (renditud) praamlaevad Hiiumaa, Saaremaa ja Muhumaa, mida Aktsiaselts Saaremaa Laevakompanii (SLK) kontsern omakorda prahtis DPR-ilt mandri ja suursaarte vahelise praamiühenduse korraldamiseks. DPR äriühingud pankrotistusid 2017. aastal, kuna SLK jättis prahilepingute järgsed prahitasud laevade kasutamise eest DPR-ile maksmata ja seejärel SLK ise pankrotistus 2018. aastal. Dagenhart OÜ, Paxton Assets OÜ ja Reyna Trade OÜ tegevus ei ole seotud Fond-i ega Fondivalitseja tegevusega. Olav Miil'le kuulub 5,55% Fondivalitseja ja 0,75% Fond-i aktsiakapitalist. Fondivalitseja, milles Olav Miil omab otsest osalust, omab 2,7% Fond-i aktsiakapitalist.

Siive Penu (sündinud 1967; elukoht Eesti) - Volitused kehtivad kuni 06.05.2020. Lisaks Fond-i nõukogus osalemisele kuulub Siive Penu käesoleval ajal EFTEN Kinnisvarafond AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ja Andrus Reinsoo Sihtasutus nõukogudesse ning HTB INVESTEERINGUD OÜ, Puupank OÜ, Risiktu 91 KÜ, OÜ Brass Holding, Salvei OÜ, Trio Holding OÜ, OÜ Esna Mõis, Koda Park OÜ juhatustesse. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Siive Penu on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: Kodasema OÜ. Siive Penu on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli tehnoloogiainseneri erialal ning omab pikaajalist kogemust finantsvaldkonnas ja äriühingute juhtorganites töötamisel. Fond-ile teadaolevalt puuduvad Siive Penu osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Siive Penu ei oma otsest ega kaudset osalust Fondivalitsejas. Siive Penu omab 0,03% Fond-i aktsiakapitalist.

Sander Rebane (sündinud 1974; elukoht Eesti) - Volitused kehtivad kuni 06.05.2020. Lisaks Fond-i nõukogus osalemisele kuulub Sander Rebane käesoleval ajal EFTEN Kinnisvarafond AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i, AS Wellman Invesco, Balti Kinnisvaraportfell AS-i, Marble Invest OÜ ja Sunly Land AS nõukogudesse ning OÜ Sannu Investeeringud, OÜ Risingsun, OÜ FEDS Investeeringud, MTÜ Kiirassaare Küla Arenduse Selts, Trio Holding OÜ, Aleviku tee OÜ, OÜ Piirimäe ja AS Betoonemeister juhatustesse. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Sander Rebane on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: Nelja Energia AS-i, OÜ 4E Biofond, AS Alandia Trading ja AS Betoonemeister. Sander Rebane on lõpetanud Tartu Ülikooli õigusteaduskonna ning omab pikaajalist kogemust finantsvaldkonnas ja äriühingute juhtorganites töötamisel. Fond-ile teadaolevalt puuduvad Sander Rebane osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite

sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Sander Rebane ei oma otsest ega kaudset osalust Fondivalitsejas ega FOND-is.

Vastavalt FOND-i Põhikirjale on lubatud nõukogu liikmete korduv valimine (volituste pikendamine).

Nõukogu liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Nõukogu liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused nõukogu liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus.

FOND-i Põhikirjas sätestatud piiranguid arvestades on FOND-i nõukogu pädevuses:

- (i) eelarve kinnitamine;
- (ii) prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine;
- (iii) audiitorettevõtja nimetamine;
- (iv) depolepingu tingimuste kinnitamine;
- (v) aktsiaraamatu pidaja kinnitamine;
- (vi) FOND-i juhatuse liikmetega tehingute tegemise ja tehingute tingimuste, samuti õigusvaidluste pidamise otsustamine ning nende tehingute tegemiseks ja õigusvaidluste pidamiseks FOND-i esindaja määramine;
- (vii) poolaastaruande kinnitamine;
- (viii) likvideerimise algbilansi ja majandusaasta aruande kinnitamine;
- (ix) juhatuse töö üle järelevalve teostamine ning korralduste andmine juhtimise korraldamiseks;
- (x) aktsiakapitali suurendamine vastavalt põhikirjas sätestatule.

Nõukogu nõusolek on juhatusele vajalik tehingute tegemiseks, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, sh järgmiste tehingute tegemiseks:

- (i) osaluse omandamine ja lõppemine teistes äriühingutes;
- (ii) tütarettevõtja asutamine või lõpetamine;
- (iii) FOND-i tegevusstrateegia kinnitamine ja muutmine;
- (iv) olulised muudatused FOND-i tegevuses või FOND-i kaasamine äritegevusse, mis ei ole seotud FOND-i senise majandustegevuse eesmärkidega;
- (v) tehingud, mis ületavad 250 000 eurot.

FOND-il ei ole auditi- ega töötasukomiteed. Auditi- ja töötasukomitee ülesandeid täidab nõukogu.

### 6.11.3 FOND-i juhatuse

FOND-i juhatuses võib vastavalt Põhikirjale olla üks kuni kolm liiget, kes valitakse ametisse viieks aastaks. FOND-i juhatuse ei valitse kehtivatest õigusaktidest, FOND-i Põhikirjast ja valitsemislepingust tulenevas ulatuses FOND-i vara. Juhatuse teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet Fondivalitseja FOND-iga seotud tegevuse üle, s.t jälgib valitsemislepingust tulenevate Fondivalitseja kohustuste täitmist ning depolepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet deponooriumi tegevuse üle, samuti muude FOND-i valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt. Fondivalitseja poolt valitsemislepingu alusel osutatava valitsemistegevuse kohta on täpsem teave esitatud Prospekti punktis 7.2 („Fondivalitseja”).

Juhatuse liikmed on oma kohustuste täitmise osas aruandekohustuslikud FOND-i nõukogu ees. Juhatuse liikmed vastutavad õigusaktides sätestatud korras ja ulatuses.

Käesoleval ajal on FOND-i juhatuses kaks liiget: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu, kelle volitused kehtivad kuni 06.05.2020. Vastavalt FOND-i Põhikirjale on lubatud juhatuse liikmete korduv valimine (volituste pikendamine).

Juhatuse liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Juhatuse liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused juhatuse liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus. FOND-i juhatuse liige Viljar Arakas on samaaegselt Fondivalitseja juhatuse liige ja temaga on sõlmitud juhatuse liikme leping. FOND-i juhatuse liige Tõnu Uustalu on samaaegselt Fondivalitseja investeerimisosaakonna juht, kellega on sõlmitud tööleping. FOND-i juhatuse liikmete kohta on detailsem info seotud äriühingute kohta esitatud alljärgnevalt.

Viljar Arakas (sündinud 1979; elukoht Eesti) juhatuse liige. Viljar Arakas on EFTEN Capital AS asutajaliige ja käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i, EFTEN Kinnisvarafond AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i juhatuse liige, EFTEN SPV2 OÜ, EFTEN SPV3 OÜ, EFTEN SPV4 OÜ, EFTEN SPV5 OÜ, EFTEN SPV6 OÜ, EFTEN SPV7 OÜ, EFTEN SPV8 OÜ, EFTEN SPV9 OÜ, EFTEN SPV10 OÜ, EFTEN SPV11 OÜ, EFTEN SPV12 OÜ, EFTEN SPV14 OÜ, EFTEN SPV15 OÜ, EFTEN SPV16 OÜ, EFTEN SPV17 OÜ, Astlanda Hotelli AS, EFTEN Capital SIA, EFTEN Sky OÜ, UAB Saules Miestas, Magistral Kaubanduskeskuse OÜ, EFTEN Tánassilma OÜ, EFTEN Seljaku OÜ, EFTEN Laagri OÜ, EFTEN Seljaku OÜ, EFTEN Marienthal OÜ, Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 täisosaniku EFTEN Neljas GP OÜ, EFTEN Tähesaju tee OÜ, Kadrioru Ärikeskus OÜ, EFTEN Autokeskus ja Miemma Holding OÜ juhatuse liige, Balti Kinnisvaraportfell AS-i ja Lennuliiklusteeninduse AS-i nõukogu esimees ning Riigireformi Sihtasutuse nõukogu liige. Enne EFTEN Capital AS-i asutamist oli kuni 2008 jaanuarini Arco Vara AS juhatuse esimees. Viljar Arakas'e juhtimisel korraldati 2007. aasta juunis Arco Vara aktsiate noteerimine ja aktsiaemissioon 65 miljonit eurot. Aastatel 2000 kuni 2002 oli Viljar Arakas OÜ Haagisekeskus juhatuse esimees ning 1999-2002. a. AS Arco Transport juhatuse esimees. 1998-2001. a. töötas Viljar Arakas AS-s Arco Transport müügijuhina. Viljar Arakas on olnud 2012-2015 AS EVR Cargo nõukogu liige, aastatel 2007 – 2011 AS Tallinna Lennujaam nõukogu liige ja 2011 - 2012 Eesti Raudtee AS nõukogu esimees. Äriühingute juhtorganites tegutsemise kõrval oli Viljar Arakas lisaks aastatel 2010 – 2014 MTÜ Teenusmajanduse Koda juhatuse liige, sh 2011 - 2013 juhatuse esimees. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Viljar Arakas on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul, on järgmised: EFTEN SPV1 OÜ, Lepa Keskus OÜ, AS Eesti Raudtee (kustutatud seoses jagunemisega), Teenusmajanduse Koda, ja Cougar Hotels OÜ (kustutatud seoses ühinemisega). 1999. aastal lõpetas Viljar Arakas Tallinna Polütehnikumi telekommunikatsiooni erialal ning 2003. aastal omandas bakalaureuse kraadi ärijuhtimise erialal EBS Rahvusvahelises Ülikoolis (Estonian Business School). Lisaks on Viljar Arakas täiendanud ennast aastatel 2002-2003 Hollandis Hogeschool NOVI's, omandades bakalaureuse topelt diplomi ning EBS Rahvusvahelise Ülikooli Executive magistriõppes, omandades magistrikraadi. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Viljar Arakas'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda FOND-i juhatuse liikmena. Viljar Arakas'le kuulub läbi valdusettevõtte Miemma Holding OÜ 27,4% Fondivalitseja aktsiakapitalist. Viljar Arakas'le kuulub eraisikuna 0,06% ja läbi valdusettevõtte Miemma Holding OÜ 0,27% FOND-i aktsiakapitalist. Fondivalitseja, milles Viljar Arakas omab läbi Miemma Holding OÜ osalust, omab 2,7% FOND-i aktsiakapitalist.

Tõnu Uustalu, (sündinud 1975; elukoht Eesti) juhatuse liige. Lisaks on Tõnu Uustalu käesoleval ajal EFTEN Kinnisvarafond AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i, Balti Kinnisvaraportfell AS-i, EFTEN SPV2 OÜ, EFTEN SPV3 OÜ, EFTEN SPV4 OÜ, EFTEN SPV5 OÜ, EFTEN SPV6 OÜ, EFTEN SPV7 OÜ, EFTEN SPV8 OÜ, EFTEN SPV9 OÜ, EFTEN SPV10 OÜ, EFTEN SPV11 OÜ, EFTEN SPV12 OÜ, EFTEN SPV14 OÜ, EFTEN SPV15 OÜ, EFTEN SPV16 OÜ, EFTEN SPV17 OÜ, EFTEN Sky OÜ, Astlanda Hotelli AS-i, Arendusmaa OÜ, EFTEN Kinnisvarateenused OÜ, Lauri tee 33 korteriühistu, EFTEN Sky OÜ, UAB Saules Miestas, Magistral Kaubanduskeskuse OÜ, Blaumana Centrs SIA, EFTEN Tánassilma OÜ, EFTEN Seljaku OÜ, EFTEN Laagri OÜ, EFTEN Tähesaju tee OÜ, Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 täisosanik EFTEN Neljas GP OÜ, EFTEN Marienthal OÜ, Kadrioru Ärikeskuse OÜ ja EFTEN Autokeskus OÜ juhatuse liige ning Kaanon Kinnisvara OÜ ja Hotell Jurmala OÜ nõukogu liige. Tõnu Uustalu töötab EFTEN Capital AS-is alates jaanuarist 2009. Varasemalt töötas aastatel 2006 kuni 2008 juuni East Capital Baltics AS (endine ärinimi AS AVEC Asset Management) juhatuse liikmena ning investeringute juhina. Alates 2001. aastast kuni 2006. aastani töötas Tõnu Uustalu SEB Pangas kinnisvara finantseerimise ja korporatiivpanganduse osakonnas. Aastatel 1999 kuni 2001 töötas Tõnu Uustalu Latio Kinnisvara AS Eesti esinduse juhatajana ning aastatel 1997 kuni 1999 Kaanon Kinnisvara AS-i Tallinna kontori juhatajana. Aastatel 1994 kuni 1997 töötas Tõnu Uustalu AS Lutsu Kinnisvara hindajana omandades Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu kinnisvarahindaja litsentsi. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Tõnu Uustalu on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul, on järgmised: EFTEN SPV1 OÜ, Aleviku tee OÜ, Lepa Keskus OÜ, Logoner AS, Ärimaja AS, DayMedia OÜ (kustutatud), Cougar Hotels OÜ (kustutatud seoses ühinemisega). FOND-ile teadaolevalt puuduvad Tõnu Uustalu osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda FOND-i juhatuse liikmena. 1998. aastal lõpetas Tõnu Uustalu Eesti Põllumajandusülikooli majanduse eriala ning kaugõppes Tallinna Tehnikakooli õiguse eriala. Lisaks on Tõnu Uustalu täiendanud ennast erinevatel Forum Acatemicumi õiguskoolitustel ning mitmetel kinnisvara-alastel täiendkoolitustel. Tõnu Uustalu'le kuulub läbi valdusettevõtte Arendusmaa OÜ 20,55% Fondivalitseja aktsiakapitalist ning eraisikuna 0,28% FOND-i aktsiakapitalist. Fondivalitseja, milles Tõnu Uustalu omab osalust läbi Arendusmaa OÜ, omab 2,7% FOND-i aktsiakapitalist.



#### 6.11.4 Tütarettevõtjate juhtimisstruktuur

FOND moodustab koos üheteistkümne 100%-lt FOND-ile kuuluva Tütarettevõtjaga konsolideerimisgrupi (Kontserni). FOND omab otsesest mõju Tütarettevõtjate üle.

FOND-i Tütarettevõtjatel ei ole auditi- ega töötasukomiteesid.

##### 6.11.4.1 UAB "Saules Miestas"

UAB "Saules Miestas" on piiratud vastutusega äriühing, mis põhikirja kohaselt võib äriühing tegeleda igat liiki majandustegevusega eesmärgiga teenida kasumit. Litsentseeritud tegevusega võib tegeleda juhul, kui on omandatud vastav tegevusluba Leedu Vabariigi õiguse kohaselt. Käesoleval ajal ei tegele UAB "Saules Miestas" tegevusluba vajaval tegevusalal.

UAB "Saules Miestas" juhtimisorganid on üldkoosolek, juhatus ja ettevõtte tegevjuht – direktor. Nõukogu ei ole moodustatud. Kõrgeim juhtorgan on üldkoosolek, mille ülesandeid täidab ainoosanikuna FOND. Üldkoosoleku pädevus ja otsuste vastuvõtmine toimub Leedu Vabariigi äriõiguse (Law on Companies of the Republic of Lithuania) kohaselt. Põhikiri ei sätesta erisusi. Juhatuses on kolm liiget, kes on valitud üldkoosoleku (ainuosaniku) poolt. Juhatusel liikmed on valitud tähtajaliselt neljaks aastaks. Juhatusel pädevus ja otsuste vastuvõtmine toimub Leedu Vabariigi äriõiguse (Law on Companies of the Republic of Lithuania) kohaselt. Põhikiri ei sätesta erisusi.

Käesoleval ajal on juhatusel liikmed Viljar Arakas, Tõnu Uustalu ja Laurynas Zilyš. Juhatusel liikmetega lepinguid ei ole sõlmitud, neile tasusid ei ole makstud, ega ole vastu võetud otsust maksmiseks tulevikus.

Viljar Arakas, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

Tõnu Uustalu, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

Laurynas Zilyš – (sündinud 1980, elukoht Leedu) on UAB "Saules Miestas" juhatusel liige. Lisaks on Laurynas Zilyš käesoleval ajal EFTEN Menulio UAB, EFTEN Capital Lietuva UAB, UAB "Verkių Projektas", EFTEN stasyļu, UAB, EFTEN Laisves UAB, Kaunas Terminal UAB ja EFTEN Evolution UAB direktor. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Laurynas Zilyš on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul, on järgmised: CRE PRO UAB, INCRE UAB, CREalty Advisors UAB. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Laurynas Zilyše osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda UAB "Saules Miestas" juhatusel liikmena. Varasemalt on Laurynas Zilyš töötanud investeringute projektijuhina CREalty Advisors UAB-s ning sellele eelnevalt Colliers International Vilniuse kontoris algselt ärikinnisvara konsultandina ja lõpuks Leedu ja Valgevene investeringute suuna juhina. Enne Colliersiga liitumist töötas Laurynas Zilyš aastatel 2004-2005 SEB bankas AB-s kliendisuhete juhina ning sellele eelnevalt aastatel 2002-2004 Vilniaus Bankas AB-s (SEB) korporatiivklientide juhi assistendina. 2002 aastal lõpetas Laurynas Zilyš Concordia Rahvusvahelise Ülikooli Eestis, rahvusvahelise ärijuhtimise erialal ning omandas bakalaureuse kraadi. 2004-2006 jätkas õpinguid Vilniuses ISM Ülikoolis, kus omandas magistrikaardi ärijuhtimise erialal. Leedu õiguse kohaselt on üksnes ettevõtte direktoriga kohustus sõlmida tööleping ja maksta tasu. UAB "Saules Miestas" ei ole Laurynas Zilyš'ega sõlminud juhatusel liikme lepingut ega maksnud tasusid. Laurynas Zilyšega on sõlmitud Leedu õiguse kohaselt lepingud FOND-i Tütarettevõtjate: UAB "Verkių Projektas", EFTEN stasyļu, UAB, EFTEN Laisves UAB ja EFTEN Evolution UAB direktori ülesannete täitmiseks ja milline info makstud tasude kohta on esitatud alljärgnevalt iga vastava Tütarettevõtja juures. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Laurynas Zilyše osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda UAB "Saules Miestas" juhatusel liikmena. Laurynas Zilyš omab eraisikuna 0,16% osalust FOND-is. Laurynas Zilyš ei oma osalust Fondivalitsejas.

Direktor on üheliikmeline tegevust korraldav juhtimisorgan, kes juhindub oma tegevuses kehtivast õigusest, äriühingu põhikirjast ja üldkoosoleku otsustest. Käesoleval ajal on UAB-s "Saules Miestas" direktor Dina Bunce. UAB-s "Saules Miestas" kehtib direktorile esindusõiguse piirang s.t vastavalt põhikirjale esindavad äriühingut tehingute tegemisel direktor ja üks juhatusel liige ühiselt. Direktor ja üks juhatusel liige ühiselt võivad anda volituse äriühingu nimel tehingute tegemiseks.

Dina Bunce (sündinud 1976, elukoht Läti) on UAB "Saules Miestas" direktor. Lisaks nimetatud ametikohale on EFTEN Domina SIA direktor ja SIA Arena Technic juhatusel liige. UAB-s "Saules Miestas" direktori ametikohal töötab

alates 2010. aastast. Varasemalt on Dina Bunce olnud aastatel 2007-2010 ELL kinnisvara gruppi kuuluva SIA MKEE direktor ning sellele eelnevalt SIA Tirdzniecības centrs Pleskodāle (kaubanduskeskus "Spice" ) projektijuht ja direktori assistent. Enne seda on töötanud veel marketingijuhi assistendina, müüjana ja sekretärina. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Dina Bunce osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda UAB-s "Saules Miestas" direktorina. Dina Bunce on 2001. aastal lõpetanud Läti Põllumajandusülikoolis majanduse eriala ja omandanud bakalaureuse kraadi ning seejärel 2005. aastal Riia Rahvusvahelise Ärijuhtimise koolis (Riga International School of Economics and Business Administration) magistrikraadi ärijuhtimise erialal. Dina Bunce ei oma osalust FOND-is ega Fondivalitsejas. UAB "Saules Miestas" on Dina Buncele 2018. aastal maksnud tasusid koos maksudega kokku 36411,14 eurot.

#### **6.11.4.2 UAB "Verkių Projektas"**

UAB "Verkių Projektas" on piiratud vastutusega äriühing, mis põhikirja kohaselt võib tegeleda kinnisvara arendamisega, samuti muude tegevustega eesmärgiga teenida kasumit. Litsentseeritud tegevusega võib tegeleda juhul, kui on omandatud vastav tegevusluba Leedu Vabariigi õiguse kohaselt. Käesoleval ajal ei tegele UAB "Verkių Projektas" tegevusluba vajaval tegevusalal.

UAB "Verkių Projektas" juhtimisorganid on: ainuosanik üldkoosoleku pädevuses ja direktor. Muid juhtorganeid ei ole. UAB "Verkių Projektas" juhtimisstruktuur on kooskõlas Leedu Vabariigis kehtiva õigusega. Üldkoosolek võtab vastu otsuseid kõigis küsimustes, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamidest, eelkõige müüki, investeerimist, varade koormamist, garantiide andmist, ühissettevõtete asutamist, ühingutes osalemist, ettevõtte osade müüki, ostmist või rentimist, heategevust, laenamist puudutavates küsimustes. Igapäevast tegevust korraldab direktor.

Käesoleval ajal on UAB "Verkių Projektas" direktor Laurynas Zilyš, kellega on Leedu õiguse kohaselt sõlmitud leping ettevõtte juhtimise korraldamiseks ja kellele maksti 2018. aastal tasusid koos maksudega 455,13 eurot. Laurynas Zilyše kohta on informatsioon esitatud ülal punktis 6.11.4.1. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Laurynas Zilyše osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda UAB "Verkių Projektas" direktorina.

#### **6.11.4.3 SIA "EFTEN Krustpils"**

SIA "EFTEN Krustpils" on põhikirja kohaselt piiratud vastutusega Läti Vabariigi kehtiva õigusega kooskõlas asutatud äriühing, mille juhtimisorganid on üldkoosolek (ainuosanik) ja juhatus. Juhtimisorganite pädevus ja otsuste vastuvõtmine toimub Läti Vabariigis kehtiva õiguse alusel. Põhikirjas ei ole sätestatud erisusi ega piiranguid juhatusel äriühingu esindamisel.

Juhatus on alates 25.07.2017 kahe liikmeline. Alates asutamisest kuni tänaseni on juhatusel liige Viktors Savins ning alates 25.07.2017 teise juhatusel liikmena Uldis Sproga. Juhatusel liikmetega ei ole sõlmitud lepinguid, neile ei ole tasusid makstud ega ole võetud vastu otsuseid tasude, hüvitiste maksmise kohta.

Viktors Savins (sündinud 1976, elukoht Läti) on SIA "EFTEN Krustpils" juhatusel liige. Lisaks on Viktors Savins käesoleval ajal SIA Newcom Development, EFTEN Capital SIA, Newcom SIA, SL Development SIA, BM Rezidences SIA, BINDEROFF AS, Patrizia Mārupe SIA, Vidzemes Virsotnes SIA, Ernestine SIA, Deep Forest SIA, Smart Capital CE, Prime Capital SIA, EFTEN Domina SIA, EFTEN Dunte SIA, Auras Centrs SIA, EFTEN Terbata SIA, EFTEN NTP SIA, Blaumana Centrs SIA, NB Almanac SIA ja Dreilini-Ulbroka-1 SIA juhatusel liige. Viktors Savins on aastatel 2004-2012 olnud SIA Arco Development juhatusel liige ja SIA Arco Real Estate nõukogu esimees ning sellele eelnevalt aastatel 1998 - 2004 SIA Arco Real Estate juhatusel esimees. Lisaks eelnevalt nimetatutele on Viktors Savins viimase viie aasta jooksul olnud ka Bisumuizas nami SIA, EFTEN Stabu 10 UAB, Jelgava Centrs SIA ja EFTEN Property SIA juhatusel liige. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Viktors Savins osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda SIA "EFTEN Krustpils" juhatusel liikmena. Viktors Savins on omandanud ärijuhtimise erialal bakalaureuse kraadi Lätis Turība Ülikoolis. Viktors Savins ei oma osalust FOND-is ega Fondivalitsejas.

Uldis Sproga (sündinud 1978, elukoht Läti) on SIA "EFTEN Krustpils" juhatusel liige. Lisaks on Uldis Sproga käesoleval ajal EFTEN Capital SIA ja Newcom SIA projektijuht, EFTEN Dunte SIA, EFTEN NTP SIA, EFTEN Terbata

SIA ja EFTEN Jelgava SIA juhatuse liige. Lisaks eelnevalt nimetatutele on Viktors Savins viimase viie aasta jooksul olnud ka "Jelgavas attīstība" SIA ja EFTEN Stabu 10 SIA juhatuse liige. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Uldis Sproga osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda SIA "EFTEN Krustpils" juhatuse liikmena. Uldis Sproga ei oma osalust FOND-is ega Fondivalitsejas.

#### **6.11.4.4 EFTEN Tānassilma OÜ**

EFTEN Tānassilma OÜ on piiratud vastutusega äriühing. Litsentseeritud tegevusega võib tegeleda juhul, kui on omandatud vastav tegevusluba Eesti Vabariigi õiguse kohaselt. Käesoleval ajal ei tegele EFTEN Tānassilma OÜ tegevusluba vajaval tegevusalal.

EFTEN Tānassilma OÜ juhtimisorganid on: ainoosanik üldkoosoleku pädevuses ja juhatus. Muid juhtorganeid ei ole. EFTEN Tānassilma OÜ juhtimisstruktuur on kooskõlas Eesti Vabariigis kehtiva õigusega. Osanike pädevusse kuulub: põhikirja muutmine, osakapitali suurendamine ja vähendamine, juhatuse liikmete valimine ja tagasikutsumine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine, osa jagamine, audiitori valimine, erikontrolli määramine, prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine, juhatuse liikmeka tehingu tegemise otsustamine, juhatuse liikmeka tehingu tingimuste määramine, juhatuse liikmeka õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses osahinguga esindaja määramine, osahinguga lõpetamise, ühinemise, jagunemise ja ümberkujundamise otsustamine ja muude seadusega osanike pädevusse antud küsimuste otsustamine. Osanik võib võtta vastu otsuseid ka juhatuse pädevusse kuuluvates küsimustes, millisel juhul vastutab osanik nagu juhatuse liige. Igapäevast tegevust korraldab juhatus. Juhatuse liikmed on valitud tähtajatult.

Käesoleval ajal on EFTEN Tānassilma OÜ juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatuse liikmetega lepinguid ei ole sõlmitud, neile tasusid ei ole makstud, ega ole vastu võetud otsust maksmiseks tulevikus.

Viljar Arakas, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

Tõnu Uustalu, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

FOND-ile teadaolevalt puuduvad Viljar Arakase ja Tõnu Uustalu osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda EFTEN Tānassilma OÜ juhatuse liikmetena.

#### **6.11.4.5 EFTEN stasyļu, UAB**

EFTEN stasyļu, UAB on piiratud vastutusega äriühing, mis põhikirja kohaselt võib tegeleda kinnisvara arendamisega, samuti muude tegevustega eesmärgiga teenida kasumit. Litsentseeritud tegevusega võib tegeleda juhul, kui on omandatud vastav tegevusluba Leedu Vabariigi õiguse kohaselt. Käesoleval ajal ei tegele EFTEN stasyļu, UAB tegevusluba vajaval tegevusalal.

EFTEN stasyļu, UAB juhtimisorganid on: ainoosanik üldkoosoleku pädevuses ja direktor. Muid juhtorganeid ei ole. EFTEN stasyļu, UAB juhtimisstruktuur on kooskõlas Leedu Vabariigis kehtiva õigusega. Üldkoosolek võtab vastu otsuseid kõigis küsimustes, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamidest, eelkõige müüki, investeerimist, varade koormamist, garantiide andmist, ühissettevõtete asutamist, ühingutes osalemist, ettevõtte osade müüki, ostmist või rentimist, heategevust, laenamist puudutavates küsimustes. Igapäevast tegevust korraldab direktor.

Käesoleval ajal on EFTEN stasyļu, UAB direktor Laurynas Zilyls, kellelega on sõlmitud tööleping ja kellele maksti 2018. aastal tasusid koos maksudega kokku 457,68 eurot. Laurynas Zilyse kohta on informatsioon esitatud ülal punktis 6.11.4.1.

FOND-ile teadaolevalt puuduvad Laurynas Zilyse osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda EFTEN stasyļu, UAB direktorina.

#### **6.11.4.6 EFTEN Laisves UAB**

EFTEN Laisves UAB on piiratud vastutusega äriühing, mis põhikirja kohaselt võib tegeleda kinnisvara arendamisega, samuti muude tegevustega eesmärgiga teenida kasumit. Litsentseeritud tegevusega võib tegeleda juhul, kui on omandatud vastav tegevusluba Leedu Vabariigi õiguse kohaselt. Käesoleval ajal ei tegele EFTEN Laisves UAB tegevusluba vajaval tegevusalal.

EFTEN Laisves UAB juhtimisorganid on: ainuosanik üldkoosoleku pädevuses ja direktor. Muid juhtorganeid ei ole. EFTEN Laisves UAB juhtimisstruktuur on kooskõlas Leedu Vabariigi kehtiva õigusega. Üldkoosolek võtab vastu otsuseid kõigis küsimustes, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamidest, eelkõige müüki, investeerimist, varade koormamist, garantiide andmist, ühisettevõtete asutamist, ühingutes osalemist, ettevõtte osade müüki, ostmist või rentimist, heategevust, laenamist puudutavates küsimustes. Igapäevast tegevust korraldab direktor.

Käesoleval ajal on EFTEN Laisves UAB direktor Laurynas Zilyis, kellega on sõlmitud tööleping ja kellele maksti 2018. aastal tasusid koos maksudega kokku 441,29 eurot. Laurynas Zilyse kohta on informatsioon esitatud ülal punktis 6.11.4.1.

FOND-ile teadaolevalt puuduvad Laurynas Zilyse osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda EFTEN Laisves UAB direktorina.

#### **6.11.4.7 EFTEN Seljaku OÜ**

EFTEN Seljaku OÜ on piiratud vastutusega äriühing. Litsentseeritud tegevusega võib tegeleda juhul, kui on omandatud vastav tegevusluba Eesti Vabariigi õiguse kohaselt. Käesoleval ajal ei tegele EFTEN Seljaku OÜ tegevusluba vajaval tegevusalal.

EFTEN Seljaku OÜ juhtimisorganid on: ainuosanik üldkoosoleku pädevuses ja juhatus. Muid juhtorganeid ei ole. EFTEN Seljaku OÜ juhtimisstruktuur on kooskõlas Eesti Vabariigi kehtiva õigusega. Osanike pädevusse kuulub: põhikirja muutmine, osakapitali suurendamine ja vähendamine, juhatusse liikmete valimine ja tagasikutsumine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine, osa jagamine, audiitori valimine, erikontrolli määramine, prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine, juhatusse liikmest teingu tegemise otsustamine, juhatusse liikmest teingu tingimuste määramine, juhatusse liikmest õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses osaühingu esindaja määramine, osaühingu lõpetamise, ühinemise, jagunemise ja ümberkujundamise otsustamine ja muude seadusega osanike pädevusse antud küsimuste otsustamine. Osanik võib võtta vastu otsuseid ka juhatusse pädevusse kuuluvates küsimustes, millisel juhul vastutab osanik nagu juhatusse liige. Igapäevast tegevust korraldab juhatus. Juhatusse liikmed on valitud tähtajatult.

Käesoleval ajal on EFTEN Seljaku OÜ juhatusse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatusse liikmetega lepinguid ei ole sõlmitud, neile tasusid ei ole makstud, ega ole vastu võetud otsust maksmiseks tulevikus.

Viljar Arakas, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

Tõnu Uustalu, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

FOND-ile teadaolevalt puuduvad Viljar Arakase ja Tõnu Uustalu osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda EFTEN Seljaku OÜ juhatusse liikmetena.

#### **6.11.4.8 EFTEN Laagri OÜ**

EFTEN Laagri OÜ on piiratud vastutusega äriühing. Litsentseeritud tegevusega võib tegeleda juhul, kui on omandatud vastav tegevusluba Eesti Vabariigi õiguse kohaselt. Käesoleval ajal ei tegele EFTEN Laagri OÜ tegevusluba vajaval tegevusalal.

EFTEN Laagri OÜ juhtimisorganid on: ainuosanik üldkoosoleku pädevuses ja juhatus. Muid juhtorganeid ei ole. EFTEN Laagri OÜ juhtimisstruktuur on kooskõlas Eesti Vabariigi kehtiva õigusega. Osanike pädevusse kuulub:

põhikirja muutmine, osakapitali suurendamine ja vähendamine, juhatuse liikmete valimine ja tagasikutsumine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine, osa jagamine, audiitori valimine, erikontrolli määramine, prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine, juhatuse liikmeka tehingu tegemise otsustamine, juhatuse liikmeka tehingu tingimuste määramine, juhatuse liikmeka õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses osaühingu esindaja määramine, osaühingu lõpetamise, ühinemise, jagunemise ja ümberkujundamise otsustamine ja muude seadusega osanike pädevusse antud küsimuste otsustamine. Osanik võib võtta vastu otsuseid ka juhatuse pädevusse kuuluvates küsimustes, millisel juhul vastutab osanik nagu juhatuse liige. Igapäevast tegevust korraldab juhatuse. Juhatuse liikmed on valitud tähtajatult.

Käesoleval ajal on EFTEN Laagri OÜ juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatuse liikmetega lepinguid ei ole sõlmitud, neile tasusid ei ole makstud, ega ole vastu võetud otsust maksmiseks tulevikus.

Viljar Arakas, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

Tõnu Uustalu, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

FOND-ile teadaolevalt puuduvad Viljar Arakase ja Tõnu Uustalu osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda EFTEN Laagri OÜ juhatuse liikmetena.

#### **6.11.4.9 EFTEN Evolution UAB**

EFTEN Evolution UAB on piiratud vastutusega äriühing, mis põhikirja kohaselt võib tegeleda kinnisvara arendamisega, samuti muude tegevustega eesmärgiga teenida kasumit. Litsentseeritud tegevusega võib tegeleda juhul, kui on omandatud vastav tegevusluba Leedu Vabariigi õiguse kohaselt. Käesoleval ajal ei tegele EFTEN Evolution UAB tegevusluba vajaval tegevusalal.

EFTEN Evolution UAB juhtimisorganid on: ainuosanik üldkoosoleku pädevuses ja direktor. Muid juhtorganeid ei ole. EFTEN Evolution UAB juhtimisstruktuur on kooskõlas Leedu Vabariigi kehtiva õigusega. Üldkoosolek võtab vastu otsuseid kõigis küsimustes, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamidest, eelkõige müüki, investeerimist, varade koormamist, garantiide andmist, ühisettevõtete asutamist, ühingutes osalemist, ettevõtte osade müüki, ostmist või rentimist, heategevust, laenamist puudutavates küsimustes. Igapäevast tegevust korraldab direktor.

Käesoleval ajal on EFTEN Evolution UAB direktor Laurynas Zilyis, kellega on sõlmitud tööleping ja kellele maksti 2018. aastal tasusid koos maksudega kokku 273,78 eurot. Laurynas Zilyse kohta on informatsioon esitatud ülal punktis 6.11.4.1.

FOND-ile teadaolevalt puuduvad Laurynas Zilyse osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda EFTEN Evolution UAB direktorina.

#### **6.11.4.10 EFTEN Tähesaju tee OÜ**

EFTEN Tähesaju tee OÜ on piiratud vastutusega äriühing. Litsentseeritud tegevusega võib tegeleda juhul, kui on omandatud vastav tegevusluba Eesti Vabariigi õiguse kohaselt. Käesoleval ajal ei tegele EFTEN Tähesaju tee OÜ tegevusluba vajaval tegevusalal.

EFTEN Tähesaju tee OÜ juhtimisorganid on: ainuosanik üldkoosoleku pädevuses ja juhatuse. Muid juhtorganeid ei ole. EFTEN Tähesaju tee OÜ juhtimisstruktuur on kooskõlas Eesti Vabariigi kehtiva õigusega. Osanike pädevusse kuulub: põhikirja muutmine, osakapitali suurendamine ja vähendamine, juhatuse liikmete valimine ja tagasikutsumine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine, osa jagamine, audiitori valimine, erikontrolli määramine, prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine, juhatuse liikmeka tehingu tegemise otsustamine, juhatuse liikmeka tehingu tingimuste määramine, juhatuse liikmeka õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses osaühingu esindaja määramine, osaühingu lõpetamise, ühinemise, jagunemise ja ümberkujundamise otsustamine ja muude seadusega osanike pädevusse antud küsimuste otsustamine. Osanik võib võtta vastu otsuseid ka juhatuse pädevusse kuuluvates küsimustes, millisel juhul vastutab osanik nagu juhatuse liige. Igapäevast tegevust korraldab juhatuse. Juhatuse liikmed on valitud tähtajatult.

Käesoleval ajal on EFTEN Tähesaju tee OÜ juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatuse liikmetega lepinguid ei ole sõlmitud, neile tasusid ei ole makstud, ega ole vastu võetud otsust maksmiseks tulevikus.

Viljar Arakas, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

Tõnu Uustalu, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

FOND-ile teadaolevalt puuduvad Viljar Arakase ja Tõnu Uustalu osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda EFTEN Tähesaju tee OÜ juhatuse liikmetena.

#### **6.11.4.11 EFTEN Autokeskus OÜ**

EFTEN Autokeskus OÜ on piiratud vastutusega äriühing. Litsentseeritud tegevusega võib tegeleda juhul, kui on omandatud vastav tegevusluba Eesti Vabariigi õiguse kohaselt. Käesoleval ajal ei tegele EFTEN Autokeskus OÜ tegevusluba vajaval tegevusalal.

EFTEN Autokeskus OÜ juhtimisorganid on: ainuosanik üldkoosoleku pädevuses ja juhatus. Muid juhtorganeid ei ole. Autokeskus OÜ juhtimisstruktuur on kooskõlas Eesti Vabariigis kehtiva õigusega. Osanike pädevusse kuulub: põhikirja muutmine, osakapitali suurendamine ja vähendamine, juhatuse liikmete valimine ja tagasikutsumine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine, osa jagamine, audiitori valimine, erikontrolli määramine, prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine, juhatuse liikmega tehingu tegemise otsustamine, juhatuse liikmega tehingu tingimuste määramine, juhatuse liikmega õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses osaühingu esindaja määramine, osaühingu lõpetamise, ühinemise, jagunemise ja ümberkujundamise otsustamine ja muude seadusega osanike pädevusse antud küsimuste otsustamine. Osanik võib võtta vastu otsuseid ka juhatuse pädevusse kuuluvates küsimustes, millisel juhul vastutab osanik nagu juhatuse liige. Igapäevast tegevust korraldab juhatus. Juhatuse liikmed on valitud tähtajatult.

Käesoleval ajal on EFTEN Autokeskus OÜ juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatuse liikmetega lepinguid ei ole sõlmitud, neile tasusid ei ole makstud, ega ole vastu võetud otsust maksmiseks tulevikus.

Viljar Arakas, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

Tõnu Uustalu, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

FOND-ile teadaolevalt puuduvad Viljar Arakase ja Tõnu Uustalu osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda EFTEN Autokeskus OÜ juhatuse liikmetena.

#### **6.11.5 Huvide konflikti puudumine**

FOND-i juhatuse liige Viljar Arakas on samaaegselt Fondivalitseja juhatuse liige. Fondivalitseja juhatuse liikme tasustamine ei sõltu FOND-i emissiooni tulemusest ega noteerimisest.

Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga puuduvad Pakkumise seisukohalt mis tahes huvide konfliktid FOND-i aktsionäride ja Kontserni juhtorganite liikmete või esindajate vahel.

#### **6.11.6 Ühingujuhtimist puudutav avaldus**

FOND järgib Eesti Vabariigi ärijuhtimisel Eestis kohtaldatavaid õigusnorme. Seejuures FOND ei järginud kuni Aktsiate noteerimiseni ja kauplemisele võtmiseni (01.12.2017) Finantsinspektsiooni vastuvõetud juhises „Hea Ühingujuhtimise Tava“ sätestatud põhimõtteid, kuna see ei olnud aktsiaseltsina asutatud fondile kohustuslik. Alates FOND-i Nasdaq Tallinna börsil noteerimisest kohaldub FOND-ile ühingujuhtimise tava aruande avalikustamise kohustus ja FOND lisab kooskõlas raamatupidamise seadusega Hea Ühingujuhtimise Tava aruande eraldiseisva alajaotisena FOND-i tegevusaruandesse.

## 6.12 KONTSERNI PERSONALIPOLIITIKA JA TEGEVUSTE EDASIANDMINE

FOND-is ei ole käesoleval ajal ühtegi t. Teenused ostetakse FOND-i sisse fondivalitsemise lepingu alusel Fondivalitsejalt või Fondivalitseja kaasabil vastavalt valitsemislepingule ja Fondivalitseja tegevuste edasiandmise korra alusel kolmandatelt isikutelt (nt auditeerimisteenus, vajadusel maaklerteenus, depoteenus jms). Tegevuste edasiandmise kohta vaata ka täiendavalt Prospekti punktist 7.2 ("Fondivalitseja").

FOND-i Tütarettevõtjas võib olla töötajaid, kui see on vara spetsiifikast ja FOND-i huvist lähtuvalt otstarbekam (näiteks kaubanduskeskustes FOND-i kohapealse igapäevase esindatuse vajalikkus); samuti juhul, kui kehtiva õiguse kohaselt on nõutud.

Kontsernis oli 2018. aastal 12 töötajat, kellele arvestati koos maksudega tasusid kokku 229 tuhat eurot (2017: 9 töötajat ja arvestatud tasud koos maksudega 236 tuhat eurot; 2016: 9 töötajat ja arvestatud tasud koos maksudega 240 tuhat eurot). Kontsernis oli 2019. esimeses kvartalis 12 töötajat, kellele arvestati koos maksudega tasusid 46 tuhande ulatuses (2018. esimeses kvartalis oli 9 töötajat, kellele arvestati koos maksudega tasusid 44 tuhande ulatuses).

## 6.13 FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUSE ARVUTAMINE

FOND-i ja aktsiate puhasväärtus arvutatakse Fondivalitseja poolt lähtudes järgmistest olulistest põhimõtetest:

- (i) FOND-i vara väärtus määratakse eelkõige turuväärtuse alusel. Kui turuväärtust ei ole võimalik kindlaks teha, leitakse FOND-i vara väärtus muu õiglase väärtuse määramise meetodi alusel.
- (ii) FOND-ile kuuluva kinnisasja väärtuse määramisel lähtutakse selle turuväärtusest ja seda kajastatakse kas kinnisvarainvesteeringuna või materiaalse põhivarana, olenevalt vara kasutuse eesmärgist. Kinnisasjade turuväärtus leitakse vastavalt rahvusvaheliste hindamisstandarditele IVS 2007 (International Valuation Standards - <http://www.ivsc.org>) koos võimalike muudatustega, milles on defineeritud ühine turuväärtuse definitsioon alljärgnevalt: turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamishetkel minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus peale kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud informeeritult, kaalutletult ning ilma sunduseta. Kinnisasjade turuväärtuse määramisel kasutatakse võrdlusmeetodit või diskonteeritud rahavoogude meetodit.
- (iii) FOND-i kinnisasjade hindajaks on tunnustatud kinnisvarahindaja riikides, kus asub Fondile kuuluv kinnisvara.
- (iv) Fondivalitseja tagab kinnisasjade korralise ning vajadusel erakorralise hindamise. Korraline hindamine teostatakse kaks korda aastas: 1) majandusaasta lõpu seisuga ja enne FOND-i aastaaruande audiitorikontrolli ja 2) 30.06. seisuga ja enne nõukogu poolt poolaasta aruande kinnitamist. Juhul kui kinnisasi on soetatud vähem kui kaks kuud enne korralise hindamise päeva, s.t vahemikus 01.05 kuni 30.06 või 01.11 kuni 31.12 ning kui nimetatud perioodi jooksul ei ole sisendid kinnisvaraobjekti hindamiseks või hinnangut puudutav turuinfo oluliselt muutunud, toimub kinnisasja esimene hindamine järgmise korralise hindamise ajal.
- (v) Erakorraline hindamine, mille vajadus võib tuleneda oluliselt muutunud turusituatsioonist, üüritulo prognoosi olulisest langusest, vms põhjusel, toimub vastava nõukogu otsuste alusel.
- (vi) FOND-i kõigi Aktsiate puhasväärtus määratakse FOND-i varade väärtuse alusel, millest lahutatakse FOND-i kohustuste väärtus.
- (vii) FOND-i iga Aktsia puhasväärtuse arvutamiseks jagatakse FOND-i kõigi Aktsiate puhasväärtus FOND-i Aktsiate arvuga.
- (viii) FOND-i Aktsia puhasväärtus määratakse täpsusega kaks kohta pärast koma.

Aktsiaseltsina asutatud FOND-ide puhul kajastatakse kasumi jaotamise otsuse alusel kinnitatud ja veel väljamaksmata aktsionäride vahel jaotatav kasumiosa (dividend) väljakuulutamise hetkel FOND-i kohustusena ning jaotamata kasumi vähendusena. Dividendi otsuse vastuvõtmisel väheneb aktsiaseltsina asutatud FOND-i puhasväärtus kinnitatud dividendisumma võrra. Väljamaksete tegemine ei avalda mõju aktsiaseltsina asutatud FOND-i puhasväärtusele.

FOND-i varade puhasväärtust arvutatakse igakuiselt hiljemalt järgmise kuu 20. kuupäevaks.

Vara puhasväärtuse määramisel ilmnenuv vae arvutuse korral arvutatakse FOND-i uus õige Aktsia puhasväärtus ümber juhul, kui Aktsia puhasväärtus muutuks ümberarvutuse tulemusena rohkem kui 1% aktsia puhasväärtusest. Avastatud vigadest puhasväärtuse arvutamisel teavitab FOND-i Fondivalitseja viivitamata Fondivalitseja ja FOND-i juhatust. Juhul kui FOND-i Aktsia puhasväärtuse arvutamisel ilmnenuv viga on suurem kui 5%, siis loetakse puhasväärtuse arvutamisel tekkinud viga oluliseks veaks ning Fondivalitseja teavitab sellest ka Finantsinspektsiooni, FOND-i aktsionäre ja Fondivalitseja siseaudiitorit.

Juhul, kui aktsionäriil on tekkinud kahju ebaõigest FOND-i Aktsia puhasväärtusest, teostatakse FOND-i arvestusliku ülejäägi ulatuses FOND-i arvel tasaarveldus vastavas osas aktsionäriile rahasumma kandmise teel. Nimetatud tasaarveldusest teavitab Fondivalitseja aktsionäri esimesel võimalusel.

Juhul, kui FOND-il on tekkinud kahju ebaõigest FOND-i Aktsia puhasväärtusest, mis tekib Aktsiate märkimisel vara alahindamise korral, hüvitab Fondivalitseja FOND-ile Aktsiate väljalaskel vähemlaekunud rahasumma. Kahju hüvitamise menetlemisega kaasnevad kulutused kannab Fondivalitseja. Kahju hüvitamise juhtumi korral on Fondivalitsejal õigus kahju sisse nõuda kahju tekitamisega seotud osapooltelt. 2018., 2017. ja 2016. aastal ei ole esinenud vigu ega eksimusi, mis oleks toonud kaasa kohustuse FOND-i või FOND-i varade väärtuse ümberarvutamise või kahjude hüvitamise kohustuse.

Lisaks ülalnimetatud IFRS kohaselt arvutatavale Aktsia puhasväärtusele arvutab Fondivalitseja alates 2019. aasta algusest ja avaldab investoritele FOND-i asjakohaseima netovara õiglase väärtusena 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, hāgustavad need fondi netovara õiglase väärtuse läbipaistvust. Seetõttu elimineeritakse EPRA puhasväärtuse saamiseks IFRS kohaselt arvutatud puhasväärtusest kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksukulu ning finantsinstrumentide (*intressiswap*) õiglase väärtus.

## 6.14 FONDI PUUDUTAVA TEABE AVALDAMINE

Kuni FOND-i Nasdaq Tallinna börsil noteerimiseni edastas Fondivalitseja FOND-i aktsionäridele e-posti teel aktsionäride poolt antud e-posti aadressil FOND-i kohta järgmist informatsiooni:

- (i) FOND-i varade puhasväärtuse arvutus kuu lõpu seisuga, hiljemalt järgmise kuu 20. kuupäevaks; samuti informatsioon puhasväärtuse arvutamise võimaliku peatamise kohta;
- (ii) igakuised faktilehed, mis sisaldavad FOND-i üldinfot, FOND-i kinnisvaraportfelli ja laenukohustuste ülevaadet;
- (iii) poolaasta- ja aastaaruanded;
- (iv) informatsioon tehtud investeeringutest;
- (v) muudatused FOND-i juhtorganites;
- (vi) informatsioon investeerimispiirangute rikkumisest ja nende kõrvaldamiseks tarvitusele võetud abinõudest;
- (vii) muu oluline informatsioon, mis võib juhtkonna hinnangul mõjutada FOND-i aktive puhasväärtust ning mille kohene avaldamine aktsionäridele on mõistlik;
- (viii) FOND-i üldkoosoleku toimumise aeg ja koht.

Alates FOND-i Aktsiate noteerimisest avalikustab FOND teavet, sh eeltoodut, Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi vahendusel vastavalt seaduses ja Nasdaq Tallinna Börsi reglemendis sätestatule. Börsiteated avaldatakse ka FOND-i kodulehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee).

FOND-i kohta avaldatakse investeerimisfondide seadusest tulenevalt avalikustamisele kuuluv informatsioon FOND-i koduleheküljel [www.eref.ee](http://www.eref.ee). Seejuures Fondivalitseja ja FOND-i majandusaasta aruanded avalikustatakse nelja kuu jooksul pärast majandusaasta lõppemist ja FOND-i poolaastaruanne kahe kuu jooksul pärast poolaasta lõppemist eelmises lauses nimetatud veebilehel.

Lisaks Prospektile ja selle lisadele on FOND-i veebilehel ja Fondivalitseja asukohas (A. Lauteri 5, Tallinn) tavalisel tööajal (so tööpäevadel esmaspäevast reedeni kell 9.00-17.00) võimalus tutvuda järgmiste andmete ja dokumentidega:



- (i) Prospekti olulise muutmise teade;
- (ii) teade aktsiate väljalaskmise ja pakkumise tulemuste kohta;
- (iii) teade aktsiate pakkumise peatamise kohta;
- (iv) FOND-i üldkoosoleku kokkukutsumise teated;
- (v) FOND-i üldkoosoleku protokoll;
- (vi) tootlus vähemalt viimase 12 kuu kohta;
- (vii) vastavalt tegevusajaloo tekkimisele FOND-i keskmine tootlus viimase kahe, kolme ja viie kalendri- või majandusaasta kohta;
- (viii) Fondivalitseja sise-eeskirjad FOND-i vara ja aktsia puhasväärtuse määramiseks;
- (ix) kinnisvara hindamise sise-eeskirjad;
- (x) teade põhikirja muutmise kohta;
- (xi) teade FOND-i valitsemise ülemineku kohta;
- (xii) teade ühinemisloa saamise kohta;
- (xiii) teade likvideerimise kohta.

### **6.15 FONDI LIKVIDEERIMINE, ÜMBERKUJUNDAMINE, ÜHINEMINE JA JAGUNEMINE**

FOND-i likvideerimine, ümberkujundamine, ühinemine ja jagunemine toimub FOND-i aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel vastavalt seadusele.

## 7 FONDI TEENUSEPAKKUJAD

### 7.1 ÜLDIST

FOND-i peamised teenusepakkujad on Fondivalitseja, deponoorium, audiitor ning väärtpaberite registri pidaja (Nasdaq CSD). FOND-il ei ole investeerimisnõustajat või muid sarnaseid teenusepakkujaid.

FOND ei ole teadlik asjaoludest, mis tekitaksid FOND-i oluliste teenusepakkujate puhul huvide konflikti olukorda. Huvide konflikti vältimiseks on kehtestatud investeerimispiirangud, nt piirang, mille kohaselt ei või FOND investeerida Fondivalitseja teistesse fondidesse. Fondivalitseja on kehtestanud sise-eeskirja "Huvide konfliktide ning juhtide ja töötajate isiklike majanduslike huvide konfliktide vältimise kord", millest Fondivalitseja lähtub oma tegevuses, sh FOND-ile valitsemisteenuste osutamisel.

### 7.2 FONDIVALITSEJA

FOND-i fondivalitsejaks on valitsemislepingu alusel, EFTEN Capital AS, registrikood 11505542, asukohaga A. Lauteri 5, Tallinn. Valitsemisleping on FOND-i asutajate poolt kinnitatud asutamislepingu sõlmimisel ja allkirjastatud FOND-i Äriregistris registreerimise järgselt 11.06.2015. Valitsemislepingut on muudetud 2017. aastal FOND-i 27.09.2017 üldkoosoleku otsuse alusel seoses uue investeerimisfondide seaduse jõustumisega 01.10.2017 ja kavatsusega noteerida Aktsiad Tallinna börsil.

EFTEN Capital AS on 2008. aastal asutatud fondivalitseja, mille eesmärgiks on EFTEN Capital AS-i valitsetavate investeerimisfondide vara professionaalne valitsemine ja investoritele maksimaalse tootluse tagamine arvestades valitsetavate investeerimisfondide tingimusi. EFTEN Capital AS-le on Finantsinspektsiooni juhatause 14.01.2009 otsusega antud fondivalitseja tegevusluba ning 20.11.2014 otsusega alternatiivfondi fondivalitseja tegevusluba.

Fondivalitseja valitseb nelja fondi:

- (i) EFTEN Kinnisvarafond AS, asutatud 2008. aastal, varade maht 215,247 miljonit eurot (seisuga 31.12.2018);
- (ii) EFTEN Kinnisvarafond II AS, asutatud 2014. aastal, varade maht 263,161 miljonit eurot (seisuga 31.12.2018);
- (iii) EFTEN Real Estate Fund III AS, asutatud 2015. aastal, varade maht 108,503 miljonit eurot (seisuga 31.12.2018);
- (iv) Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4, asutatud 2018. aastal, varade maht 29,254 miljonit eurot (seisuga 31.12.2018).

Hallatavate varade mahu alusel on Fondivalitseja Balti riikide suurim ärikinnisvarafondide valitseja.

Fondivalitseja tütarettevõtte EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ tegeleb Balti Kinnisvaraportfell AS-i kinnisvaraportfelli juhtimise ning eramandaadi alusel ärikinnisvara investeringute juhtimisega. Fondivalitsejal on võimekus ja esindused FOND-ile omandatavate kinnisvarainvesteringute haldamise korraldamiseks kõigis kolmes Balti riigis. Kõik FOND-i investeerimisotsused tehakse Eestis.

2013. aastal asutati Lätis koos Viktors Savins'iga EFTEN Capital SIA, eesmärgiga paremini tagada Lätis kinnisvarafondile omandatava vara haldamise korraldus ja turuinformatsiooni omandamine Läti kinnisvaraturul ostetavate/müüdavate kinnistute kohta. EFTEN Capital SIA osutab Fondivalitsejale teenuseid tegevuse edasiandmise korra alusel.

2015. aastal alustas Fondivalitseja koostööd Laurynas Žilys'ga eesmärgiga paremini tagada Leedu kinnisvarafondile omandatava vara haldamise korraldus ja turuinformatsiooni omandamine Leedu kinnisvaraturul ostetavate/müüdavate kinnistute kohta. 2015. aasta augustis asutati tütarettevõtte EFTEN Capital Lietuva UAB, mis osutab Fondivalitsejale teenuseid tegevuse edasiandmise korra alusel.

Fondivalitseja nõukogu liikmed on Hannes Tamjärv (nõukogu esimees), Arti Arakas, Peeter Mänd, Olav Miil ja Jaan Pillesaar.

Hannes Tamjärv (sündinud 1961, elukoht Eesti) on käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i nõukogu esimees. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Hannes Tamjärv on lisaks eelnevalt nimetatule: HTB INVESTEERINGUTE OÜ, Rocca al Mare Kooli AS, Rocca al Mare Kooli SA, Inimsusevastaste Kuritegude Uurimise Eesti SA, SA Eesti Draamateater, SA Loov Põlvkond, Kodasema OÜ, KODAstay OÜ, Heateo SA. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Hannes Tamjärv on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: Nelja Energia AS, AS LHV Group, AS LHV Pank, Stigo OÜ, AS Finest Grupp, AS Sencel, SA Eesti Mälu Instituut. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Hannes Tamjärve osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu esimehena. Hannes Tamjärv omab pikaajalist kogemust finantsvaldkonnas. Hannes Tamjärvele kuulub läbi valdusettevõtte HTB INVESTEERINGUD OÜ 5,55% Fondivalitseja aktsiakapitalist ja 1,55% FOND-i aktsiakapitalist.

Jaan Pillesaar (sündinud 1967, elukoht Eesti) on käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i ja EFTEN Kinnisvarafond AS-i nõukogu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Jaan Pillesaar on lisaks eelnevalt nimetatule on järgmised: DSVH OÜ, AS Helmes, AS MarkIT Holding, OÜ FiveYear Capital, Bulgaaria Völakirjade OÜ, OÜ Kakumäe Jahisadam, 4D Capital Management OÜ, Teenusmajanduse Koda, 1Home Group AS, Haven Kakumäe OÜ, Haven Management OÜ, Aleviku tee OÜ ja OÜ Piirimäe 8. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Jaan Pillesaar on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: OÜ JPF Holdings, OÜ REM Valdus, FOND-ile teadaolevalt puuduvad Jaan Pillesaare osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu liikmena. Jaan Pillesaarele kuulub läbi valdusettevõtte DSVH OÜ 2,77% Fondivalitseja aktsiakapitalist ja läbi AS-i Helmes 2,36% FOND-i aktsiakapitalist.

Peeter Mänd (sündinud 1957, elukoht Eesti) on käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i nõukogu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Peeter Mänd on lisaks eelnevalt nimetatule: OÜ Ivard, OÜ Kerme Investeeringud, MTÜ Kiirassaare Küla Arendamise Selts, AS Betoonimeister, AS Betoonimeister Jõhvi, AS Betoonimeister Tartu, AS Vigrelle, aktsiaselts LAATRE PIIM, AS Maasu, METSATERVENDUSE OSAÜHING, AS Wellman Invesco, Stigo OÜ ja Alovili OÜ. Lisaks on Peeter Mänd olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul Eesti Aerutamise föderatsioon juhtorgani liige. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Peeter Mändi osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu liikmena. Peeter Mändile kuulub läbi valdusettevõtte OÜ Ivard 5,55% Fondivalitseja aktsiakapitalist ja 3,4% FOND-i aktsiakapitalist.

Olav Miil: informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.2.

Arti Arakas: informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.2

Fondivalitseja juhatuse liikmed on Viljar Arakas ja Maie Talts.

Viljar Arakas: informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3.

Maie Talts (sündinud 1974, elukoht Eesti) on EFTEN Capital AS asutajaliige ja jurist alates kevadest 2008. a. Alates oktoobrist ja ka käesoleval ajal EFTEN Capital AS juhatuse liige. Eelnevalt töötas aastatel 2006-2008 Arco Vara AS nõukogu juristina ning Arco Vara AS juriidilise osakonna juhina. 2007. aastal osales Maie Talts Arco Vara börsil noteerimise töögrupis õigusliku auditi läbiviimise ja aktsiate noteerimise ettevõtte poolse projektjuhina. Aastatel 1998-2006 Arco Kinnisvarahoolduse AS juristina ning 1996-1998 AS Arco Vara Tallinna Büroo juristina. Enne Arco Vara kontserniga liitumist töötas aastal 1995 AS-s Laine kinnisvaramaakleri assistendina. Aastatel 1997-2000 oli Maie Talts Eesti Kinnisvarafirmade Liidu Aukohtu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Maie Talts on lisaks eelnevalt nimetatule käesoleval ajalsul on järgmine: OÜ Loogika, Astlanda Hotelli AS ja Magistral Kaubanduskeskuse OÜ. Lisaks on Maie Talts olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul EFTEN SPV1 OÜ (likvideeritud) likvideerija. EFTEN SPV1 OÜ oli Fondivalitseja poolt valitsetava EFTEN Kinnisvarafond AS-i tütarettevõtte, mis omas kinnisvarainvesteeringut Tartus Ülikooli 6a. Nimetatud kinnisvarainvesteeringu omamine ja majandamine oli EFTEN SPV1 OÜ ainus majandustegevus ning selle võõrandamine toimus kooskõlas fondi strateegiaga. EFTEN SPV1 OÜ majandustegevuse lõppemisel puudusid võlgnevused ning EFTEN SPV1 OÜ likvideeriti. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Maie Taltsi osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja juhatuse liikmena. Maie Talts on lõpetanud Tartu Ülikooli õigusteaduskonna 1996. aastal ning jätkas õpinguid 2004.

aastal Tartu Ülikooli sotsiaalteaduskonnas, psühholoogia osakonnas, mille lõpetas 2008. aastal. Maie Taltsile kuulub läbi valdusettevõtte OÜ Loogika 6,85% Fondivalitseja ja 0,26% FOND-i aktsiakapitalist.

Fondivalitseja poolt FOND-ile osutatava valitsemisteenuse sisu:

FOND-i valitsemine on FOND-i vara investeerimine, sealhulgas FOND-i vara investeerimisega seotud riskide juhtimine. Investeermisteenuste sisuks on:

- (i) FOND-i põhikirjale vastavate investeerimisobjektide otsimine Eestis, Lätis ja Leedus;
- (ii) investeerimiskriteeriumitele sobivatele objektidele vajaliku *due diligence*'i teostamine (väärtuse analüüs, üürnike või rentnike analüüs, potentsiaali analüüs, ehitustehniline analüüs, juriidiline ja keskkonda puudutatav analüüs jne), kusjuures *due diligence* tehakse vähemalt järgmistes kolmes peamises valdkonnas:
  - a) tehniline – ehitustehniline ekspertiis veendumaks, et ehitised ja rajatised on ostuks ja edasiseks eksploatatsiooniks sobilikus korras ning määratakse edasiste investeeringute, vajalike parenduste vajadus;
  - b) juriidiline – õiguslik audit, veendumaks, et esitatud informatsioon kinnistu, sellel asuvate hoonete ja rajatiste ning koormatiste, samuti kinnistuga seotud lepingute osas vastab tegelikkusele;
  - c) äriline-finants – audit veendumaks, et müügiprospetsis vms dokumendis esitatud informatsiooni vastab tegelikkusele ning kontrollida objekti vastavust FOND-i tingimustele;
- (iii) riskide hindamine ja investeerimisotsuste tegemine;
- (iv) investeerimisobjektide ostu- ja müügiläbirääkimiste pidamine ning vajalike lepingute sõlmimine ja tehingute tegemine FOND-i nimel.

Fondivalitseja osutab FOND-ile seoses FOND-i valitsemisega lisaks järgmisi teenuseid:

- (i) Aktsiate väljalaske ja tagasivõtmise või tagasiostmise korraldamine (kusjuures Fondivalitseja ei korralda käesoleva Prospekti alusel toimuvat Pakkumist ja Aktsiate turustamist selle käigus);
- (ii) vajaduse korral omandiõigust tõendavate dokumentide väljastamine FOND-i aktsionärile;
- (iii) FOND-i aktsionärile ja avalikkusele vajaliku teabe edastamine ning muu klienditeenindus;
- (iv) FOND-i Aktsiate turustamise korraldamine (kusjuures Fondivalitseja ei korralda käesoleva Prospekti alusel toimuvat Pakkumist ja Aktsiate turustamist selle käigus);
- (v) FOND-i vara arvestuse pidamine;
- (vi) FOND-i kuuluvate ettevõtete raamatupidamine. Raamatupidamisteenust osutatakse turuhinna alusel ning see ei sisaldu valitsemistasus;
- (vii) FOND-i vara ja FOND-i Aktsia puhaskäituse arvutamine;
- (viii) vajaduse korral FOND-i aktsiate registri pidamise korraldamine;
- (ix) FOND-i tulu arvestamine ning tulu jaotamise korraldamine FOND-i aktsionäride vahel;
- (x) Fondivalitseja ja FOND-i tegevuse seadusele ja muudele õigusaktidele vastavuse jälgimine, sealhulgas asjakohase sisekontrollisüsteemi rakendamine;
- (xi) FOND-i dokumentide säilitamine;
- (xii) eelnevalt nimetatud punktides tegevustega otseselt seotud tegevused;
- (xiii) FOND-i valitsemisega seotud õigusteenuste osutamine. Õigusteenuse osutamine Fondivalitseja poolt ei sisaldu valitsemistasus. Teenust osutatakse turuhinna alusel või ostetakse sisse vastavat kompetentsi omavalt teenusepakkujalt;
- (xiv) FOND-i investeeringute objektiks olevate varade valitsemisega seotud tegevused, sealhulgas kinnisvara haldamine, nõustamine kapitali struktuuri, äristrateegia, ühinemiste ja omandamistega seoses ning muudes FOND-i ja selle investeeringute objektiks olevate varade valitsemisega seotud küsimustes.

### 7.3 DEPOSITOORIUM

FOND-i depositeorium on Swedbank AS, registrikood 10060701, asukoht Liivalaia 8, Tallinn. Depooleping on sõlmitud FOND-i, Fondivalitseja ja depositeoriumi vahel 11.06.2015 ning seda on muudetud 18.03.2019 kokkuleppega alates 01.03.2019. Swedbank AS on Eesti Vabariigis registreeritud krediidiasutus, kelle üle teostab järelevalvet Finantsinspeksioon. Swedbank AS on kantud Eesti äriregistrisse 11.07.1996 ning on asutatud määramata ajaks.

Depositooriumi poolt FOND-ile osutatava teenuse sisu:

Depositoorium hoiab FOND-i vara ning täidab muid talle seadusega pandud ülesandeid vastavalt depoolepingule. Depositooriumi vara hoidmise kohustus on väärtpaberite puhul piiritletud selliste väärtpaberitega, mida on võimalik kajastada FOND-i või Fondivalitseja nimel avatud väärtpaberikontol või mida on võimalik depositooriumile füüsiliselt üle anda. Väärtpaberite hoidmisele kohaldatakse väärtpaberituru seaduse §-s 88<sup>1</sup> nimetatud nõudeid. Muu vara puhul seisneb depositooriumi vara hoidmise kohustus selle vara omandiõiguse regulaarses hindamises ja selle üle arvestuse pidamises. Omandiõiguse hindamisel tugineb depositoorium Fondivalitseja esitatud teabele ja dokumentidele ning võimaluse korral teistele välistele tõenditele. Vara omandiõiguse arvestus peab olema vastavuses Fondivalitseja esitatud teabe ja dokumentidega ning teiste väliste tõenditega.

Depositooriumil on õigus delegeerida FOND-i vara hoidmise kolmandatele isikutele kooskõlas investeerimisfondide seaduse §-ga 297. Viidatud sätte kohaselt on depositooriumi ülesannete edasiandmete lubatud vaid järgmiste tingimuste täitmisel: 1) ülesannete edasiandmine peab olema põhjendatud ning selle eesmärk ei tohi olla seaduses sätestatud nõuete järgimisest kõrvalehoidumine; 2) depositoorium valib fondi vara hoidva kolmanda isiku vajaliku hoolsusega, et tagada selle kolmanda isiku usaldusväärsus; 3) depositoorium on enne ülesannete edasiandmist ja ka edaspidi kohustatud kontrollima, kas kolmanda isiku organisatsioonilise ja tehnilise korralduse tase ning finantsseisund on piisav tema lepingujärgsete kohustuste täitmiseks; 4) väärtpaberite hoidmise ülesannete edasiandmine on lubatud vaid isikule, kelle üle teostatakse tõhusat järelevalvet ja kellele kohaldatakse tõhusaid usaldatavusnõudeid, sealhulgas miinimumkapitali nõudeid; 5) fondile või Fondivalitsejale kuuluvate väärtpaberite kolmanda isiku valdusse kuulumist kontrollib vähemalt korra aastas audiitorettevõtja; 6) kolmas isik järgib vara lahususe põhimõtteid.

Lisaks nimetatule FOND-i depositoorium:

- 1) kontrollib Aktsiate märkimiseks tehtud maksete laekumist FOND-i arvelduskontole, mis on FOND-i, Fondivalitseja või depositooriumi nimel avatud kas lepinguriigi keskpangas või krediidasutuses või kolmanda riigi krediidasutuses juhul, kui selle krediidasutuse asukohariigi õiguse kohaselt on tal õigus osutada väärtpaberituru seaduse § 44 punktis 1 nimetatud teenustega samaväärseid teenuseid ja tema üle teostatava järelevalve tõhusus on samaväärne Euroopa Liidu krediidasutuste järelevalvega;
- 2) hoolitseb, et FOND-i tulust tehakse aktsionäridele väljamaksed õigusaktides ja FOND-i tingimustes või põhikirjas sätestatu kohaselt.

Depositoorium võib teha FOND-ile kuuluvate väärtpaberite ülekandeid ning teha nendega mis tahes muid toiminguid (nt teostada neist tulenevaid õigusi), samuti käsutada FOND-i arvetel olevat raha üldjuhul üksnes Fondivalitseja eelneva instruksiooni alusel.

## 7.4 AUDIITOR

FOND-i audiitor on Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers, registrikood 10142876, asukoht Pärnu mnt 15, Tallinn, Eesti Vabariik. Täpsemat teavet FOND-i audiitori kohta saab audiitori veebilehelt aadressil <http://www.pwc.com/ee/et>. Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers on Eesti Audiitorkogu (koduleht <https://audiitorkogu.ee/>) liige.

FOND-i Eestis asuvate Tütarettevõtjate audiitor on ülal nimetatud FOND-i audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers, registrikood 10142876, asukoht Pärnu mnt 15, Tallinn, Eesti Vabariik.

FOND-i Leedus asuvate Tütarettevõtjate audiitor on PricewaterhouseCoopers UAB, registrikood 111473315, asukoht J. Jasinskio g. 16B, Vilnius, Leedu Vabariik. Täpsemat teavet audiitori kohta saab audiitori veebilehelt aadressil <http://www.pwc.com/lt/en>. PricewaterhouseCoopers UAB on Leedu Audiitorkogu (Lietuvos Auditoriu Rumai; koduleht [www.lar.lt](http://www.lar.lt)) liige.

FOND-i Lätis asuva Tütarettevõtja audiitor on SIA "POTAPOVIČA UN ANDERSONE", registreerimisnumber 40003612562, asukoht Ūdens 12 - 45, Riia, Läti Vabariik. Täpsemat teavet audiitori kohta saab audiitori veebilehelt aadressil <http://www.p-a.lv>. SIA "POTAPOVIČA UN ANDERSONE" on Läti Audiitorkogu (The Latvian Association of Certified Auditors <http://eng.lzra.lv>) liige.

## **7.5 VÄÄRTPABERITE REGISTRID PIDAJA**

FOND-i Aktsiad on registreeritud Nasdaq CSD SE Eesti filiaali poolt peetavas Eesti väärtpaberite registris (EVR-is). Täpsem teave Nasdaq CSD kohta on leitav aadressil <https://nasdaqcsd.com/et/>. FOND-i Aktsiad on registreeritud EVR-is ISIN koodi EE3100127242 all.

## **7.6 KINNISVARA HINDAJA**

FOND-i Tütarettevõtjatele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute hindamise kohta on Prospektile lisatud kinnisvaraportfelli hindamise koondaruanne, mis on koostatud Colliers International Advisors OÜ, registrikood 11330404, aadress Lõõtsa 2a, Tallinn, Eesti Vabariik, poolt. Täpsemat teavet saab Colliers International veebilehelt [www.colliers.com](http://www.colliers.com). Colliers International Advisors OÜ, ega hindamise koondaruande allkirjastanud isikud, ei oma osalust FOND-is.

## 8 FOND-I TASUD JA KULUD

FOND-i poolt makstavad tasud ja kulud on toodud käesolevas Prospekti peatükis. Ükski FOND-i teenusepakkuja ei saa FOND-iga seotud ülesannete täitmise eest tasusid või muid hüvesid kolmandatelt isikutelt.

### 8.1 FOND-I ARVEL MAKSTAVAD TASUD JA KULUD

FOND-i arvel võib maksta alljärgnevat tasusid ja katta alljärgnevat kulusid:

- (i) Fondivalitsejale FOND-i valitsemisega otseselt seotud tasud ja kulud;
- (ii) deponooriumile makstav tasu osutatud teenuste eest;
- (iii) FOND-i arvel tehingu tegemisega vahetult seotud ülekandekulud ja teenustasud (sh notaritasu, riigilõiv);
- (iv) kinnisasja omaniku kulud, sh kinnisvara korrashoiuga seotud haldus-, hooldus- ja heakorrateenuste kulud, turustuskulud, maamaks, kinnisvaraga seotud maksmisele kuuluvad kahjutasud;
- (v) kindlustusega seotud tasud ja kulud;
- (vi) auditeerimisteenuste tasud;
- (vii) raamatupidamisteenustega seotud tasud ja kulud;
- (viii) FOND-i tegevusega seotud nõustamise (sh due diligence'i välispartneritega seotud) teenustasud ja kulud;
- (ix) kapitali kaasamise kulud (sh laenulepingute sõlmimise, tagatiste seadmise kulud, aktsiaemissioonide korraldamiskulud);
- (x) nõukogu liikmete tasud (kui FOND-i aktsionäride üldkoosolek otsustab nõukogu liikmetele tasusid maksta);
- (xi) juhatuse liikmete tasu (kui FOND-i nõukogu otsustab juhatuse liikmetele tasu maksta);
- (xii) nõukogu ja juhatuse liikmete vastutuskindlustuse kulud;
- (xiii) töötajate töötasud (kui FOND-i juhatus otsustab võtta tööle töötajaid);
- (xiv) sisekontrolli tasu (kui määratakse sisekontroll);
- (xv) kohtu- või vahekohtu menetlustega seotud kulud;
- (xvi) dokumentide, sh aruannete tõlkimisega seotud kulud;
- (xvii) kinnisvarainvesteeringute hindamisega seotud kulud;
- (xviii) kinnisvaramaaklerite tasud (kui FOND-ile omandatav vara ostetakse või ostetud vara antakse üürile või rendile maakleri vahendusel, sh on kinnisvaramaakleri tegevusega võrdsustatud Fondivalitseja müügijuht, kelle ülesandeks on FOND-i vara üürile, rendile andmine);
- (xix) aktsiate noteerimise, registreerimise ja hoidmisega seotud tasud, sh hoiukonto avamise ja pidamisega seotud tasud;
- (xx) intressi- ja finantskulud ning vastavalt kehtivale õigusele maksmisele kuuluvad maksud;
- (xxi) üldkoosoleku läbiviimise ja korraldamisega seotud kulud;
- (xxii) põhikirja muutmisega seotud kulud;
- (xxiii) pankade teenustasud, komisjonitasud, deponeerimistasud, postikulud, esinduskulud, riigilõivud ja ametkondade menetlustasud;
- (xxiv) FOND-i aktsionäridele ja avalikkusele vajaliku teabe edastamine ning muu klienditeenindusega seotud tasud (sh andmebaasides info avaldamine ja haldamine);
- (xxv) Muud FOND-i eesmärkidel tehtavad igapäevase tegevusega seotud pisikulud;
- (xxvi) likvideerimiskulud investeerimisfondide seaduses sätestatud ulatuses.

Seejuures nimetatud tasud ja kulud, mida tasutakse FOND-i arvelt võib tasuda ka otse selliste SPV-de arvelt, millega seoses sellised teenustasud ja kulud on tekkinud.

FOND katab ka investeerimiskulud, mis on seotud kinnisvara väärtuse tõstmise ja säilitamisega (sealhulgas, kuid mitte ainult, kulud seoses parenduse ja remondiga seotud kulud), milliseid ei loeta kuludeks, vaid FOND-i investeeringuteks. Investeerimiskuludeks on muuhulgas ehituskulud, arenduskulud ja -tasud, arhitektitasud ja muude konsultantide kulud.

## 8.2 TASUDE JA KULUDE MÄÄRAD

### 8.2.1 Valitsemistasu

Fondivalitsejale makstav valitsemistasu koosneb kahest osast: põhitasust ja edukustasust.

Põhitasu suurus on 2% (kaks protsenti) FOND-i investeeritud kapitalilt aastas. Põhitasu makstakse arvestuskuu viimaseks kuupäevaks. Põhitasu hakatakse arvestama konkreetse kinnisvarainvesteeringu tegemise (s.t investeeringu eest tasumise) hetkest.

Edukustasu on täiendav valitsemistasu, mis sõltub FOND-i edukusest. Fondivalitsejal on õigus saada edukustasu, kui:

- (i) toimub FOND-i investeerimisobjekti müük ning investeerimisobjekti müügihind on kõrgem kui selle investeerimisobjekti ostuhind ja ostmisega seotud kulude summa;
- (ii) toimub FOND-i investeerimisobjektide koondatud müük ning müüdavate investeerimisobjektide summaarne müügihind on kõrgem kui müüdavate investeerimisobjektide ostuhindade ja ostmisega seotud kulude summa.

Edukustasu suurus on 20% (kaksikümmend protsenti) summast, mis on investeerimisobjekti müügihinna (või koondatud müügi korral müüdavate investeerimisobjektide müügihindade summa) ja vastava investeerimisobjekti ostuhinna, ostmise kulude ja parenduskulude (või koondatud müügi puhul müüdavate investeerimisobjektide ostuhindade, ostmisega seotud kulude ja parenduskulude summa) ning investeeritud kapitali referentstootlikkuse („Hurdle rate“) vahe. Investeeritud kapitali referentstootlikkus (FOND-i investeerimisobjekti (või koondatud müügi puhul müüdavate investeerimisobjektide või väärtuste summa) on 10% (kümme protsenti) aastas.

Enne Aktsiate börsil noteerimist sisaldas valitsemisleping kokkulepet, mille kohaselt makstakse edukustasu Fondivalitsejale välja FOND-i likvideerimisel või valitsemislepingu lõppemisel või Kui FOND-i Aktsiate osas teeb Nasdaq Tallinna börsi noteerimiskomisjon tingimusliku noteerimisotsuse tegemisel. Seejuures, kui edukustasu makstakse välja olukorras, kus investeerimisobjekte ei ole võõrandatud (kuid enne FOND-i noteerimist), arvestatakse edukustasu analoogselt eelmises kahes lõigus kirjeldatule, kusjuures edukustasu arvestatakse individuaalsete investeerimisobjektide põhisel ja müügihinna asemel kasutatakse kalkulatsioonides investeerimisobjekti õiglast väärtust.

FOND-i Aktsiate osas tegi Nasdaq Tallinna börsi noteerimiskomisjon tingimusliku noteerimisotsuse enne 1. jaanuari 2018, millisel juhul oli Fondivalitsejal õigus saada noteerimisele eelneva perioodi eest edukustasu summas 1 221 779 tuhat eurot. Nimetatud edukustasu summa kinnitati FOND-i aktsionäride 27.09.2017 üldkoosoleku otsusega ning selle on FOND Fondivalitsejale täielikult välja maksnud. Fondivalitsejal oli kohustus kogu välja makstud edukustasu summa eest märkida ja seejärel omandada 2017. aasta sügisel FOND-i avaliku pakkumise käigus pakutud aktsiaid. Fondivalitseja on oma kohustuse täitnud ning omandas ja omab ka Prospekti kuupäeva seisuga 87 272 FOND-i Aktsiat.

Börsil noteerimise järgselt on Fondivalitsejal õigus saada edukustasu, kui FOND-i aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishind ületab kõikide varasemate aruandeaastate kõige kõrgemat korrigeeritud sulgemishinda FOND-i börsil noteerimise ajal. Sulgemishinda korrigeeritakse:

- (i) Börsil oleku aja varasematel perioodidel makstud dividendide ning dividendide tulumaksu summa ühe aktsia kohta liidetakse aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnale;
- (ii) Sulgemishinnast lahutatakse börsil oleku aja varasemate perioodide minimaalne tootlikkus, mis võrdub 10% iga eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnast, kusjuures börsil oleku aja esimese aruandeaasta puhul arvestatakse minimaalne tootlikkus proportsionaalselt esimese kauplemispäeva ja aruandeaasta lõppkuupäeva vaheliste päevade ja aruandeaasta kõigi päevade suhtega.

Edukustasu võrdub 20% aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna ja eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud aktsiate arvuga aruandeperioodi lõpus.

Edukustasu makstakse välja aruandeaastale järgneval aastal kolmekümne päeva jooksul FOND-i majandusaasta aruande kinnitamisest. Lisaks perioodilisele (igakuisele) valitsemisteenuse tasule, mis oli 2018. aastal kokku 632



tuhat eurot (2017: 549 tuhat eurot; 2016: 344 tuhat eurot), arvestas FOND ja tasus Fondivalitsejale 2018. aastal edukustasu summas 46 tuhat eurot (2017: 461 tuhat eurot).

Kui seaduste kohaselt on Fondivalitseja FOND-ile osutatav teenus käibemaksustatav, lisandub Valitsemistasule käibemaks.

FOND-i poolt Fondivalitsejale valitsemislepingu alusel tasumisele kuuluva valitsemistasu osas võib Fondivalitseja eelnevalt FOND-i teavitades, arve esitada ka osadena jaotades tasu proportsionaalselt investeringute osakaalule FOND-i Tütarettevõtjate vahel ning sellisel juhul tasuvad FOND-i Tütarettevõtjad vastava valitsemistasu osa otse Fondivalitsejale.

### **8.2.2 Depootasu**

Kuni FOND-i varade maht on väiksem kui 33 300 000 eurot kehtib aastane miinimumtasu 10 000 eurot, mida arvestatakse ja mille eest arved esitatakse igakuiselt. Varade mahu suurenemisel üle nimetatud määra oli tasu suurus kuni käesoleva aasta veebruari lõpuni 0,03% aastas FOND-i varade mahult. Alates 01.03.2019 on tasu suurus 0,025% aastas FOND-i varade mahult.

FOND-ile vara omandamise tehingu sõlmimisel kohaldub tehingutasu 1000 eurot tehingu kohta.

Lisaks ülaltoodud tasudele on FOND kohustatud hüvitama depositeoriumile teenuse osutamise käigus tekkinud põhjendatud kulud.

### **8.2.3 Tasude ja kulude piirmäär**

FOND-i konsolideeritud tasud ja kulud ei või ületada 30% FOND-i omakapitalilt aastas.

## **8.3 TASUDE JA KULUDE MAKSMINE**

FOND-i poolt tasumisele kuuluvad tasud ja kulud tasutakse teenuse osutajale vastava arve alusel või seadusest või haldusorgani otsusest tulenevalt (nt riigilõivu või haldusorgani toimingute menetlustasu kohta ei esitata arvet). Seejuures valitsemistasu ja depootasu ei või maksta ettemaksena.

FOND-i arvel tasumisele kuuluvad tasud ja kulud võib tasuda ka otse selliste SPV-de arvelt, millega seoses sellised teenustasud ja kulud on tekkinud.

## 9 NOTEERIMINE JA KAUPLEMISELE VÕTMINE

FOND-i Aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas ja FOND on esitanud taotluse Pakutavate Aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas nii kiiresti kui võimalik pärast kõikide Pakutavate Aktsiate registreerimist EVR-is ja Äriregistris. FOND võtab kõik vajalikud meetmed ning teeb endast kõik, et tegutseda kooskõlas Nasdaq Tallinna börsi reglemendiga selleks, et FOND-i taotlus kiidetakse heaks. Pakutavate Aktsiate Nasdaq Tallinna börsil noteerimise ja kauplemisele võtmise eeldatav kuupäev on 20.06.2018, milline kuupäev võib muutuda. Nasdaq Tallinna börsi kohta üldise informatsiooni saamiseks, palun vaata Prospekti osas 10 („Eesti Väärtpaberiturg“).

## 10 EESTI VÄÄRTPABERITURG

### 10.1 NASDAQ TALLINNA BÖRS

Nasdaq Tallinna börs on ainus reguleeritud väärtpaberite järelturg Eestis. Nasdaq Tallinn kuulub Nasdaq, Inc. kontserni. Nasdaq Tallinn AS-i 100% omanik on Nasdaq Nordic (Nasdaq Inc. poolt kontrollitav äriühing). Nasdaq pakub kapitali kaasamise võimalusi üle kogu maailma, sealhulgas USA reguleeritud turult; Põhjamaade turult Nordic Exchange, sealhulgas alternatiivturult First North. Kaubelda on võimalik mitmesugustes varaklassides – aktsiad, derivatiivid, võlakirjad, toorained, struktureeritud tooted ja börsil kaubeldavad fondid. Nasdaq Tallinna börs kasutab Nasdaq-i kauplemisplatvormi INET Nordic ja Genium INET, kuhu lisaks Tallinnale on ühendatud veel kuue riigi börsid: Soome, Rootsi, Taani, Island, Läti ja Leedu. Nasdaq-i tehnoloogilised süsteemid on kasutusel enam kui 80 börsil, arveldusorganisatsioonid ja depositeerimised rohkem kui 50 riigis. Nasdaq Nordic ja Nasdaq Baltic hõlmavad Nasdaq-i börse Helsingis, Kopenhaagenis, Stockholmis, Islandil, Tallinnas, Riias ja Vilniuses.

Tallinna, Riia ja Vilniuse börse koondava Balti väärtpaberituru strateegiline eesmärk on ühise kauplemissüsteemi ja turureeglustiku abil vähendada turgudevahelisi iseärasusi, et tõhustada piiriülest kauplemist, vähendada kaasnevaid kulusid ja kaasata piirkonda seeläbi rohkem investeringuid.

Nasdaq Tallinna börs on iseseisev organisatsioon, mis võtab vastu oma reegleid ja norme, mida väärtpaberituru osalised järgima peavad. Nasdaq Tallinna börs tegutseb tegevusloa alusel ning Nasdaq Tallinna börsi üle teostab järelevalvet Finantsinspeksioon.

### 10.2 AKTSIATE NOTEERIMINE NASDAQ TALLINN VÄÄRTPABERITURUL

Nasdaq Balti turg sisaldab Nasdaq Tallinna, Riia ja Vilniuse börside poolt pakutavat, sh. Balti ühiseid väärtpaberinimekirju, ühiseid indekseid ning investorite lihtsustatud ligipääsu kõigile Baltimaades noteeritud või kaubeldavatele väärtpaberitele ühe Baltiülesele kaupleva börsi liikme vahendusel.

Nasdaq Balti börside poolt korraldatud väärtpaberiturgude struktuur on alljärgnev:

- (i) Balti Põhinimekiri
- (ii) Balti Lisanimekiri
- (iii) Balti Võlakirjade nimekiri
- (iv) Balti Fondinimekiri
- (v) First North (alternatiivturg, mitmepoolne kauplemissüsteem, ei ole reguleeritud turg).

#### 10.2.1 Nasdaq Balti põhinimekiri

Nasdaq Balti Põhinimekirja on koondatud kõik kvaliteetettevõtted, kes on noteeritud Tallinna, Riia ja Vilniuse börsidel. Nimekirja kandmiseks peab ettevõtte olema tegutsenud üldjuhul oma põhitegevusalal vähemalt 3 aastat, kuid lubatud on erandid, olema majanduslikult jätkusuutlik, omama turuväärtust vähemalt 4 miljoni euro ulatuses, avalikustama teavet vastavalt rahvusvahelise finantsaruandluse standarditele ning avalikkuse hulka kuuluvate investorite omanduses peab olema vähemalt 25% aktsiatest (free float). FOND on plaanis noteerida Nasdaq Tallinna põhinimekirjas.

### 10.3 KAUPLEMINE NASDAQ TALLINNA BÖRSIL

Nasdaq Tallinna, Riia ja Vilniuse börsidel on kasutusel kaks kauplemissüsteemi:

- (i) INET Nordic – elektrooniline kauplemissüsteem aktsiate ja fondiosakutega kauplemiseks;
- (ii) Genium INET – elektrooniline kauplemissüsteem võlakirjadega kauplemiseks, samuti tavapärasest erinevate kauplemisprotseduuride läbiviimiseks.

Balti väärtpaberiturgudel toimub kauplemine kas automaatselt sobitatud tehingutega või määratud vastaspoolega tehingutega.

## 10.4 FINANTSJÄRELEVALVE

Nasdaq Tallinna börsi tegevus on allutatud Finantsinspektsiooni järelevalvele. Finantsinspektsiooni järelevalve eesmärk on tagada, et Nasdaq Tallinna börs tegutseks kooskõlas reguleeritud turule kohalduvate reeglite ja normidega.

## 10.5 HÄÄLTE ARVUST TEAVITAMINE

Vastavalt väärtpaberituru seaduse § 185 lg 1 tuleb aktsionäril teavitada FOND-i ja Finantsinspektsiooni kui talle kuuluvate häälte arv FOND-is moodustab 5, 10, 15, 20, 25 või 50 protsenti või 1/3 või 2/3 kõigist FOND-i emiteeritud aktsiatega esindatud häältest (teavitamiskünnis) või ületab mis tahes nimetatud teavitamiskünnist kas suurenedes või vähenedes.

## 10.6 VÄÄRTPABERITURU KURITARVITAMINE

Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) nr 596/2014, 16. aprill 2014, mis käsitleb turukuritarvitusi (turukuritarvituse määrus) ning millega tunnistatakse kehtetuks Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2003/6/EÜ ja komisjoni direktiivid 2003/124/EÜ, 2003/125/EÜ ja 2004/72/EÜ (**Turukuritarvituse määrus**) sätestatakse siseteabe alusel kauplemist, siseteabe õigusvastast avaldamist ja turuga manipuleerimist (turukuritarvitus) reguleeriv õigusraamistik ning turukuritarvitust tõkestavad meetmed. Turukuritarvituse määruse kohaselt on turukuritarvitamine siseteabe väärkasutamine, mis seisneb siseteabe alusel kauplemises ja siseteabe õigusvastases avaldamises, ja turuga manipuleerimine.

Turukuritarvituse määruse kohaselt on siseteave on teave, mis on täpset laadi avalikustamata teave, mis on otseselt või kaudselt seotud emitendiga või finantsinstrumendiga ning mis avaldaks avalikustamise korral tõenäoliselt märkimisväärset mõju nende finantsinstrumentide hinnale või seotud tuletisinstrumentide hinnale. Täpset laadi teave on teave asjaolude või sündmuse kohta, mis on ilmnunud või mille ilmumist võib mõistliku eelduse kohaselt oodata, ja see teave on sedavõrd üksikasjalik, et võimaldab teha järelduse mõju kohta, mida need asjaolud võivad või see sündmus võib avaldada finantsinstrumendi (või seotud tuletisinstrumentide) hinnale. Pikaajalise protsessi puhul, mille eesmärk on põhjustada või mille tulemuseks on konkreetne asjaolu või konkreetne sündmus, võidakse seetõttu täpseks teabeks pidada mitte ainult teavet tulevikus ilmneva asjaolu või tulevikus toimuva sündmuse kohta, vaid ka teavet selle protsessi vaheetappide kohta, mis on seotud tulevikus ilmneva asjaolu või toimuva sündmuse põhjustamisega või selle tulemuseks olemisega. Teave, mis avalikustatuna võib avaldada tõenäoliselt märkimisväärset mõju finantsinstrumendi hinnale, on teave, mida mõistlik investor võtaks tõenäoliselt arvesse oma investeerimisotsuste tegemisel.

Siseteavet võib omada üksnes insaider. Insaideriks on iga isik, kes omab siseteavet, sest see isik on emitendi juhatuse või nõukogu liige või ta omab osalust emitendis või ta omab juurdepääsu teabele töösuhte, kutsealal tegutsemise või muude kohustuste täitmise kaudu või ta on seotud kuritegevusega. Kui tegemist on juriidilise isikuga, siis on Insaideriks ka füüsilised isikud, kes osalevad asjaomase juriidilise isiku arvel omandamist, võõrandamist, korralduse tühistamist või muutmist käsitleva otsuse tegemisel. Insaideriks on ka kõik kolmandad isikud, kes on saanud siseteavet ning ta teab või peab teadma, et tegemist on siseteabega. Insaiderite nimekirja peab emitent.

Turukuritarvituse määruse kohaselt on turuga manipuleerimine muuhulgas järgmised tegevused:

- (i) tehingu tegemine, kauplemiseks korralduse andmine või muu tegevus, mis annab või tõenäoliselt annab valesid või eksitavaid märguandeid finantsinstrumendi kohta;
- (ii) tehingu sõlmimine, kauplemiseks korralduse andmine või muu toiming või tegevus, mis avaldab või tõenäoliselt avaldab mõju ühe või mitme finantsinstrumendi hinnale ja mille puhul kasutatakse näilikke võtteid või muud liiki pettust või pettuslikke võtteid;
- (iii) teabe levitamine meediakanalites, sealhulgas internetis, või muul viisil, mis annab või tõenäoliselt annab finantsinstrumendi pakkumise, nõudluse või hinna kohta valesid või eksitavaid märguandeid või mis hoiab või tõenäoliselt hoiab ühe või mitme finantsinstrumendi hinna ebaharilikul või kunstlikul tasemel, kaasa arvatud kuulduste levitamine, kui teavet levitanud isik teadis või oleks pidanud teadma, et teave on väär või eksitav;

- (iv) võrdlusalustega seotud väär või eksitava teabe edastamine või valede või eksitavate sisendandmete esitamine, kui teabe edastanud või sisendandmed esitanud isik teadis või oleks pidanud teadma, et teave on väär või eksitav, või mis tahes tegevus, millega manipuleeritakse võrdlusaluse arvutamist.

Väärtpaberituruseadus sätestab mitmeid väärtegeusid Turukuritavitusse määruse nõuete rikkumisel. Lisaks võib teatud asjaolude esinemisel Turukuritavitusse määruse nõuete rikkumine olla käsitatav kuriteona karistusseadustiku alusel.

## 11 MAKSUD

Allpool on esitatud kokkuvõtte FOND-i üldistest ning valdkonnapõhistest maksustamise põhimõtetest. Kokkuvõtte eesmärk on anda ülevaade sellistest maksustamise põhimõtetest, mida kohaldatakse FOND-ile ning selle aktsionäridele, muuhulgas dividendide ning kapitalitulu maksustamisel dividendide väljamaksmisel ning aktsiate emiteerimisel. Allolev kokkuvõtte ei ole laiaulatuslik, kõikehõlmav ja põhjalik maksuülevaade ning seda ei peaks tõlgendama professionaalse maksunõustamisena. Iga individuaalne investor peaks Pakkumise või aktsiate omanduse küsimuses pöörduma professionaalsete maksunõustajate poole.

### 11.1 ETTEVÕTTE TULUMAKS

Hetkel Eestis kehtiv ettevõtte tulu maksustamise süsteem erineb traditsioonilisest ettevõtte tulu maksustamisest selles osas, et ettevõtte maksustamine on lükatud tulu teenimise ajalt tulu jagamise ajale. Seetõttu tekib ettevõttel tulumaksu maksmise kohustus alles kasumi jagamisel, kusjuures reinvesteeritud kasum jääb maksustamata kuni selle väljamaksmiseni.

Ettevõtte tulumaksu maksmise kohustus tekib dividendide maksmisel, aktsiakapitali vähendamisel ning oma osade tagasiostmisel, samuti ka kaudsel kasumi jagamisel, s.h tuleb tulumaksu maksta erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt ning ettevõtlusega mitteseotud kuludelt.

Kõik ülaltoodud kasumi jaotamised maksustatakse määraga 20/80 (25%) netosummast, s.t 20% jaotatava kasumi brutosummast. Alates 1.01.2018 kehtima hakanud tulumaksuseaduse muudatuse kohaselt maksustatakse teatud tingimustel regulaarselt tehtavaid kasumijaotisi 14% alandatud tulumaksumääraga. Nimetatud ettevõtte tulumaks kuulub maksmisele ainult ettevõtte tasemel, s.t kohustus maksude arvestuse, deklareerimise ning maksmise osas lasub ettevõttel endal. Jaotatavale kasumile kehtestatud tulumaks ei ole kinnipeetav maks ning seetõttu ei rakendata rahvusvaheliste maksulepingute dividendide maksustamist puudutavaid sätteid.

Aktsiakapitali vähendamisel ning oma aktsiate tagasiostmisel tehtavad väljamaksed maksustatakse ettevõtte tasemel ainult juhul, kui selliste väljamaksete summa ületab aktsionäride poolt ettevõttesse tehtud varasemate rahaliste ja mitterahaliste sissemaksete summa.

Lisaks ülaltoodule märgime, et dividendide väljamaksmisel esineb erandeid, kus Eesti residentidest juriidilised isikud on tulumaksu maksmise kohustusest vabastatud. Täpsemini, Eesti juriidilise isiku poolt tehtavatele dividendimaksetele ei kohaldata tulumaksu juhul kui väljamakstavad dividendid on saadud teiselt Euroopa Liidu liikmesriigi või Šveitsi maksumaksjalt (v.a maksuvabad piirkonnad) ning dividendide väljamaksmise hetkel omab Eesti ettevõtte vähemalt 10% hääleõigust dividende maksvas ettevõttes. Sama erand kehtib ka kolmandatest riikidest saadavate dividendide osas, kus tulumaks on dividendide väljamaksmisel kinni peetud.

Aktsiaseltsifondile kohaldatakse residentist juriidilise isiku maksustamise sätteid kahe erandiga:

- 1) Aktsiate tagasiostmisest tekkivalt tulult maksab tulumaksu fondi asemel aktsionär;
- 2) Aktsiaseltsifondid maksavad tulumaksu kinnisvaratulult jooksvalt, st mitte kasumi jaotamise hetkel.

### 11.2 DIVIDENDIDE MAKSUSTAMINE

Hetkel kehtiva tulumaksuseaduse järgi ei lasu dividendide saajal reeglina saadud dividendidelt Eestis tulumaksu tasumise kohustus sõltumata saaja juriidilisest staatusest, või sellest, kas saaja on Eesti või mõne muu riigi resident. Seetõttu dividendisaajale tehtavatelt dividendimaksetelt üldjuhul tulumaksu kinni ei peeta ning dividendide näol tehtavad kasumi jagamised maksustatakse tulumaksuga ainult Eesti äriühingu tasemel nii, nagu ülal kirjeldatud. Siiski võib mitteresidentidest dividendide saajatel lasuda kohustus deklareerida ning tasuda tulumaks nende residentriigis.

Alates 1.01.2018 kehtima hakanud tulumaksuseaduse muudatuse tagajärjel toimub tulumaksu kinnipidamine siiski ka füüsilisest isikust dividendi saaja (nii residentid kui mitteresidentid) tasemel olukorras, kus dividende jaotav Eesti äriühing on teostanud regulaarseid dividendiväljamakseid või muid kasumieraldisi, mida maksustatakse 14%-se alandatud tulumaksumääraga. Juhul, kui Eesti äriühing on teinud regulaarseid dividendimakseid, siis tuleb

füüsilisest isikust aktsionärile makstavalt dividendilt täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu. Regulaarse kasumijaotisena käsitatakse summat, mis on väiksem või võrdne äriühingu eelneva kolme aasta keskmise Eestis maksustamisele kuulunud jaotatud kasumiga. Kuna esimene arvestusaasta on 2018, siis esimest korda on võimalik rakendada vähendatud maksumäära ning 7% tulumaksu kinnipidamist 2019. aastal.

### 11.3 KAPITALITULU AKTSIATE MÜÜGIL VÕI VAHETUSEL

Kasum, mida Eesti juriidiline isik saab aktsiate müügist, maksustatakse 20%-lise tulumaksu määraga. Kuna kogu juriidilise isiku poolt teenitud kasum, s.h kapitalitulu, maksustatakse ainult jaotamisel, ei maksustata aktsiate müügil või vahetusel saadud kasumit selle saamise hetkel, vaid väljamaksmisel.

Residendist füüsiline isik maksab tulumaksu aktsiate müügist või vahetamisest tekkinud kasult, samuti aktsiaseltsifondi aktsia tagastamisel ja aktsiaseltsifondi likvideerimisel saadud väljamakse osalt, mis ületab aktsia soetamismaksumust.

Kapitalitulu, mille mitteresidendid on saanud aktsiate müügist või vahetusest, maksustatakse ainult piiratud juhtudel. Täpsemalt, mitteresidendid on kohustatud tasuma 20% määras tulumaksu Eestis ainult juhul, kui müüakse või vahetatakse sellise ettevõtte aktsiaid, kellele kuulus tehingu hetkel või mõnel perioodil sellele eelnenud kahe aasta jooksul otseselt või kaudselt Eestis asuvaid kinnisvarainvesteeringuid või vallasasjadena registreeritud ehitisi üle 50% kõikidest ettevõttele kuuluvatest kinnisvarainvesteeringutest ning kui tehingu tegemisel hetkel kuulus sellele mitteresidendile üle 10% ettevõtte aktsiatest.

Kuna FOND-i näol on tegemist kinnisvarafondiga, peavad mitteresidendid, kellele kuulub üle 10% FOND-i aktsiatest, arvestama potentsiaalse tulumaksukohustusega, mis tekib aktsiate müügil või vahetusel.

Kapitalitulu maksustatakse summas, mis on saadud aktsiate müügi- ja soetushinna vahelt. Kasum, mis saadakse aktsiate vahetusest, maksustatakse summas, mis on aktsiate turuväärtuse ning soetusmaksumuse vahe tehingu tegemise ajal. Kulud, mis on otseselt seotud aktsiate vahetusega, on lubatud aktsionäri kasumist maha arvata.

Eesti residentidest füüsilised isikud ning mitteresidendid on kohustatud maksma 20% määras tulumaksu kasumilt, mis saadakse aktsiakapitali vähendamisel, oma aktsiate tagasiostmisel või ettevõtte likvideerimisel. Maksustatav tulu arvutatakse sellisel juhul saadud maksete ning aktsionäri poolt tehtud soetusmaksumuse vahelt, v.a see osa kasumist, mis on ettevõtte tasemel juba maksustatud.

### 11.4 INVESTEERMISKONTO

Eesti residentidest isikud võivad vastavalt tulumaksuseaduse regulatsioonile tulumaksukohustuse edasilükata kasutades investeerimiskontot. Tulumaksukohustuse edasilükkamiseks tuleb finantsvara soetada üksnes selleks krediitiasutuses või krediitiasutuse püsivas tegevuskohas avatud rahakontol (edaspidi **investeerimiskonto**) oleva raha eest ja finantsvaralt saadud tulu kanda viivitamatult investeerimiskontole. Investeerimiskonto võib avada Majandusliku Koostöö ja Arengu Organisatsiooni (OECD) liikmesriigi residentist krediitiasutuses või krediitiasutuse nimetatud riigis asuvas püsivas tegevuskohas. Tulumaksukohustus on edasi lükatud kuni investeerimiskontolt väljamaksete tegemiseni. Investeerimiskontolt väljamakse tegemisel maksustatakse summa, mille võrra kõikidelt investeerimiskontodelt tehtud väljamaksed ületavad selle väljamakse järgselt kõikidele investeerimiskontodele tehtud sissemaksete jääki. Seega võib investeerimiskontol hoitavat vara reinvesteerida maksuvabalt.

## 12 LISAD

Prospektile on lisatud järgnevatel lehtedel järgmised lisad:

- 12.1. FONDI 2018. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE
- 12.2. FONDI 2017. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE
- 12.3. FONDI 2016. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE (täiendatud bilansipäeva järgse infoga)
- 12.4. FONDI 2019. A. I KVARTALI KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
- 12.5. KINNISVARAINVESTEERINGUTE HINDAMISE KOONDARUANNE
- 12.6. FONDI PÕHIKIRI





**EFTEN Real Estate Fund III**

## **Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2018**

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

Registrikood: 12864036

Aruandeaasta algus: 01.01.2018

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

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

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

## Sisukord

TEGEVUSARUANNE .....	2
<b>ÜHINGUJUHTIMISE ARUANNE .....</b>	<b>8</b>
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE .....	8
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....</b>	<b>12</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	12
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	13
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	14
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	15
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE .....	16
1 Üldine informatsioon .....	16
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused .....	17
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused .....	17
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest .....	19
3 Tütarettevõtted .....	26
4 Segmendiaruandlus .....	26
5 Müügitulu .....	27
6 Müüdüd teenuste kulud .....	27
7 Turustuskulud .....	28
8 Üldhalduskulud .....	28
9 Finantskulud .....	28
10 Tulumaks .....	28
11 Kasum aktsia kohta .....	29
12 Raha ja raha ekvivalendid .....	29
13 Nõuded ja viitlaekumised .....	29
14 Kinnisvarainvesteeringud .....	30
15 Laenukohustused .....	32
16 Võlad ja ettemaksed .....	34
17 Edukustasu kohustus .....	34
18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine .....	35
19 Aktsiakapital .....	40
20 Tingimuslikud kohustused .....	40
21 Tehingud seotud osapooltega .....	41
22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne .....	41
23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss .....	42
24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne .....	43
25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne .....	44
26 Bilansipäevajärgsed sündmused .....	44
Kasumi jaotamise ettepanek .....	45
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2018. aasta majandusaasta aruandele .....	46
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile .....	47
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne .....	48

## TEGEVUSARUANNE

### Fondijuhi kommentaar

EFTEN Real Estate Fund III AS'i 2018. aasta olulisimateks sündmusteks oli „Evolution“ büroohoone soetus Vilniuses, DSV Riia logistikakeskuse valmimine ning Tallinnas Tähesaju äriinnakus 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 juhindudes 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 müügitulu oli 8,672 miljonit eurot (2017: 7,300 miljonit eurot), kasvades aastaga 19%. Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid, edukustasukulu, amortisatsioonikulu ning finantsulusid/-kuluseid 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. aastal 96% (2017: 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.

	2018	2017
<i>€ miljonites</i>		
Üüritud, kinnistutega seotud muud tasud	8,672	7,300
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,754	-0,611
Intressikulud ja intressitulud	-1,096	-0,691
<b>Neto üüritud miinus finantskulud</b>	<b>6,822</b>	<b>5,998</b>
Valitsemistasud	-0,632	-0,549
Muud tulud ja -kulud	-0,544	-0,501
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>5,646</b>	<b>4,948</b>

Kontserni varade maht 31.12.2018 seisuga oli 108,503 miljonit eurot (31.12.2017: 97,291 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse 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%. Investeeritud kapitali aastane tootlus (ROIC) oli 2018. majandusaasta tulemusel 17,6% (2017: 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 Leedu 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>		
<b>Ärikasum</b>	<b>8 258</b>	<b>8 033</b>
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
<b>EBITDA</b>	<b>6 710</b>	<b>5 619</b>
Intressikulud	-965	-770
Pangalaenu tagasimaksud	-2 431	-2 003
Tulumaksukulu kasumilt (Läti, Leedu)	-163	-438
<b>Vaba rahavoog</b>	<b>3 151</b>	<b>2 408</b>
80% vabast rahavoost	2 521	1 926
Dividendide tulumaksukulu	-143	-70
<b>Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale</b>	<b>2 378</b>	<b>1 856</b>
Aktsiate arv perioodi lõpus (tk)	3 222 535	3 222 535
<b>Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale aktsia kohta, eurodes</b>	<b>0,74</b>	<b>0,58</b>
Potentsiaalne lisanduv rahavoog <sup>1</sup>	750	335
Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost	-73	0
<b>Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga</b>	<b>3 055</b>	<b>2 191</b>
<b>Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes</b>	<b>0,95</b>	<b>0,68</b>

<sup>1</sup> 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	13,0	17,1
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	6,1	7,5
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital <sup>1</sup> ) * 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 <sup>2</sup>	2,2
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,0	2,0

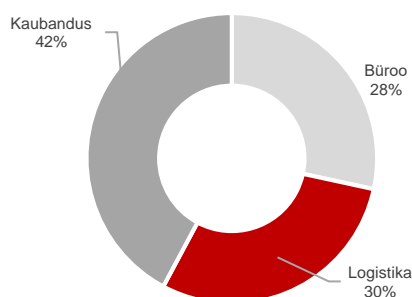
<sup>1</sup> Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Real Estate Fund III AS-i omakapitali sissemakstud aktsiakapital ja aazio. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

<sup>2</sup> 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 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 likviidsuskordaja seisuga 31.12.2018 1,4.

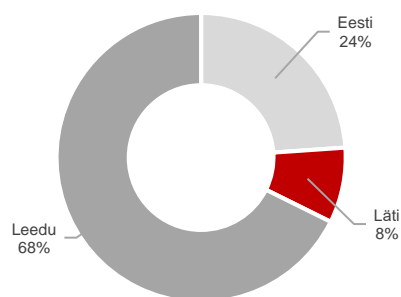
**Kinnisvaraportfell**

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2018. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 10 (31.12.2017: 8) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase 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 kinnisvarareportelli peamised näitajad:

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2018	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglase 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
<b>Logistika kokku</b>		<b>30 240</b>	<b>39 850</b>	<b>2 409</b>	<b>100</b>	<b>7,6</b>	<b>3</b>
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>		
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>43 356</b>	<b>26 414</b>	<b>3 742</b>	<b>99</b>	<b>5,8</b>	<b>129</b>
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
<b>Büroo kokku</b>		<b>29 191</b>	<b>17 497</b>	<b>2 108</b>	<b>94</b>	<b>2,0</b>	<b>90</b>
<b>Kinnisvarareportelli kokku</b>		<b>102 787</b>	<b>83 761</b>	<b>8 260</b>		<b>5,2</b>	<b>222</b>

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

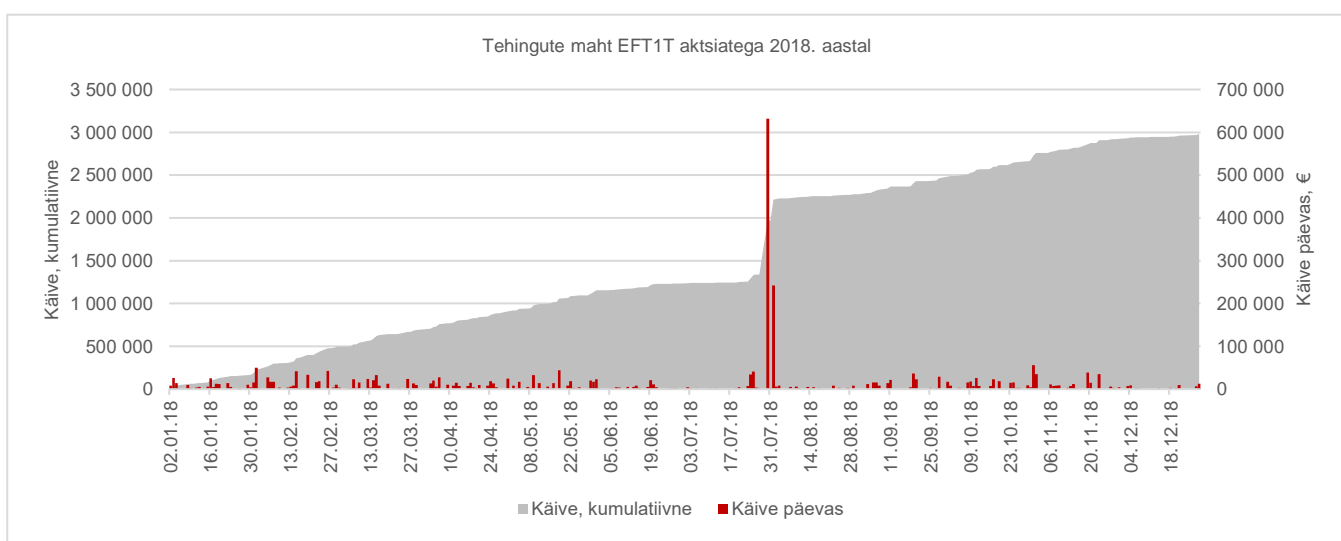
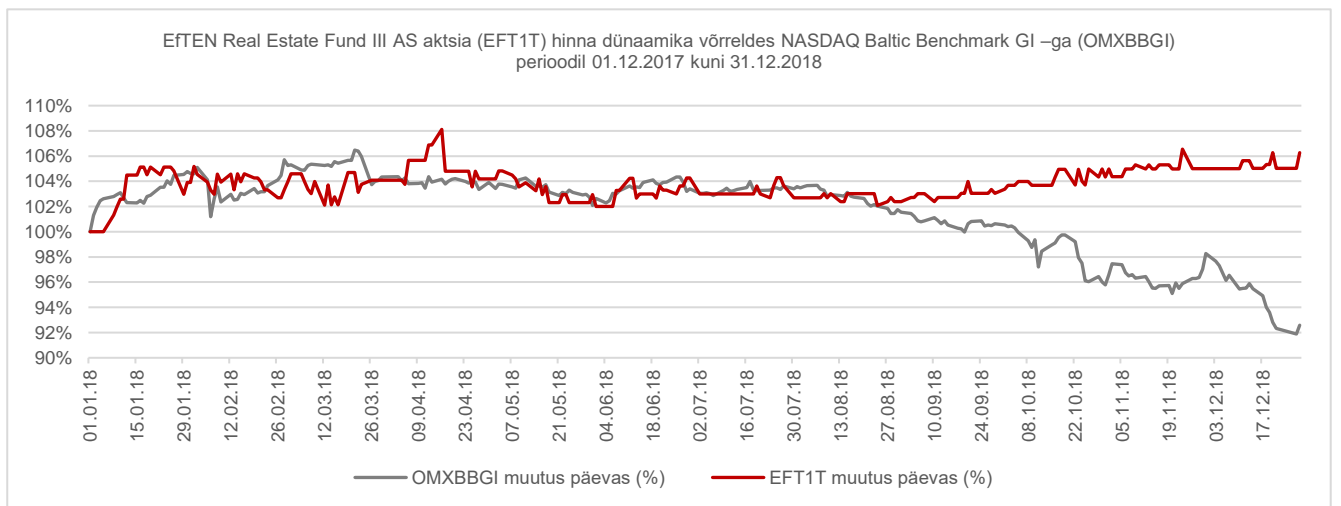
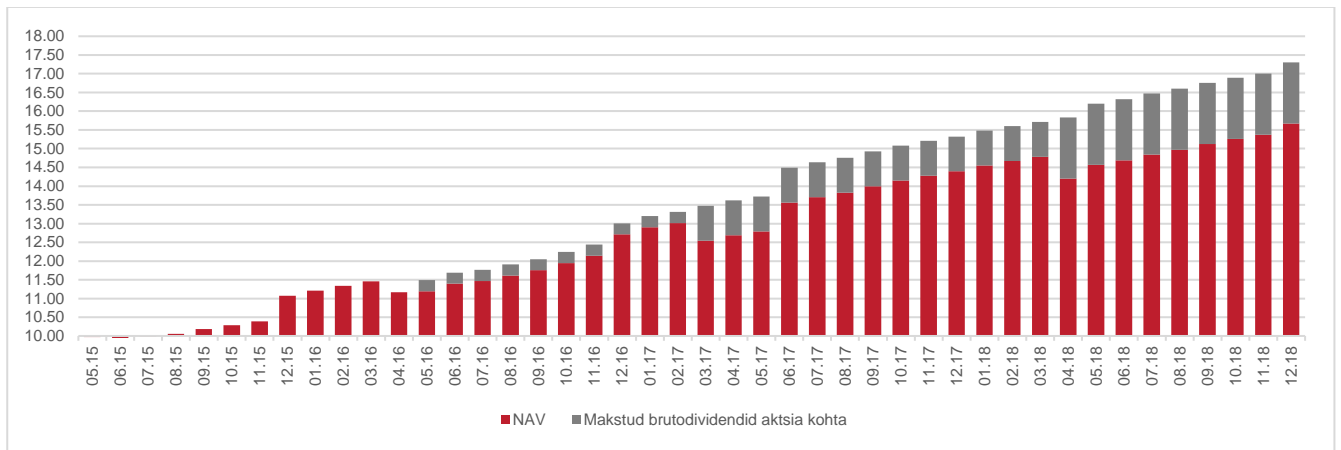
EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhasväärtus seisuga 31.12.2018 oli 15,67 eurot (31.12.2017: 14,39 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiad on Tallinna Börsil vabalt kaubeldavad alates 1. detsembrist 2017. 2018. börsiaasta oli EFTEN Real Estate Fund III AS-le edukas, säilitades hoolimata üldisest turulangusest aasta jooksul stabiilse hinnatõusu – EFT1T aktsia sulgemishind oli seisuga 31.12.2018 16,2 eurot, tõustes aastaga 5,9% (hinnatasemelt 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, hõlgavad 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
Finantskohustuste õiglase väärtuse välja arvamine	189	58
<b>EPRA vara puhasväärtus</b>	<b>54 179</b>	<b>49 307</b>
Aktsiate arv bilansipäeval (tk)	3 222 535	3 222 535
<b>EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes</b>	<b>16,81</b>	<b>15,30</b>
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	0,01
<b>Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes</b>	<b>2,21</b>	<b>2,19</b>
<b>Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv võrreldes eelmise perioodi bilansipäeva EPRA puhasväärtusega</b>	<b>14,5%</b>	<b>15,9%</b>

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 aktsionäridele 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 (31.12.2017: 1817) aktsionäri, kellest 24% (31.12.2017: sama) olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 75,2% (31.12.2017: 75,3% 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%
<b>Kokku</b>	<b>410</b>	<b>1 299</b>	<b>1 709</b>	<b>2 424 205</b>	<b>798 330</b>	<b>3 222 535</b>	<b>75,2%</b>	<b>24,8%</b>	<b>100,0%</b>

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

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



## ÜHINGUJUHTIMISE ARUANNE

### HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

Nasdaq Tallinna börsil noteeritud ettevõtetel on soovituslik täita Head Ühingujuhtimise Tava, mis on kinnitatud Finantsinspektsiooni poolt soovitusliku juhendina ja Balti väärtipaberibörside poolt heaks kiidetud.

EFTEN Real Estate Fund III AS on otsustanud nimetatud Hea Ühingujuhtimise Tava järgida alates fondi aktsiate Nasdaq Tallinna börsil noteerimisest 01. detsembrist 2017. a ning on seda teinud kogu 2018. majandusaasta kestel, kui ei ole käesolevas aruandes märgitud teisiti, (seda eelkõige aktsiaseltsina registreeritud investeerimisfondi juhtimisel seadusest tulenevatest erisustest). Enne aktsiate noteerimist ei olnud selle järgmine fondile kohustuslik, kuivõrd fond on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond ning tava preambuli kohaselt tava selliste ühingutele ei kohaldata.

Käesolev aruanne on koostatud raamatupidamise seaduse ja Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtetest lähtuvalt ning annab ülevaate EFTEN Real Estate Fund III AS juhtimise vastavusest Hea Ühingujuhtimise Tavale seisuga 31. detsember 2018. a.

#### Üldkoosolek

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

Ükski EFTEN Real Estate Fund III aktsionäridest ei oma kontrolli fondi üle. EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepingut ega muud kokkulepet, mis võiks hilisemalt anda kontrolli fondi üle.

Seisuga 31.12.2018 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i kolm olulist osalust omavat aktsionäri: 1) Altius Energia OÜ - 14,13%, mis kuulub võrdsetes osades läbi valdusettevõtete Arti Arakas'ele ja Frank Öim'ile; 2) Järve Kaubanduskeskus OÜ - 10,23%, mida omab läbi oma valdusettevõtte 100%-liselt Vello Kunman ning 3) Hoiukonto OÜ - 10,18%, mida omavad läbi oma valdusettevõtte 69,5% osas Marcel Vichmann ning 30,5% osas Hanno Murrand.

Fondivalitseja EFTEN Capital AS omab 2,7% fondi aktsiakapitalist.

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

Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt antakse üle poole üldkoosolekul esindatud häälest, kui seaduse või põhikirja sätetega ei ole ette nähtud suurema hääleteenamuse nõuet. Põhikirja muutmise, fondi tähtaja muutmise ja likvideerimise või ühinemise otsuse vastuvõtmiseks on vaja 2/3 koosolekul esindatud häälest ning fondi fondivalitsejaga sõlmitud valitsemislepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamiseks 2/3 kõikide aktsiatega esindatud häälest.

Igal aktsionäril on õigus osaleda üldkoosolekul, võtta üldkoosolekul sõna päevakorras esitatud teemadel ning esitada põhjendatud küsimusi ja teha ettepanekuid.

Aktsionäride korraline üldkoosolek kutsutakse kokku vähemalt kord aastas nelja kuu jooksul EFTEN Real Estate Fund III AS-i majandusaasta lõppemisest. Aktsionäride erakorraline üldkoosolek kutsutakse kokku kui fondivalitseja või fondi juhatuse peab seda vajalikuks või kui seda nõuab fondi nõukogu, audiitor, fondivalitseja, Finantsinspektsioon või fondi depositeerium. Lisaks seaduses sätestatud muudele isikutele võivad üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste üldkoosoleku päevakorda võtmist nõuda ka aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 aktsiakapitalist. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõue tuleb esitada juhatusele kirjalikult, näidates ära kokkukutsumise põhjuse.

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

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

2018. aastal toimus üks korraline üldkoosolek, millega seotud materjalidega said aktsionärid tutvuda kuni üldkoosoleku toimumise päevani fondi asukohas. Aktsionäridele oli tagatud võimalus esitada küsimusi päevakorrapunktide kohta, teha ettepanekuid ning koosolekul esitada küsimusi. Avaldusi ja eriarvamusi

korralisel üldkoosolekul ei esitatud. Üldkoosolek toimus eesti keeles. Üldkoosolekust ei olnud võimalik elektroonilisel teel osa võtta, kuivõrd usaldusväärsete lahenduste rakendamine oleks ebamõistlikult kallis ja keerukas.

Üldkoosolekul esitati ülevaade fondi tegevusest, sh kinnisvarainvesteeringute hindamisest, parenduste tegemiseks reservide hoidmise põhimõtetest, aktsia hinnast, aga ka kinnisvaraturu olukorrast laiemalt. Seejärel kinnitati eraldi päevakorrapunktidenä 2017. aasta majandusaasta aruanne ja võeti vastu otsus kasumi jaotamise kohta.

2018. aasta korralise üldkoosoleku juhataja oli sõltumatu isik, hr Raino Paron, kes tutvustas koosoleku läbiviimise, sh juhatuselt küsimuste esitamise ja päevakorras olevates küsimustes hääletamise korda ning juhatas koosolekut.

Koosolekul osalesid kõik juhatusel liikmed, nõukogu liikmed Sander Rebane ja Siive Penu ning fondi audiitori PricewaterhouseCoopers AS-i juhtivaudiitor Rando Rand. Nõukogu liikmetel Arti Arakasel ning Olav Miilil ei olnud nende eemaloleku tõttu võimalik üldkoosolekul osaleda.

## Juhatus

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

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

Vastavalt EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirjale koosneb juhatus ühest kuni kolmest liikmest. Juhatusel liikmed valib ja kutsub tagasi nõukogu. Alates asutamisest on juhatusel liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu ning 2018. aastal muudatusi juhatusel liikmete osas ei toimunud. Juhatusel esimeest ei ole valitud. Juhatusel liikme volituste tähtaeg on viis aastat. Lubatud on juhatusel liikme korduv valimine. EFTEN Real Estate Fund III AS-i võib esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatusel liige.

Juhatusel liikmetega ei ole eraldi juhatusel liikme lepinguid sõlmitud. Juhatusel liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused juhatusel liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatusel liige Viljar Arakas on samaaegselt fondivalitseja juhatusel liige ja temaga on fondivalitsejal sõlmitud juhatusel liikme leping. EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatusel liige Tõnu Uustalu on samaaegselt fondivalitseja investeerimisosakonna juht, kellega on fondivalitsejal sõlmitud tööleping.

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

2018. aastal ei toimunud EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja juhatusel liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt EFTEN Real Estate Fund III AS-le valitsemisteenusel osutamine. Juhatusel liikmete kohustuste kõrval teistes ühingutes osalemine on toimunud nõukogu nõusolekul ning avaldatud fondi prospektis, mis on kättesaadav EFTEN Real Estate Fund III AS-i kodulehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee). Juhatusel liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtipaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatusel või nõukogude töös.

Juhatusel liige Viljar Arakas omab läbi valdusettevõtte ja eraisikuna kokku 0,33% fondi aktsiakapitalist ning 27,4% fondivalitseja aktsiakapitalist. Juhatusel liige Tõnu Uustalu omab 0,28% fondi aktsiakapitalist ning 20,55% fondivalitseja aktsiakapitalist.

Juhatusel liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatel isikutel seoses oma tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi fondi nimel. 2018. aastal ei ole juhatusel ega juhatusel teadaolevalt kontserni töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud.

Juhatusel liikmetele ei ole antud volitusi aktsiaid emiteerida ja tagasi osta.

## Nõukogu

EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirja kohaselt koosneb nõukogu kolmest kuni viiest liikmest. Alates asutamisest on nõukogu nelja liikmeline, kuhu kuuluvad Arti Arakas (nõukogu esimees), Olav Miil, Siive Penu ja Sander Rebane. Vastavalt põhikirjale on lubatud nõukogu liikmete korduv valimine (volituste pikendamine). 2018. aastal muudatusi nõukogu koosseisus ei toimunud.

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

Nõukogu liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Nõukogu liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused nõukogu liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus.

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

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

Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena emitendi huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile. 2018. aastal ei ole EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt nõukogu liikmed nimetatud põhimõtte vastu eksinud. Nõukogu liikmed uuendavad vähemalt kord aastas oma majanduslike huvide deklaratsiooni.

2018. aastal ei toimunud EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja EFTEN Real Estate Fund III AS-i nõukogu liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt EFTEN Real Estate Fund III AS-le valitsemisteenuse osutamine. Nõukogu liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtipaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös. Nõukogu liikmete tegevus teistes ühingutes on avaldatud fondi prospektis ja kättesaadav fondi kodulehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee).

Nõukogu liikmele Arti Arakas'le kuulub läbi valdusettevõtte 7,35% fondi aktsiakapitalist ja 10,56% fondivalitseja aktsiakapitalist, Olav Miilile kuulub 0,75% fondi aktsiakapitalist ja 5,55% fondivalitseja aktsiakapitalist, Siive Penule kuulub 0,03% fondi aktsiakapitalist ja ta ei oma osalust fondivalitsejas. Siive Penu on äriühingu HTB Investeeringud OÜ juhatuse liige, kellele kuulub 1,55% fondi aktsiakapitalist ja 5,55% fondivalitseja aktsiakapitalist. Nõukogu liige Sander Rebane ei oma fondi ega fondivalitseja aktsiaid.

Kõik nõukogu liikmed osalesid rohkem kui pooltel nõukogu koosolekutel.

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

## Juhatus ja nõukogu koostöö

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

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

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

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

EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt ei ole 2018. aastal ei ole juhatuse kaldunud kõrvale nõukogu poolt antud juhustest.

## Informatsiooni avalikustamine ja investorsuhted

EFTEN Real Estate Fund III AS-i poolt rakendatava Hea Ühingujuhtimise Tava ning aruannetega on võimalik tutvuda fondi kodulehel <https://eref.ee/fondi-info/hea-uhingujuhtimise-tava/>.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne on alates 2017. aasta kohta koostatud majandusaasta aruandest ning sellele järgnevalt iga-aastaselt üheks majandusaasta aruande lahutamatuks osaks.

Fondi majandusaasta aruanded on avalikustatud Nasdaq Tallinna börsi kodulehel ja fondi kodulehel. Lisaks on võimalik fondi majandusaasta aruannetega tutvuda ka fondivalitseja EFTEN Capital AS-i kodulehel.

Enne iga majandusaasta lõppemist avaldab EFTEN Real Estate Fund III AS Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu järgneva aasta finantskalendri, milles on toodud kvartaalsete ja aasta finantstulemuste avalikustamise kuupäevad ning aktsionäride korralise üldkoosoleku toimumise kuupäev. Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu informatsiooni avaldamise järgselt on kogu nimetatud informatsioon kättesaadav ka fondi kodulehel. Täiendavalt kvartaalsetele vahearuannetele ja

aastaaruandele avaldab EFTEN Real Estate Fund III AS alates aktsiate börsil registreerimisest Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu igakuiselt ka fondi aktsia puhasväärtuse, mis on seejärel samuti kättesaadav fondi kodulehel.

EFTEN Real Estate Fund III AS suhtleb korrapäraselt oma aktsionäridega. Vähemalt üks kord aastas kutsutakse kokku aktsionäride üldkoosolek, kus eraldi päevakorrapunktina on juhatuse ülevaade fondi tegevusest ning kus igal aktsionäril on võimalik esitada juhatuse ja nõukogu liikmetele küsimusi. Juhatus kohtub aktsionäridega ka väljaspool üldkoosolekuid, sh konverentsidel ja kohtumistel.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teate ja seotud informatsiooni avaldab EFTEN Real Estate Fund III AS Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu ning seejärel ka kodulehel ja vähemalt ühes üleriikliku levikuga ajalehes. Üldkoosolekute otsused avaldatakse vahetult pärast üldkoosoleku toimumist Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu. Üldkoosoleku protokoll avaldatakse hiljemalt seitsme päeva jooksul koosoleku toimumisest. Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu avalikustatud informatsioon ja dokumendid on kättesaadavad seejärel ka fondi kodulehel.

## Finantsaruandlus ja auditeerimine

EFTEN Real Estate Fund III AS konsolideeritud raamatupidamisaruanded koostatakse kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega (IFRS), nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud. Majandusaasta aruanne auditeeritakse ja kiidetakse heaks nõukogu poolt ning kinnitatakse aktsionäride korralisel üldkoosolekul.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i audiitor on AS PricewaterhouseCoopers, kes nimetati fondi audiitoriks fondi asutamisel (06.05.2015). Audiitoriga on kehtiv leping kuni 2019. majandusaasta (sealhulgas) auditeerimiseks. Audiitoriga sõlmitud lepingus on määratletud audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu.

Aruandeperioodil osutas EFTEN Real Estate Fund III AS-i lepinguline audiitor lisaks majandusaasta aruande auditeerimisele järgmisi teenuseid: tõlketeenused ja muud teenused kokkulepitud protseduuride teostamiseks. Kontsern tasus 2018. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 35 tuhat eurot.

2018. aastal ei informeerinud audiitor nõukogu talle teatavaks saanud olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada nõukogu tööd või EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimist. Samuti ei ole audiitor teavitanud ohust audiitori sõltumatusele või tema töö professionaalsusele.

2018. aastal osales audiitor PricewaterhouseCoopers AS-i juhtivaudiitor Rando Rand aktsionäride korralisel üldkoosolekul, kus kinnitati eemise majandusaasta aruanne.

## Riskijuhtimine

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

EFTEN Real Estate Fund III AS ja fondivalitseja käsitlevad riskijuhtimist kui riskide määratlemise, hindamise, mõõtmise ja maandamise pidevat protsessi ning ühte osa ettevõtte igapäevase tegevuse juhtimisest. Lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades fondivalitseja poolt kehtestatud riskijuhtimise sise-eeskirju, fondi põhikirjas toodud investeerimis- ja riskide hajutamise piiranguid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid. Fondi vara investeerimisel on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid riskide tuvastamiseks, riskide hindamiseks, riskianalüüsi läbiviimiseks ja tulemuste hindamiseks. Seega hõlmab riskijuhtimise protsess nii fondi arvel planeeritava või tehtud investeeringuga seotud riske kui fondi juhtimise ja fondivalitseja enda operatsiooni- ja muude riskide juhtimist.

Riskijuhtimise protsessi ja meetmete hindamise on kaasatud ka fondivalitsejas sõltumatu siseaudiitor ning lisaks toimib fondivalitseja sisekontrolli osana vastavuskontrolli funktsioon.

Riskijuhtimise ja sisekontrolli ülesanne on hoolitseda selle eest, et riskid oleksid teadvustatud ja nendega tegeletakse igal tasandil riskijuhtimise protsessi raames. Juhatus tagab, et iga töötaja ja juhtorgani liige oleks teadlik nõuetest, mida ta peab oma kohustuste täitmiseks järgima ja et erinevate funktsioonide täitmine ei takista töötaja ega juhtorgani liiget tegutsemist usaldusväärsel, ausal ja asjakohasel viisil.

## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	8 672	7 300
Müüdüd teenuste kulu	6	-319	-167
<b>Brutokasum</b>		<b>8 353</b>	<b>7 133</b>
Turustuskulud	7	-435	-444
Üldhalduskulud	8	-1 225	-1 556
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	1 562	2 855
Muud äritulud ja -kulud		3	45
<b>Ärikasum</b>	<b>4</b>	<b>8 258</b>	<b>8 033</b>
Intressitulud		0	0
Finantskulud	9	-1 096	-691
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>7 162</b>	<b>7 342</b>
Tulumaksukulu	10	-863	-768
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku, s.h</b>	<b>4</b>	<b>6 299</b>	<b>6 574</b>
<b>Emaettevõtja aktsionäride osa kasumist</b>	<b>4</b>	<b>6 299</b>	<b>6 574</b>
<b>Kasum aktsia kohta</b>	<b>11</b>		
- tava		1,96	2,39
- lahustatud		1,96	2,39

Lisad lehekülgedel 15-42 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials 1.5.  
 Kuupäev/date 22.02.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	12	4 859	8 133
Nõuded ja viitlaekumised	13	673	641
Ettemakstud kulud		46	37
<b>Käibevara kokku</b>		<b>5 578</b>	<b>8 811</b>
Pikaajalised nõuded	13	24	49
Kinnisvarainvesteeringud	4,14	102 787	88 390
Materiaalne põhivara		114	37
Immateriaalne põhivara		0	4
<b>Põhivara kokku</b>		<b>102 925</b>	<b>88 480</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>108 503</b>	<b>97 291</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Laenukohustused	15	8 105	2 109
Tuletisinstrumendid	18	189	58
Võlad ja ettemaksed	16	1 019	1 848
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>9 313</b>	<b>4 015</b>
Laenukohustused	15	44 743	43 667
Muud pikaajalised võlad	16	457	360
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	3 496	2 864
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>48 696</b>	<b>46 891</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>58 009</b>	<b>50 906</b>
Aktsiakapital	19	32 225	32 225
Ülekurs	19	3 658	3 658
Kohustuslik reservkapital	19	621	293
Jaotamata kasum	20	13 990	10 209
<b>Omakapital kokku</b>		<b>50 494</b>	<b>46 385</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>108 503</b>	<b>97 291</b>

Lisad lehekülgedel 15-42 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials 1.5.  
 Kuupäev/date 22.02.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Puhaskasum</b>		<b>6 299</b>	<b>6 574</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantskulud	9	1 096	691
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-1 562	-2 855
Edukustasu kohustuse muutus		0	461
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		-7	-40
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	21	20
Tulumaksukulu	10	863	768
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>411</b>	<b>-955</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>6 710</b>	<b>5 619</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-115	-1 471
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>6 595</b>	<b>4 148</b>
Materiaalse põhivara soetus		-96	-20
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-13 526	-9 880
Kinnisvarainvesteeringute müük	14	7	40
Tütarettevõtete soetus	3	-100	-1 141
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-13 715</b>	<b>-11 001</b>
Saadud laenud	15	9 492	5 111
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	15	-2 431	-2 003
Makstud intressid		-954	-770
Aktsiate emiteerimine		0	10 993
Makstud dividendid	18	-2 191	-1 503
Makstud dividendide tulumaks	10	-70	-35
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>3 846</b>	<b>11 793</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-3 274</b>	<b>4 940</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>12</b>	<b>8 133</b>	<b>3 193</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 274	4 940
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>12</b>	<b>4 859</b>	<b>8 133</b>

Lisad lehekülgedel 15-42 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials   I.S.    
 Kuupäev/date   22.02.2019    
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

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

Aksiakapitali ja jaotamata kasumi kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisades 19 ja 20.

Lisad lehekülgedel 15-42 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials   I.S.    
 Kuupäev/date   22.02.2019    
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn



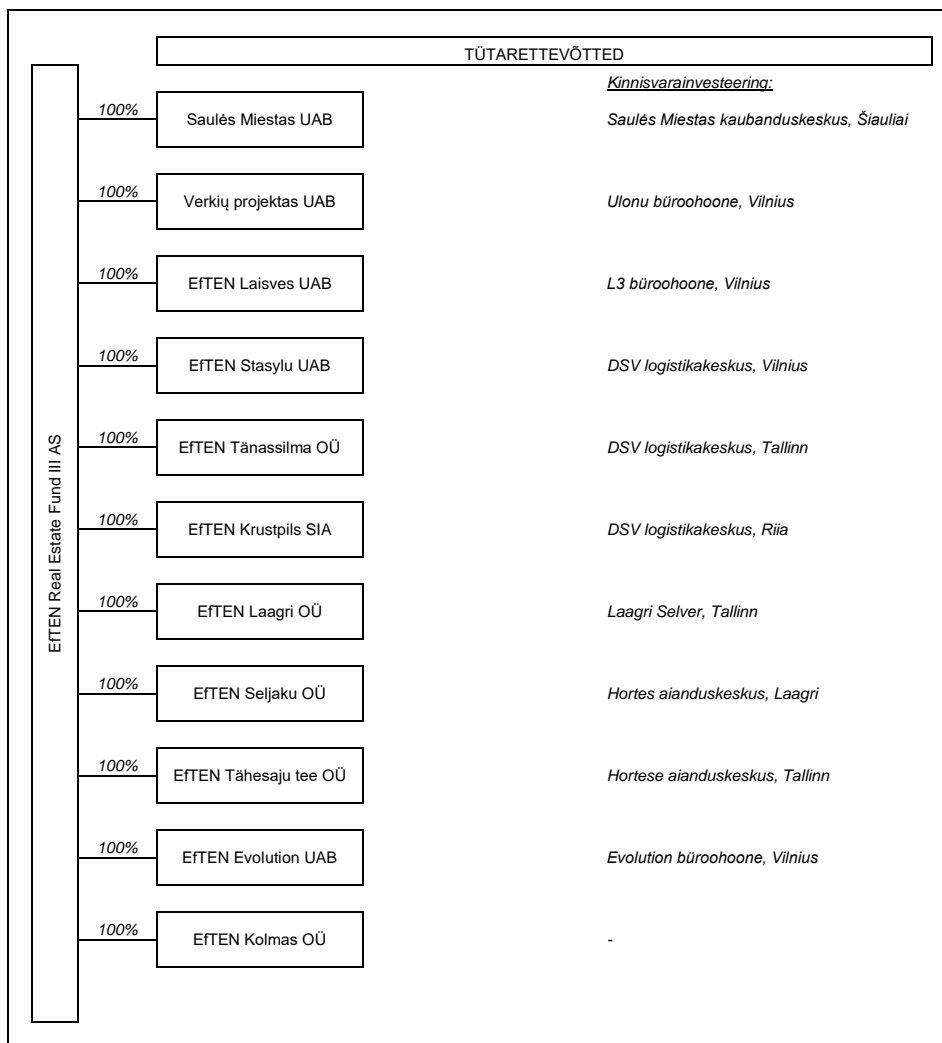
## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### 1 Üldine informatsioon

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 22. veebruaril 2019. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist kuni üldkoosolekul kinnitamiseni.

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 3):



## 2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

### 2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

#### Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018:

#### IFRS 9, „Finantsinstrumendid“ (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

- Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.
- Võlainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning sellest, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid („APIM“). Kui võlainstrumenti hoitakse sissenõudmise eesmärgil ja APIM nõue on täidetud, võib instrumenti kajastada korrigeeritud soetusmaksumuses. Võlainstrumendid, mis vastavad APIM nõudele ja mida hoitakse portfellis, kus ettevõtte hoiab varasid nii sissenõudmise kui ka müümise eesmärgil, võib kajastada õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglases väärtuses läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („embedded“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel.
- Omakapitaliinstrumendid tuleb alati kajastada õiglases väärtuses. Samas võib juhtkond teha tagasisivõtmatu valiku kajastada õiglase väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumenti ei hoita kauplemiseesmärgil. Kui omakapitaliinstrumenti hoitakse kauplemiseesmärgil, tuleb selle õiglase väärtuse muutused kajastada kasumiaruandes.
- Enamus IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Peamiseks muudatuseks on see, et finantskohustuste puhul, mis on määratud kajastamiseks õiglases väärtuses läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglase väärtuse muutused kajastama muus koondkasumiaruandes.
- IFRS 9 kehtestab uue mudeli väärtuse languse kahjumite kajastamiseks – oodatava krediidikahjumi mudeli. See on „kolmetasandiline“ lähenemine, mille aluseks on finantsvarade krediidikvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikas tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetal tuleb finantsvarade, mille osas ei ole väärtuse languse tunnuseid, arvelevõtmisel kajastada koheselt kahjum, mis on võrdne 12-kuulise oodatava krediidikahjumiga (nõuded ostjatele puhul kogu nende eluea jooksul oodatava krediidikahjumiga). Kui on toimunud oluline krediidiriski suurenemine, tuleb väärtuse langust mõõta, kasutades kogu eluea jooksul oodatavat krediidikahjumit, mitte 12 kuu jooksul oodatavat krediidikahjumit. Mudel sisaldab lihtsustusi rendi- ja ostjatele nõuete osas.
- Riskimaandamisarvestuse nõudeid muudeti, et siduda raamatupidamisarvestust paremini riskijuhtimisega. Standard pakub ettevõtetele arvestuspõhimõtte valikut rakendada kas IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõudeid või jätkata IAS 39 rakendamist kõikidele riskimaandamisinstrumentidele, kuna standard ei käsitle hetkel makro-riskimaandamisarvestust.

IFRS 9 ei avaldanud olulist mõju finantsaruandlusele 1.01.2018 seisuga, kuna nõuete allahindlused on olnud ajalooliselt ebaolulised ning raha ja hoiuseid hoitakse kõrge reitinguga krediidiasutustes; seetõttu oodatava krediidikahju mudel, sealhulgas tulevikku suunatud teabe hindamine, ei tekita olulist väärtuse langusest tulenevat kahjumit. Kõik finantsvarad (välja arvatud tuletisinstrumendid) vastavad APIM nõudele ja neid hoitakse sissenõudmise eesmärgil, seega jätkatakse nende kajastamist korrigeeritud soetusmaksumuses. Tuletisinstrumendid kajastatakse nii käesoleva kui ka kehtima hakkava standardi alusel õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Täiendav informatsioon muutunud arvestusprintsipi kohta on toodud lisan 2.2.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials 1.5.  
 Kuupäev/date 22.02.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

**IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“ (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).**

Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdüd kaubad ja teenused, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina allokeerida eraldi elementidele. Kui saadav tasu võib teatud põhjustel muutuda, kajastatakse müügituluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist tühistamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulusid.

Kontserni juhtkond on analüüsinud nimetatud muudatuse mõju konsolideeritud kasumiaruannetele ning leiab, et kuivõrd Kontserni müügitulu koosneb olulises osas üüritulust ning Kontsern ei müü kaupu ja teenuseid ühe lepingu raames, siis muudatustel oluline mõju Kontserni aruannetele puudub. Täiendav informatsioon muutunud arvestusprintsiipide kohta on toodud lisis 2.2.

**IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“ muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).**

Muudatused ei muuda standardi põhiprintsiipe, vaid selgitavad, kuidas neid printsiipe tuleks rakendada. Muudatused selgitavad, kuidas tuvastada teostamiskohustusi (lubadust kliendile üle anda kaupa või osutada teenust) lepingus; kuidas määrata, kas ettevõtte on müügituleingu põhiosutaja (principal) (kauba või teenuse pakkuja) või agent (vastutav kauba või teenuse pakkumise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitulu litsentsi andmise eest tuleb kajastada konkreetsel ajahetkel või perioodi jooksul. Neile selgitustele lisaks sisaldavad muudatused kaks täiendavat lihtsustust eesmärgiga vähendada ettevõtte kulusid ja keerukust standardi esmakordsel rakendamisel.

Muudatustel puudub oluline mõju Kontserni aruannetele. Täiendav informatsioon muutunud arvestusprintsiipide kohta on toodud lisis 2.2.

**„Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimised“ - IAS 40 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).**

Muudatus selgitas, et kinnisvarainvesteeringute klassi või klassist ümberklassifitseerimiseks peab olema toimunud muudatus objekti kasutamises. Muudatuse kohta peab olema tõendusmaterjali, pelgalt muudatus kavatsuses ei ole piisav ümber klassifitseerimiseks.

Kontsernil puuduvad kinnisvarainvesteeringud, millele oleks toimunud muudatus objekti kasutamises, mistõttu nimetatud IAS 40 muudatusel puudub mõju Kontserni aruannetele.

**„Muudatused IFRS-ides 2014–2016“ (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele (IFRS 1 ja IAS 28 muudatused)).**

IFRS 1 muudeti, et tühistada mõned lühiajalised vabastused teistest IFRS standarditest, kuna need vabastused on juba oma eesmärgi täitnud. IAS 28 muudatused selgitavad, et investeerimisfondid ja sarnased ettevõtted tohivad valida investeeinguobjekti kaupa, kas neid kajastada õiglasel väärtuses. Lisaks selgitab muudatus, et mitte-investeeringuobjektist investor, kes omab investeeeringuobjektist sidus- või ühisettevõtet, võib valida investeeinguobjekti kaupa, kas kapitaliosaluse meetodi rakendamisel jätta alles või tagasi pöörata sidus- või ühisettevõtte poolt oma aruandes investeeeringute kajastamine õiglasel väärtuses.

Muudatustel ei ole mõju Kontserni finantsaruannetele.

**Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused**

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2019 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

**IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).**

Uus standard sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadel varadel ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Kontsernil puuduvad rendilevõtjana üle 12-kuulise tähtajaga rendilepingud, mistõttu kirjeldatud standardil Kontsernile mõju ei ole.

**Veel vastuvõtmata standardid****„Muudatused IFRS-ides 2015–2017“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).**

Piiratud ulatusega muudatused mõjutavad nelja standardit. IFRS 3-s selgitati, et omandaja peab ümber hindama oma varasema osaluse ühiselt kontrollitavas tegevuses, kui ta omandab selle äri üle kontrolli. Vastupidiselt, IFRS 11-s on nüüd selgesõnaliselt öeldud, et investor ei tohi ümber hinnata oma varasemat osalust, kui ta omandab või kaotab ühise kontrolli üle ühiselt kontrollitava tegevuse. Muudetud IAS 12 selgitab, et dividendide tulumaksu mõju tuleb kajastada vastavalt sellele, kuidas on tekkinud jaotatav kasum, näiteks kasumiaruandes või muus koondkasumiaruandes. Nüüd on arusaadav, et see nõue rakendub kõikides olukordades, kui omakapitalina klassifitseeritud finantsinstrumentidelt tehtud maksed on käsitletavad kasumi jaotamisena ning mitte ainult siis, kui maksuõj

tekivad seetõttu, et jaotatavale ja jaotamata kasumile rakenduvad erinevad maksumäärad. Muudetud IAS 23-s on nüüd selgesõnalised juhised, et laenu, mis on võetud konkreetse vara ehitamise finantseerimiseks, tuleb üldiste laenukulude kogumist välja võtta ainult seni, kuni selle konkreetse vara ehitus on sisuliselt lõpetatud.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

**„Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused“ (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).**

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

**„Äritegevuse mõiste“ – IFRS 3 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).**

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

**„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).**

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernile.

## 2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

### Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

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

#### 2.2.1 Hindamise ebakindlus

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

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulo, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võrreldes eelmise aastaga ei ole EFTEN Real Estate Fund III kinnisvaraportfelli diskontomäärad hindamistes 2018. aastal oluliselt muutunud, olles endiselt vahemikus 7,9% kuni 8,6% (2017: sama). Ka väljumistootlikkused on aastatagusega võrreldes samal tasemel (7,5%-8,0%).

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisan 14.

b) Äriühendused ja varade soetused

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

**2.2.2 Investeeringuettevõtte**

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

**Konsolideerimine**

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

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

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

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials 1. S.  
 Kuupäev/date 22.02.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Segmendiaruandlus

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

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

Kontserni kolm ärisegmenti geograafilist segmenti on toodud alljärgnevas tabelis:

Ärisegment / riik	Eesti	Läti	Leedu
<b>Büroopinnad</b>	-	-	Ulonu büroohoone, Vilnius L3 büroohoone, Vilnius Evolution büroohoone, Vilnius
<b>Lao- ja logistikapinnad</b>	DSV logistikakeskus, Tallinn	DSV logistikakeskus, Riia	DSV logistikakeskus, Vilnius
<b>Kaubanduspinnad</b>	Laagri Selver, Tallinn Hortes aianduskeskus, Saue Hortes aianduskeskus, Tallinn	-	Saules Miestas kaubanduskeskus

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

## Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 23) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

## Tulu kajastamine

### Müügitulu arvestuspõhimõtted alates 01.01.2018

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

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

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

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

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

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

Finantseerimise komponent

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

### Müügitulu arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2017

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Teenuste vahendamisel (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) tegutseb Kontsern kui agent, mistõttu selliseid tulusid ei näidata brutomeetodil, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

### Finantstulud

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

## Raha ja raha ekvivalendid

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

## Finantsvarad

### Arvestuspõhimõtted alates 01.01.2018

#### (i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

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

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

#### (ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

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

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

#### Võlainstrumendid

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

Ettevõtte kõik võlainstrumendid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

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

Seisuga 1. jaanuar 2018 ja 31. detsember 2018 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias:

- raha ja raha ekvivalendid;
- nõuded ostjate vastu.

#### Omakapaliinstrumendid

Ettevõtte ei ole investeeringuid omakapaliinstrumendidisse.

#### iv) väärtuse langus

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

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

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

## Arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2017

Kõik finantsvarad võetakse algu arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on päev, mil Kontsern võtab endale finantsvara ostu või müügi kohustuse. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise perioodi jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmasel arvelevõtmisel klassifitseeritakse vara ühte neljast finantsvara rühma (vt allpool). Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- finantsvarad õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglase väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenu ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügi valmis finantsvara – õiglase väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kontsernil oli 2017. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenu ja nõuded“.

## Laenu ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenu ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud sisemise intressimäära kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

## Tuletisinstrumentid

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

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

## Kinnisvarainvesteeringud

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



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

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

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

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

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

## Finantskohustused

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

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

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

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

## Edukustasukohustus

EFTEN Real Estate Fund III AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt sai EFTEN Capital AS kuni EFTEN Real Estate Fund III AS börsil noteerimiseni (s.t kuni 2017. aasta novembrini) edukustasu 20% kinnisvarainvesteeringute müügi- ja soetushinna vahelt juhul, kui *hurdle rate* oli vähemalt 10% aastasel baasil. Edukustasu arvestati kõikide kinnisvarainvesteeringute kohta summaarsel. Börsil noteerimisel 2017. aasta novembris vahetati EFTEN Real Estate Fund III AS selleks hetkeks kumuleerunud edukustasukohustus fondi aktsiate vastu.

Börsil noteerimise järgselt arvestatakse valitsemislepingu kohaselt edukustasu kahe viimase aasta korrigeeritud börsipäeva sulgemishindade kasvult, korrigeerides börsipäeva sulgemishindasid eelnevalt makstud dividendide, dividendide tulumaksu ning minimaalse oodatava tootlusega (minimaalne oodatav tootlus on 10% viimase börsipäeva sulgemishinnast). Edukustasu võrdub 20% aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinna ning eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud fondi aktsiate arvuga. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt lisa 8).

## Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

## Rendiarvestus

Ettevõtja kui rendileandja

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

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

## Kohustuslik reservkapital

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

## Tulumaks

### Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

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

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

### Läti ja Leedu tütarettevõtted

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

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

Kuni 2017. aastani kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes. Uue tulumaksuseaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

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

### 3 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<b>Emaettevõtte</b>						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
<b>Tütarettevõtted</b>						
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, Riia	2 511	2 134	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Laagri	1 864	1 445	100	100
EFTEN Tähesaju 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

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

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

30.05.2018 soetas EFTEN Real Estate Fund III 100%-lise tütarettevõtte 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 tütarettevõtte omakapitali lisaks 3 205 tuhat eurot. Saadud vahendid paigutas tütarettevõtte omainvesteeringuna „Evolution“ büroohoone soetusmaksumusse.

13.12.2018 asutas EFTEN Real Estate Fund III 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Kolmas OÜ, makstes tütarettevõtte osakapitali 2 500 eurot. Tütarettevõtte 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.

### 4 Segmendiaruandlus

#### SEGMENTI TULEM

12 kuud	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
€ tuhandetes										
<b>Müügitulu (lisa 5), s.h</b>	<b>1 894</b>	<b>1 470</b>	<b>2 323</b>	<b>2 065</b>	<b>4 455</b>	<b>3 765</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 672</b>	<b>7 300</b>
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
<b>Äritegevuse netotulu, s.h</b>	<b>1 708</b>	<b>1 412</b>	<b>2 320</b>	<b>2 063</b>	<b>3 890</b>	<b>3 214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 918</b>	<b>6 689</b>
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
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>2 518</b>	<b>1 953</b>	<b>1 929</b>	<b>2 458</b>	<b>3 958</b>	<b>3 763</b>	<b>-147</b>	<b>-141</b>	<b>8 258</b>	<b>8 033</b>
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
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>1 484</b>	<b>1 275</b>	<b>2 083</b>	<b>1 847</b>	<b>3 291</b>	<b>2 638</b>	<b>-147</b>	<b>-141</b>	<b>6 711</b>	<b>5 619</b>
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
<b>Ärikasum</b>									<b>8 258</b>	<b>8 033</b>
Neto finantskulu (lisa 9)									-1 096	-691
<b>Kasum ette tulumaksudulu</b>									<b>7 162</b>	<b>7 342</b>
Tulumaksudulu (lisa 10)									-863	-768
<b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>									<b>6 299</b>	<b>6 574</b>

## SEGMENTI VARAD

Aasta lõpu seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>								
<b>Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)</b>								
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
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>29 191</b>	<b>18 960</b>	<b>30 240</b>	<b>28 650</b>	<b>43 356</b>	<b>40 780</b>	<b>102 787</b>	<b>88 390</b>
Muud pikaajalised varad							138	90
Netovõlg							-53 151	-42 773
Muud lühiajalised varad							720	678
<b>NETOVARA</b>							<b>50 494</b>	<b>46 385</b>

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 11,4%, 7,8% ja 7,5% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 6%.

## 5 Müügitulu

Tegevusalad	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüritulude büroopindadelt	1 851	1 437
Üüritulude kaubanduspindadelt	3 785	3 092
Üüritulude lao- ja logistikapindadelt	2 322	2 065
Muud müügitulud	714	706
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4, 14)</b>	<b>8 672</b>	<b>7 300</b>

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Eesti	1 727	1 148
Läti	652	417
Leedu	6 293	5 735
<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 4)</b>	<b>8 672</b>	<b>7 300</b>

## 6 Müüdnud teenuste kulud

	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
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
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-4	9
<b>Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 14)</b>	<b>-319</b>	<b>-167</b>

**7 Turustuskulud**

	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-8	-2
Reklaam, reklaamüritused <sup>1</sup>	-427	-442
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-435</b>	<b>-444</b>

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

**8 Üldhalduskulud**

	2018	2017
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 21)	-632	-549
Bürookulud	-38	-45
Palgakulud, s.h maksud	-229	-241
Konsultatsioonikulud	-132	-172
Regulaatori kulud	-73	-27
Edukustasukohustuse muutus (lisa 17,21)	-46	-461
Muud üldhalduskulud	-54	-41
Amortisatsioonikulud	-21	-20
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-1 225</b>	<b>-1 556</b>

**9 Finantskulud**

	2018	2017
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenuvõetelt	-965	-770
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-889	-770
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 18)	-76	0
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 18)	-131	79
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-1 096</b>	<b>-691</b>

**10 Tulumaks**

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

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

Kontserni efektiivne tulumaksu määr (tulumaksukulu kokku / kasum enne maksustamist) oli 2018. aastal 12,0% (2017. aastal: 10,5%).

Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus koosneb järgmistest komponentidest:

<b>Algsaldo 31.12.2016</b>	<b>2 348</b>
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2017. aastal	295
Eeldatav tulumaksukulu	221
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>2 864</b>
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2018. aastal	630
Eeldatav tulumaksukulu	2
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>3 496</b>

## 11 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	2018	2017
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	6 299	6 574
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,68	0,63
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	3 222 535	2 749 761
Kasum aktsia kohta, eurodes	1,96	2,39

## 12 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoitud	4 855	8 114
Sularaha	4	19
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 18)</b>	<b>4 859</b>	<b>8 133</b>

## 13 Nõuded ja viitlaekumised

### Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	490	480
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	115	65
Muud viitlaekumised	69	96
<b>Nõuded ja viitlaekumised kokku</b>	<b>674</b>	<b>641</b>

### Pikaajalised nõuded

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	24	49
<b>Pikaajalised nõuded kokku</b>	<b>24</b>	<b>49</b>

## 14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2018 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m <sup>2</sup> )	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turuväär- tus 31.12.2018	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
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	12 149	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	2009	05.2018	9 030	10 000	9%
<b>Kokku</b>		<b>83 761</b>			<b>94 627</b>	<b>102 787</b>	<b>95%</b>

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 4 'Segmendiaruandlus'.

2018. ja 2016. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>73 539</b>	<b>73 539</b>
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	0	2 855	2 855
<b>Saldo seisuga 31.12.2017</b>	<b>0</b>	<b>88 390</b>	<b>88 390</b>
Soetused ja arendused	1 636	10 774	12 410
Kapitaliseeritud parandused	0	425	425
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest <sup>1</sup>	0	1 562	1 562
<b>Saldo seisuga 31.12.2018</b>	<b>1 636<sup>2</sup></b>	<b>101 151</b>	<b>102 787</b>

<sup>1</sup> Kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvu 2018. aastal põhjustas olulises osas kinnisvarainvesteeringute paranenud rahavooprognosis.

<sup>2</sup> Kontsern on seisuga 31.12.2018 kajastanud soetusmaksumuses arendusjärgus Hortese aianduskeskust Tallinnas, Tähesaju teel. Kinnisvarainvesteeringut ei ole Kontserni sõltumatu hindaja aruandepäeva seisuga hinnanud, kuivõrd kinnistul puudub hetkel üüritulu ning prognoositav täpne rahavoog. Nimetatud kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus on juhtkonna hinnangul tõenäoliselt ligilähedane selle turuväärtusega seisuga 31.12.2018.

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 5)	7 958	6 594
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-319	-167
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 16)	178	1 000
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed (lisa 13)	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
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	6 872	5 668
2-5 aastat	18 279	15 554
Üle 5 aasta	13 489	15 367
<b>Kokku</b>	<b>38 640</b>	<b>36 589</b>

## 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. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

### Seisuga 31.12.2018:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
€ tuhandetes						
Büroopinnad	29 190	Diskonteeritud rahavood	2 110	7,9%	7,5%-8,0%	11,4
Lao- ja logistikapinnad	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
<b>Kokku</b>	<b>101 150</b>		<b>8 260</b>			

### 2017. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
€ tuhandetes						
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
<b>Kokku</b>	<b>88 390</b>		<b>7 448</b>			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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



## Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2018 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 väljumistootlikkuses	Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
								<i>Õiglase väärtus</i>
€ tuhandetes								
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 350	2 350	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	30 420	30 610	29 200
					0,0%	29 800	29 190	28 610
					0,5%	29 200	27 970	28 040
Lao- ja logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 413	2 414	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	31 478	31 655	30 240
					0,0%	30 857	30 240	29 638
					0,5%	30 240	28 994	29 061
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-3 830	3 840	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	43 450	43 680	41 720
					0,0%	42 580	41 720	40 900
					0,5%	41 720	40 010	40 100

### Seisuga 31.12.2017

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

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

## 15 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	Laenujäägi 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%
<b>Kokku</b>		<b>55 503</b>	<b>52 908</b>				<b>101 150</b>	<b>47,8%</b>

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 18.

Seisuga 31.12.2017 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	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%
<b>Kokku</b>		<b>49 653</b>	<b>45 845</b>				<b>88 390</b>	<b>98,8%</b>

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude pikaajalise osa kajastamine lühiajalisena <sup>1</sup>	5 437	0
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	2 698	2 129
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-30	-20
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>8 105</b>	<b>2 109</b>

<sup>1</sup> Lisainformatsioon pikaajaliste pangalaenude pikaajalise osa kajastamise kohta lühiajalisena on toodud likviidsuse alapeatükis lisa 18.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 18)</b>	<b>47 411</b>	<b>45 776</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	2 668	2 109
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	44 743	43 667
<i>Pangalaenud</i>	<i>44 773</i>	<i>43 716</i>
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-30</i>	<i>-49</i>

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		
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>45 776</b>	<b>42 667</b>
Saadud pangalaenud	9 492	5 111
Pangalaenude annuiteetmaksed	-2 431	-2 003
Kapitaliseeritud lepingutasud	-13	-17
Diskonteeritud lepingutasude muutus	24	18
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>52 848</b>	<b>45 776</b>

**16 Võlad ja ettemaksed****Lühiajalised võlad ja ettemaksed**

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

**Pikaajalised võlad**

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	457	360
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>457</b>	<b>360</b>

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 18.

**17 Edukustasu kohustus**

Alates börsil noteerimisest 2017. aasta detsembris arvestatakse EFTEN Real Estate Fund III AS-s edukustasu fondivalitsejale kahe viimase aasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishindade kasvult. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8). Seisuga 31.12.2018 oli Kontsernil edukustasukohustus fondivalitseja ees summas 46 tuhat eurot.

## 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	31.12.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Finantsvarad - korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	12	4 859	8 133
Nõuded ostjate vastu	13	490	480
<b>Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>5 349</b>	<b>8 613</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	15	52 848	45 776
Võlad tarnijatele	16	242	708
Üürnike tagatisrahad	16	577	498
Intressivõlad	16	7	4
Viitvõlad	16	134	45
Edukustasukohustus		46	0
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>53 854</b>	<b>47 031</b>
<b>Finantskohustused õiglasest väärtuses</b>			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		189	58
<b>Finantskohustused õiglasest väärtuses kokku</b>		<b>189</b>	<b>58</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>53 997</b>	<b>47 089</b>

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

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

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

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

### Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide 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 31.12.2018 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 3-6 aasta perspektiivis.

Tulenevalt Kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Real Estate Fund III AS juhtkond 2016. aastal katta laenuportelli pikaajalise ujuva intressimäärade suurenemise riski läbi osalise laenuportelli ujuva intressimäärade (3-kuu EURIBORi) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepinguga, kus 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 laenuportellist;
- (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 31.12.2018 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 volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktiivide turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2018 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 võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. Allolev tabel koondab info Kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.12.2018	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
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
Üürnike tagatisrahad	8	31	94	338	107	577
Viitvõlad	134	0	0	0	0	134
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>692</b>	<b>934</b>	<b>2 496</b>	<b>51 859</b>	<b>107</b>	<b>56 087</b>

Seisuga 31.12.2017	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
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
Üürmike tagatisrahad	12	36	91	294	65	498
Viitvõlad	49	0	0	0	0	49
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>501</b>	<b>715</b>	<b>1 899</b>	<b>45 843</b>	<b>65</b>	<b>49 023</b>

### Käibekapitali aruanne

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	4 859	8 133
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	673	641
Ettemakstud kulud	46	37
<b>Käibevara kokku</b>	<b>5 578</b>	<b>8 811</b>
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 15)	-8 105	-2 109
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 16)	-1 208	-1 848
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>-9 313</b>	<b>-3 957</b>
<b>Käibekapital kokku</b>	<b>-3 735</b>	<b>4 854</b>

Kontserni käibekapital on 31.12.2018 seisuga negatiivne summas 3 735 tuhat eurot (31.12.2017: positiivne summas 4 854 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 laenu teeninduse 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 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 krediitidõlbulikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Oodatava krediitidikahjumi mõõtmiseks rühmitatakse nõuded ostjatele ja lepingulised varad lähtudes krediidiriski ühistest tunnustest ning aegumise perioodist. Oodatavad krediitidikahjumi määrad põhinevad viimase 36 kuu kuni 31. detsember 2018 või vastavalt kuni 1. jaanuar 2018 maksedistsipliinil ning vastavatel

perioodidel esinenud ajaloolistel krediitkahjumitel. Ajaloolised kahjumid on korrigeeritud eesmärgiga kajastada jooksvat ning tuleviku informatsiooni, mis puudutab makromajanduslikke faktoreid ning ostjate võimet nõuete maksmiseks. Ettevõtte on hinnanud, et SKP ja töötuse määr riikides, kus toimub selle kaupade ja teenuste müük, on kõige relevantsemad näitajad ning korrigeerib vastavalt ajaloolisi kahjumäärasisid, lähtudes nende näitajate oodatavast muutusest.

Ülevalpool kirjeldatud põhimõtete alusel nõuete allahindlus 31. detsembri 2018 ja 1. jaanuari 2018 (IFRS 9 rakendamise kuupäeval) seisuga oli ebaoluline. Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediitkahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 1. jaanuari 2018 ja 31. detsembri 2018 seisuga.

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

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

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	4 859	8 133
Nõuded ostjate vastu (lisa 13)	490	480
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>5 349</b>	<b>8 613</b>

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

Reiting	31.12.2018	31.12.2017
A1	4 855	8 111
Aa2	0	3
<b>Kokku (lisa 12)</b>	<b>4 855</b>	<b>8 114</b>

## Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

Kontsern investeerib jätkuvalt rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeringute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 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 dividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 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 juhatuse 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 15)	8 135	2 129
Tagamata lühiajalised kohustused	1 178	1 886
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>9 313</b>	<b>4 015</b>
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 15)	44 773	43 716
Tagamata pikaajalised kohustused	3 923	3 175
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>48 696</b>	<b>46 891</b>
Aktiivkapital ja ülekurs (lisa 19)	35 883	35 883
Reservid	621	293
Jaotamata kasum (lisa 20)	13 990	10 209
<b>Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b>	<b>50 494</b>	<b>46 385</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>108 503</b>	<b>97 291</b>

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

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

## Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtusest kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamise meetodid 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 väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamise meetodi 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 EURIBORi turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades zero-rate määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingute õiglasest väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.



## 19 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). Kõikide aktsiate eest on täielikult tasutud. Ilma põhikirja muutmata on ettevõttele õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euroni. Aktsiakapitali on seisuga 31.12.2018 tehtud sissemaksid kokku 35 883 tuhande euro ulatuses (31.12.2017: sama).

EFTEN Real Estate Fund III AS kandis jaotamata kasumist 2018. aastal reservkapitali 328 tuhat eurot (2017: 218 tuhat eurot). Reservkapitali suurus seisuga 31.12.2018 oli 621 tuhat eurot (31.12.2017: 293 tuhat eurot).

### 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
Hoiukonto 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, %
Juhatuselise Viljar Arakas	2 000	0,06
Juhatuselise liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	8 793	0,27
Juhatuselise Tõnu Uustalu	9 184	0,28
Juhatuselise 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

## 20 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.

### 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:

- 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 2018. aasta jooksul valitsemisteenust summas 632 tuhat eurot (2017: 549 tuhat eurot), (vt lisa 8). 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. Aruandeaastal ega ka võrdlusperioodil ei olnud seotud osapooltega tehingutes tehtud allahindluseid.

Kontsernil oli Seisuga 31.12.2018 kokku 12 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 229 tuhande euro ulatuses (2017: 236 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.

## 22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

	2018	2017
€ tuhandetes		
Üldhalduskulud	-147	-141
Kasum tütarettevõtetest	6 367	6 663
Finantstulud	81	69
Finantskulud	0	-8
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>6 301</b>	<b>6 583</b>
Dividendide tulumaksukulu	0	-9
<b>Aruandeaasta koondkasum</b>	<b>6 301</b>	<b>6 574</b>

**23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss**

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
<b>VARAD</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	489	4 607
Nõuded ja viitlaekumised	36	23
Lühiajalised nõuded tütarettevõtete vastu	704	158
<b>Käibevara kokku</b>	<b>1 229</b>	<b>4 788</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	46 808	37 645
Pikaajalised nõuded tütarettevõtete vastu	2 513	4 097
<b>Põhivara kokku</b>	<b>49 321</b>	<b>41 742</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>50 550</b>	<b>46 530</b>
Võlad	55	145
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>55</b>	<b>145</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>55</b>	<b>145</b>
Aktsiakapital	32 225	32 225
Ülekurs	3 658	3 658
Kohustuslik reservkapital	621	293
Jaotamata kasum	13 991	10 209
<b>Omakapital kokku</b>	<b>50 495</b>	<b>46 385</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>50 550</b>	<b>46 530</b>

## 24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2018	2017
€ tuhandetes		
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
<b>Puhaskasum</b>	<b>6 301</b>	<b>6 574</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-81	-61
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-4 177	-5 195
Saadud dividendid	-2 191	-1 468
Edukustasu kohustuse muutus	0	-1 222
Ettevõtte tulumaksukulu	0	9
<b>Korrigeerimine kokku</b>	<b>-6 449</b>	<b>-7 937</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>-148</b>	<b>-1 363</b>
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-1	31
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-149</b>	<b>-1 332</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Tütarettevõtete soetus	-5 087	-4 084
Antud laenud	-2 007	-3 585
Antud laenude tagasimaksed	3 125	2 560
Saadud dividendid	2 191	1 468
Saadud intressid	0	12
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-1 778</b>	<b>-3 629</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-500
Makstud intressid	0	-11
Makstud dividendid	-2 191	-1 503
Makstud dividendide tulumaks	0	-9
Aktsiate emiteerimine	0	10 993
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>-2 191</b>	<b>8 970</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-4 118</b>	<b>4 009</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>4 607</b>	<b>598</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 118	4 009
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>489</b>	<b>4 607</b>

**25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne**

	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>23 853</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>5 356</b>	<b>30 322</b>
Aktsiate emiteerimine	8 372	2 620	0	0	10 992
Dividendide maksmine	0	0	0	-1 503	-1 503
Eraldised reservkapitali	0	0	218	-218	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	6 574	6 574
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>293</b>	<b>10 209</b>	<b>46 385</b>
Dividendide maksmine	0	0	0	-2 191	-2 191
Eraldised reservkapitali	0	0	328	-328	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	6 301	6 301
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>621</b>	<b>13 991</b>	<b>50 495</b>

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muutuste kohta on esitatud lisas 19.

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

	31.12.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	50 495	46 385
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-46 808	-37 645
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	46 808	37 644
<b>Kokku</b>	<b>50 495</b>	<b>46 385</b>

**26 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 üüritulu aastas on 252 tuhat eurot.

**Kasumi jaotamise ettepanek**

Juhatus teeb EFTEN Real Estate Fund III AS üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2018	13 990 000
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	315 000
Dividendide jaotamine	3 054 800
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	10 559 400

/allkirjastatud digitaalselt/  
\_\_\_\_\_

Viljar Arakas

Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/  
\_\_\_\_\_

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

22. veebruar 2019

**Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2018. aasta majandusaasta aruandele**

Käesolevaga kinnitame EFTEN Real Estate Fund III AS 2018. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

---

Arti Arakas

Nõukogu esimees

---

Siive Penu

Nõukogu liige

---

Sander Rebane

Nõukogu liige

---

Olav Miil

Nõukogu liige

/allkirjastatud digitaalselt/

---

Viljar Arakas

Juhatus liige

/allkirjastatud digitaalselt/

---

Tõnu Uustalu

Juhatus liige

**Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile**

	EMTAK kood	2018	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah



# ***Sõltumatu vandeaudiitori aruanne***

## ***EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäridele***

### ***Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta***

#### ***Meie arvamus***

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Real Estate Fund III AS-i ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas fondivalitseja nõukogule esitatud täiendava aruandega.

#### ***Mida me auditeerisime***

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2018;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

#### ***Arvamuse alus***

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

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

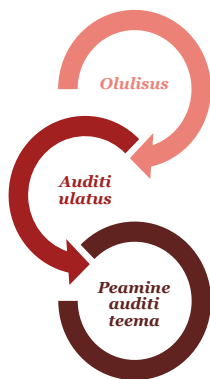
#### ***Sõltumatus***

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

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

## Ülevaade meie auditist

### Kokkuvõte



#### Olulisus

Auditi olulisus Kontserni tasandil on 1 085 tuhat eurot, mis on määratud kui 1% kontserni varadest.

#### Auditi ulatus

Kontserni auditimeeskond või tütarettevõtete audiitorid, kes lähtusid meie poolt koostatud instruktsioonidest, auditeerisid Kontserni ettevõtteid, mis katsid sisuliselt kogu konsolideeritud finantsseisundi ja kasumiaruande.

#### Peamine auditi teema

- Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

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

#### Olulisus

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

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

#### Kontserni olulisus

1 085 tuhat eurot

#### Kuidas me selle määrasime

1% varadest

#### Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus

Arvutasime olulisuse lähtudes varade väärtusest, kuna see on põhiliseks mõõdikuks, millest sõltub Kontserni väärtus ning mida jälgivad juhatuse ja investorid.

#### Peamine auditi teema

Peamine auditi teema on valdkond, mis oli meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisem. Seda valdkonda käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda selle valdkonna kohta eraldi arvamust.

## Peamine auditi teema

## Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis

### **Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine**

Täiendav info on toodud lisas 2.2 "Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest" ja lisas 14 "Kinnisvarainvesteeringud".

Seisuga 31. detsember 2018 oli Kontsernis õiglaselt väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 103 miljonit eurot ning nendega seotud ümberhindluse kasumit 2018. aasta kasumiaruandes summas 1,6 miljonit eurot.

Juhtkond kasutab õiglaste väärtuste hindamisel sõltumatuid atesteeritud hindajaid, tellides igale varaobjektile välise hindamise vähemalt kaks korda aastas.

Kontsern kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit, milles kasutatud üürihinna sisendi määramisel on välja renditud objektide puhul lähtutud kehtivatest üürilepingutest.

Kontserni kinnisvaraportfelli väärtuse hindamine on oma olemuselt subjektiivne, kuna väärtused sõltuvad muude faktorite hulgas iga kinnisvaraobjekti olemusest, asukohast ja oodatavast tuleviku renditasemest.

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

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

Tulenevalt kinnisvara väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajaminevast turutundmisest ja ekspertiisist kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid.

Lugesime läbi hindamisaktid ja info sisendite kohta kõigi kinnisvaraobjektide osas ning hindasime, kas iga objekti väärtuse hindamisel kasutatud meetod on kooskõlas IFRSi õiglase väärtuse hindamise printsippiidega. Leidsime, et meetodid on kooskõlas IFRSis toodud nõuetega.

Hindasime välise hindajate kvalifikatsiooni ja asjatundlikkust ning leidsime, et hindajad on teostanud oma töö vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele ning neil on märkimisväärne kogemus turgudel, kus Kontsern tegutseb. Me ei tuvastanud tõendeid, mis viitaksid, et hindajad ei olnud oma töös objektiivsed.

Võrdlesime peamisi hindajate poolt kasutatud eeldusi nagu rendi-, diskonto-, kapitalisatsiooni- ja vakantsuse määrad meie endi poolt väljatöötatud eeldatavate vahemikega, mis tuginesid võimalusel jälgitavatel turuandmetel. Kui kasutatud eeldused olid väljaspool eeldatavat vahemikku või muul moel ebaharilikud või hindamistulemused ei ühtinud turutrendidega, siis viisime läbi täiendava uurimise ning küsisime hindajatelt ja Kontserni juhtkonnalt lisainformatsiooni ja selgitusi kasutatud sisendite ja eelduste kohta. Kokkuvõttes leidsime, et juhtkonna poolt kasutatud andmed ja eeldused on mõistlikud.

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

Lisaks hindasime, kas lisas 14 avalikustatud informatsioon vastab IFRSi nõuetele ning ei tuvastanud puudusi.

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

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

Kontserni raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud 12 eraldiseisva ettevõtte andmed. Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täies mahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusest tulenevat suhtelist mõju Kontsernile ning seda, kuidas on kaetud kõik olulised konsolideeritud aastaaruande kirjed. Täismahus auditiprotseduurid viidi läbi EfTEN Real Estate Fund III AS, EfTEN Tännassilma OÜ, EfTEN Laagri OÜ ja EfTEN Seljaku OÜ osas Kontserni auditimeeskonna poolt ning Saules Miestas UAB ja EfTEN Krustpils SIA osas tütarettevõtete audiitorite poolt, lähtudes meie instruksioonidest. Ülejäänud tütarettevõtete osas teostati Kontserni auditimeeskonna poolt täismahus auditiprotseduurid kinnisvarainvesteeringute saldodele ning tütarettevõtete audiitorite poolt täismahus auditiprotseduurid raha ja raha ekvivalentide, ostjate tasumata summade, laenukohustuste ja maksukohustuse saldodele ning müügitulule. Seal, kus töö oli teostatud teiste audiitorite poolt, hindasime, kas ja millises mahus on vajalik meie osalemine nende ettevõtete auditites saamaks veendumust piisava ja sobiva auditi tõendusmaterjali olemasolu osas, et anda audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

---

### ***Muu informatsioon***

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

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

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

---

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

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

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

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

---

## ***Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga***

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

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

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

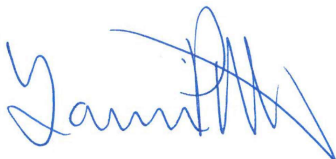
## ***Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta***

---

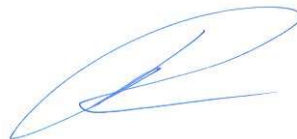
### ***Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood***

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

AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past  
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 567



Rando Rand  
Vandeaudiitor, litsents nr 617

22. veebruar 2019

# Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2017

EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeaasta algus: 01.01.2017

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

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

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



## Sisukord

<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>3</b>
<i>Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne</i> .....	6
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b> .....	<b>10</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	10
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	11
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	12
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	13
<b>LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE</b> .....	<b>14</b>
1 Üldine informatsioon .....	14
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused .....	14
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused .....	15
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest .....	16
3 Tütarettevõtted .....	21
4 Segmendiaruandlus .....	22
5 Müügitulu .....	23
6 Müüdüd teenuste kulud .....	23
7 Turustuskulud .....	23
8 Üldhalduskulud .....	24
9 Finantskulud .....	24
10 Tulumaks .....	24
11 Kasum aktsia kohta .....	25
12 Raha ja raha ekvivalendid .....	25
13 Nõuded ja viitlaekumised .....	25
14 Kinnisvarainvesteeringud .....	26
15 Laenukohustused .....	28
16 Võlad ja ettemaksed .....	30
17 Edukustasu kohustus .....	30
18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine .....	30
19 Aktsiakapital .....	36
20 Tingimuslikud kohustused .....	36
21 Tehingud seotud osapooltega .....	37
22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne .....	37
23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss .....	38
24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne .....	39
25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne .....	40
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne .....	41
Kasumi jaotamise ettepanek .....	47
Juhataste ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. aasta majandusaasta aruandele .....	48
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile .....	49



## TEGEVUSARUANNE

### Fondijuhi kommentaar

EFTEN Real Estate Fund III AS'i 2018. aasta 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 kümnes tegutsemisaasta. Fond tegi olulise investeeringu Saules Miestase välisilme uuendamisesse, investeerides kokku 500 tuhat eurot keskuse välisfassaadi vahetusse.

2018. aastal on plaanis jätkata ehitustegevusega DSV Riia logistikakeskuse laiendamiseks, mis eeldatavasti valmib 2018. aasta kolmandas kvartalis.

### Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2017. aasta müügitulu oli 7,300 miljonit eurot (2016: 5,333 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 (2016: 4,349 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.

	2017	2016
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	7,300	5,333
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,611	-0,591
Intressikulud ja intressitulud	-0,691	-0,658
<b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>	<b>5,998</b>	<b>4,083</b>
Valitsemistasud	-0,549	-0,344
Muud tulud ja -kulud	-0,501	-0,499
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>4,948</b>	<b>3,241</b>

Kontserni varade maht 31.12.2017 seisuga oli 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	31.12.2016
€ miljonites		
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, eurodes	14,39	12,71

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas aastaga 13% tulenevalt äritegevuse kasumi kasvust, madalatest intressimäärade ning efektiivsest kululuhtimisest. 2017. aastal maksti dividende 2016. aasta kasumist kogusummas 1 503 tuhat eurot (2016: 411 tuhat eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi NAV 2017. aastal kasvanud 17% (2016: 16,3%). Investeeringut kapitali tootlus (ROIC) oli 2017. aastal 21,6% (2016: 22,5%). Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada liigipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2017. aastal sõlmis Kontsern seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamisega uusi laenulepinguid kogusummas 5,1 miljonit eurot (2016: 23,225 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 <sup>1</sup>	21,6	22,5
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,0	2,1

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

## Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2017. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 8 (2016: 6) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase 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:

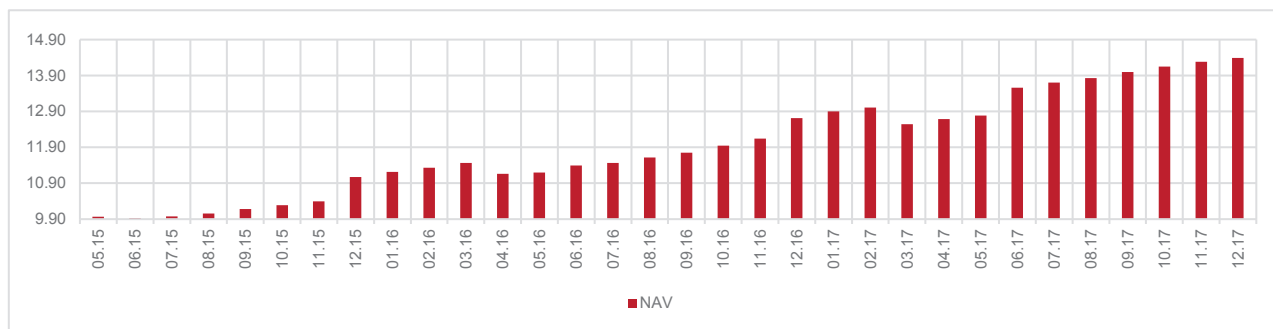
Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2017	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus	Üüri netopind	Eeldatav üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
DSV Tallinn	100	13 070	16 014	1 014	100	8,6	1
DSV Riia	100	6 980	5 398	641	100	8,6	1
DSV Vilnius	100	8 600	11 687	681	100	8,5	1
<b>Logistika kokku</b>	<b>100</b>	<b>28 650</b>	<b>33 099</b>	<b>2 336</b>	<b>100</b>	<b>8,6</b>	<b>3</b>
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
<b>Kaubandus kokku</b>	<b>100</b>	<b>40 780</b>	<b>26 414</b>	<b>3 636</b>	<b>99</b>	<b>5,9</b>	<b>125</b>
Ulonu büroohoone	100	9 200	5 174	706	85	1,9	16
L3 büroohoone	100	9 760	6 151	752	100	1,8	35
<b>Büroo kokku</b>	<b>100</b>	<b>18 960</b>	<b>11 325</b>	<b>1 458</b>	<b>93</b>	<b>1,8</b>	<b>51</b>

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%
Eurovaistine, 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%

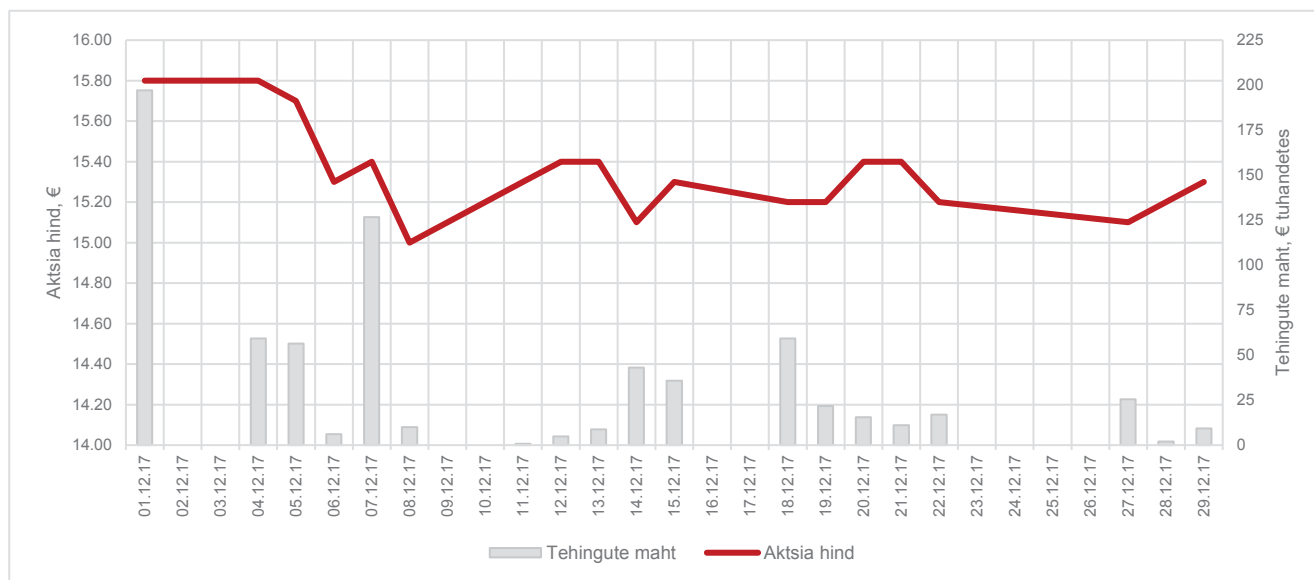
## Aktsiainfo

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. Fondil on ühte liiki nimelised aktsiad, nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab fondi aktsionäri ühe hääle.



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.

## EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia hinna ja kauplemissuuna dünaamika NASDAQ TALLINN börsil



## Väljavaated 2018.aastale

Käesoleva aasta suurimaks kinnisvaraturu mõjutajaks on kaks tegurit – Euroopa Keskpanga rahapoliitilised otsused ning Skandinaavia, eelkõige Rootsi ja Norra, kinnisvaraturu arengud. Võib eeldada, et ees ootab senise äärmiselt lõdva rahapoliitika karmistumine ning keskpanga poolsete võlakirjade tugiotsuste lõppemine. Antud otsustega kaasneb euro kursi tugevnemine teiste valuutade suhtes, ning intressimäärade tõusu tulevikuoetus. Otseselt ei pärsi see kinnisvaraturu arengut, küll muudab küsitavaks senise kiire kinnisvarahindade edasise kasvu. Sentimendi seisukohast kujuneb väga oluliseks Rootsi elukondlikul kinnisvaraturul toimuv trendipööre, mis võib negatiivsete arengute korral jahutada välisinvestorite senist kasvavat optimismi Balti riikidesse investeerimise osas.

Eelpool toodud arvesse võttes on turul hetkel uute investeringute seisukohast riskide osakaal suurem kui pakutavad võimalused. See ei avalda otsest mõju fondi tänasele kinnisvaraportfellile, pigem muudab juhtkonna konservatiivseks uute investeerimisotsuste langetamisel. Eeskätt keskendume 2018. aastal olemasoleva portfelli juhtimisele – Hortese Tähesaju poe ehitusele ning DSV Riia logistikakeskuse ümberehituse lõpetamisele. Eesmärgiks on kogu portfelli võimalikult kuluefektivne juhtimine ja maksimaalse pindade täituvuse säilitamine. Otsime jätkuvalt ka uusi sobilikke investeringuid, mis on vastavuses juhtkonna konservatiivsete investeerimiskriteeriumitega.

## Juhtimine

30. märtsil 2017 toimus aktsionäride korraline koosolek, mille käigus kinnitati 2016. majandusaasta aruanne ja otsustati maksta netodividendi 1 502 716 eurot ehk 0,63 eurot aktsia kohta.

Lisaks toimus 2017. aastal üks aktsionäride erakorraline üldkoosolek, kus otsustati fondi põhikirja ja valitsemislepingu muutmine seoses uue investeerimisfondide seaduse jõustumise ning aktsiate börsil noteerimise kavaga. Samuti anti nõukogule juhised 2017. aasta sügisel aktsiakapitali suurendamise otsusel aktsia pakkumisel hinna määramiseks, välistati olemasolevate aktsionäride eesõigus märkimisel ning otsustati esitada taotlus kõigi fondi aktsiate, sh 2017. aasta sügisel fondi nõukogu otsuse alusel emiteeritavate uute aktsiate, noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas.

Fondi aktsiakapitali suurendati 2017. aastal kahel korral: 11.04.2017 ning 18.10.2017.

11.04.2017 kinnitas fondi nõukogu aktsiate avaliku pakkumise prospekti ja otsustas suurendada fondi aktsiakapitali 5 000 000 euro võrra 500 000 uue aktsia emiteerimise teel. Aktsiaid pakuti üksnes fondi senistele aktsionäridele. Aktsiate pakkumishind oli 12,5431 eurot. Aktsiate avalik pakkumine toimus ajavahemikul 18.04.2017 - 02.05.2017. Märkimisperioodil märgiti 1 903 927 aktsiat. 05.05.2017 nõukogu otsusega määrati aktsiate jaotus ja tühistati 1 403 927 liigmärgitud aktsiat. Kevadise emissiooni järgselt on fondi uus aktsiakapital 28 852 630 eurot.

18.10.2017 kinnitas fondi nõukogu aktsiate avaliku pakkumise prospekti ja otsustas suurendada fondi aktsiakapitali 3 372 720 euro võrra 337 272 uue aktsia emiteerimise teel. 87 272 aktsiat pakuti suunatult fondivalitsejale - EFTEN Capital AS-le ning 250 000 aktsiat kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele Eestis vastavalt prospektis toodud tingimustel. Aktsiate pakkumishind oli 14 eurot. Aktsiate avalik pakkumine toimus ajavahemikul 30.10.2017-10.11.2017. Märkimisperioodil märgiti 1 502 930 aktsiat. 14.11.2017 nõukogu otsusega määrati aktsiate jaotus ja tühistati 1 165 658 liigmärgitud aktsiat. Sügisese emissiooni järgselt on fondi uus aktsiakapital 32 225 350 eurot.

2017. aastal fondi nõukogu liikmete osas muudatusi ei toimunud. Fondi nõukogusse kuuluvad alates asutamisest: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil.

Nõukogu ülesandeks on anda põhikirja ja valitsemislepinguga kooskõlas korraldusi fondi juhtimise korraldamisel ning otsustada igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemine.

Samuti ei toimunud muudatusi fondi juhatuse liikmete osas ning fondi juhatuse liikmed on alates asutamisest Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu.

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale on fondivalitseja EFTEN Capital AS.

Fond ei ole varasemalt järginud Hea Ühingujuhtimise Tava, kuna Fond on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond ja Hea Ühingujuhtimise Tava järgmine ei ole olnud fondile kohustuslik. Alates fondi Nasdaq Tallinna börsil noteerimisest kohaldub fondile ühingujuhtimise tava aruande avalikustamise kohustus ja fond lisab kooskõlas raamatupidamise seadusega eraldiseisva alajaotisena tegevusaruandesse ka ühingujuhtimise aruande.

## Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Käesolev Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne on koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning annab ülevaate EFTEN Real Estate Fund III AS juhtimise vastavusest Heale Ühingujuhtimise Tavale (mis on kinnitatud Finantsinspektsiooni poolt soovitusliku juhendina ja Balti väärtipaberibörside poolt heaks kiidetud).

EFTEN Real Estate Fund III AS järgib Head Ühingujuhtimise Tava alates fondi aktsiate Nasdaq Tallinna börsil noteerimisest 01. detsembrist 2017. a. v.a kui aruandes on märgitud teisiti. Varasemalt s.t enne aktsiate noteerimist ei olnud Hea Ühingujuhtimise Tava järgmine fondile kohustuslik, kuna fond on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond.

### I Üldkoosolek

EFTEN Real Estate Fund III AS-i on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia, millest igaüks annab aktsionäridele üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aktsionäridele õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja fondi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Puuduvad erisused, mis annaksid aktsionäridele teistsuguseid hääle- või muid õigusi. Ükski EFTEN Real Estate Fund III aktsionäridest ei oma kontrolli fondi üle. EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepingut ega muud kokkulepet, mis võiks hilisemalt anda kontrolli fondi üle. Seisuga 31.12.2017 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i kaks olulist osalust omavat aktsionäri: Altius Energia OÜ 14,13% osalusega, mis kuulub võrdsetes osades läbi valdusettevõtete Arti Arakas'ele ja Frank Õim'ile ning Järve Kaubanduskeskus OÜ 10,23% osalusega, mida omab läbi oma valdusettevõtte 100%-liselt Vello Kunman.

Fondivalitseja EFTEN Capital AS omab 2,7% fondi aktsiakapitalist.

Üldkoosolek on EFTEN Real Estate Fund III AS-i kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosoleku pädevuses on fondi põhikirja muutmine, börsil noteerimise otsustamine, aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine niivõrd, kui see ei ole põhikirjaga antud nõukogu pädevusse, fondi fondivalitsejaga sõlmitud valitsemislepingu

sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamine, aktsionäridele fondi tulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine, fondi investeerimispoliitika muutmine niivõrd, kui see ei ole põhikirja kohaselt nõukogu pädevuses, nõukogu liikmete valimine, volituste pikendamine ja tagasikutsumine ning nõukogu liikmete tasustamise, korra ja tasu suuruse määramine, erikontrolli määramine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine, fondi likvideerimise või ühinemise otsustamine, nõukogu liikmeka tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses fondi esindaja määramine, samuti muude õigusaktidega üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamine.

Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt antakse üle poole üldkoosolekul esindatud häälest, kui seaduse või põhikirja sätetega ei ole ette nähtud suurema hääleteenamuse nõuet. Põhikirja muutmise, fondi tähtaja muutmise ja likvideerimise või ühinemise otsuse vastuvõtmiseks on vaja 2/3 koosolekul esindatud häälest ning fondi fondivalitsejaga sõlmitud valitsemislepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamiseks 2/3 kõikide aktsiatega esindatud häälest.

Igal aktsionäril on õigus osaleda üldkoosolekul, võtta üldkoosolekul sõna päevakorras esitatud teemadel ning esitada põhjendatud küsimusi ja teha ettepanekuid.

Aktsionäride korraline üldkoosolek kutsutakse kokku vähemalt kord aastas nelja kuu jooksul EFTEN Real Estate Fund III AS-i majandusaasta lõppemisest. Korralisest üldkoosolekust peab aktsionäridele ette teatama vähemalt kolm nädalat.

Aktsionäride erakorraline üldkoosolek kutsutakse kokku, kui fondivalitseja või fondi juhatuse peab seda vajalikuks või kui seda nõuab fondi nõukogu, audiitor, fondivalitseja, Finantsinspeksioon või fondi deponitorium. Lisaks seaduses sätestatud muudele isikutele võivad üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste üldkoosoleku päevakorda võtmist nõuda ka aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 aktsiakapitalist. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõue tuleb esitada juhatusele kirjalikult, näidates ära kokkukutsumise põhjuse. Erakorralisest üldkoosolekust tuleb aktsionäridele ette teatada vähemalt üks nädal.

Üldkoosoleku päevakord, juhatuse ja nõukogu ettepanekud, otsuste eelnõud ja muud asjakohased materjalid tehakse aktsionäridele kättesaadavaks enne üldkoosolekut. Kõigi üldkoosolekuga seotud materjalidega said aktsionärid 2017. aastal tutvuda kuni üldkoosoleku toimumise päevani fondi asukohas. Aktsionäridele oli tagatud võimalus esitada küsimusi päevakorrapunktide kohta.

2017. aastal toimus üks korraline ja üks erakorraline aktsionäride üldkoosolek. Üldkoosolekutel vastuvõetud otsused on kirjeldatud tegevusaruande juhtimise alalõigus. Korralisel üldkoosolekul arutati kasumi jaotamist eraldiseisva teemana ja selle kohta võeti vastu eraldi otsus. Üldkoosolekud toimusid eesti keeles. Üldkoosolekutest ei olnud võimalik elektroonilisel teel osa võtta.

2017. aasta aktsionäride üldkoosolekuid juhatas EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatuse liige Viljar Arakas. Aktsionäride korralisel ja erakorralisel üldkoosolekul osales ka fondi teine juhatuse liige Tõnu Uustalu ning kõik nõukogu liikmed: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil.

## II Juhatus

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

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

Vastavalt EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirjale koosneb juhatuse ühest kuni kolmest liikmest. Juhatuse liikmed valib ja kutsub tagasi nõukogu. Alates asutamisest on juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatuse esimeest ei ole valitud. Juhatuse liikme volituste tähtaeg on viis aastat. Lubatud on juhatuse liikme korduv valimine. EFTEN Real Estate Fund III AS-i võib esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuse liige.

Juhatuse liikmetega ei ole eraldi juhatuse liikme lepinguid sõlmitud. Juhatuse liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused juhatuse liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatuse liige Viljar Arakas on samaaegselt fondivalitseja juhatuse liige ja temaga on fondivalitseja sõlmitud juhatuse liikme lepingu. EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatuse liige Tõnu Uustalu samaaegselt fondivalitseja investeerimisosakonna juht, kellega on sõlmitud tööleping.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i valitsemisega seonduvalt on fondivalitseja kehtestanud sise-eeskirjad tagamaks fondi riskijuhtimise ja sisekontrolli toimimise, samuti sise-eeskirjad raamatupidamise korraldamiseks ja finantsaruannete koostamiseks ning koos juhatusega korraldab kontrolli ja aruandluse süsteemi. Juhatuse liikmed esitavad kord aastas majanduslike huvide deklaratsiooni.

2017. aastal ei toimunud EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja juhatuse liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt EFTEN Real Estate Fund III AS-le valitsemisteenu osutamine. Juhatuse liikmete kohustuste kõrval teistes ühingutes osalemine on avaldatud fondi prospektis, mis on kättesaadav EFTEN Real Estate Fund III AS-i kodulehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee) ja toimunud nõukogu nõusolekul. Juhatuse liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtipaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös.

Juhatuse liige Viljar Arakas omab läbi valdusettevõtte ja eraisikuna kokku 1,07% fondi aktsiakapitalist ning 27,4% fondivalitseja aktsiakapitalist. Juhatuse liige Tõnu Uustalu omab 0,84% fondi aktsiakapitalist ning 20,55% fondivalitseja aktsiakapitalist.

Juhatuse liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses oma tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi fondi nimel. 2017. aastal ei ole juhatuse ega juhatusele teadaolevalt kontserni töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud.

Juhatuse liikmetele ei ole antud volitusi aktsiaid emitteerida ja tagasi osta.

### III Nõukogu

EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirja kohaselt koosneb nõukogu kolmest kuni viiest liikmest. Alates asutamisest on nõukogu neljaliikmeline, kuhu kuuluvad Arti Arakas (nõukogu esimees), Olav Miil, Siive Penu ja Sander Rebane. Vastavalt põhikirjale on lubatud nõukogu liikmete korduv valimine (volituste pikendamine).

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

Nõukogu liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Nõukogu liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused nõukogu liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus.

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

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

Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena emitendi huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile. 2017. aastal ei ole EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt nõukogu liikmed nimetatud põhimõtte vastu eksinud. Nõukogu liikmed esitavad kord aastas majanduslike huvide deklaratsiooni. 2017. aastal ei toimunud EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja EFTEN Real Estate Fund III AS-i nõukogu liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt EFTEN Real Estate Fund III AS-le valitsemisteenus osutamine. Nõukogu liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtipaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös. Nõukogu liikmete tegevus teistes ühingutes on avaldatud fondi prospektis ja kättesaadav EFTEN Real Estate Fund III AS-i kodulehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee).

Nõukogu liikmele Arti Arakas'le kuulub läbi valdusettevõtte 7,35% fondi aktsiakapitalist ja 10,56% fondivalitseja aktsiakapitalist, Olav Miilile kuulub 0,9% fondi aktsiakapitalist ja 5,55% fondivalitseja aktsiakapitalist, Siive Penule kuulub 0,03% fondi aktsiakapitalist, ei oma osalust fondivalitsejas. Siive Penu on äriühingu HTB Investeeringud OÜ juhatuse liige, kellele kuulub 1,55% fondi aktsiakapitalist ja 5,55% fondivalitseja aktsiakapitalist. Nõukogu liige Sander Rebane ei oma fondi ega fondivalitseja aktsiaid.

Kõik nõukogu liikmed osalesid rohkem kui pooltel nõukogu koosolekutel.

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

### IV Juhatus ja nõukogu koostöö

Juhatus ja nõukogu teevad EFTEN Real Estate Fund III AS-i huvide parima kaitsmise eesmärgil tihedat koostööd. Koostöö aluseks on eelkõige avatud arvamustevahetus nii juhatuse ja nõukogu vahel kui ka juhatuse ja nõukogu sisesealt. Seejuures osalevad juhatuse liikmed nõukogu koosolekutel, kus nõukogu vaatab üle emitendi majandustulemusi või tehakse otsuseid investeerimisobjektide omandamise tehingute heakskiitmise kohta. Üldreeglina on juhatuse liikmed kutsutud ka muudele nõukogu koosolekutele, kus arutatakse EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimisega seotud küsimusi. EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimise ja tegevusega seotud olulistest sündmustest teavitab juhatuse nõukogu ka koosolekute väliselt, tagamaks nõukogule operatiivselt vajaliku või olulise informatsiooni edastamise.

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

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

EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt ei ole 2017. aastal ei ole juhatuse kaldunud kõrvale nõukogu poolt antud juhustest.

### V Teabe avaldamine

Kuni EFTEN Real Estate Fund III AS-i Nasdaq Tallinna börsil noteerimiseni edastas fondivalitseja aktsionäridele e-posti teel aktsionäride poolt antud e-posti aadressil fondi kohta järgmist informatsiooni: fondi varade puhasväärtuse arvutus kuu lõpu seisuga, samuti informatsioon puhasväärtuse arvutamise võimaliku

peatamise kohta, igakuised faktilised, poolaasta- ja aastaaruanded, informatsioon tehtud investeeringutest, muudatused fondi juhtorganites, informatsioon investeerimispiirangute rikkumisest ja nende kõrvaldamiseks tarvitusele võetud abinõudest, muu oluline informatsioon, mis võib juhtkonna hinnangul mõjutada fondi aktive puhasväärtust ning mille kohene avaldamine aktsionäridele on mõistlik, ning üldkoosoleku toimumise aeg ja koht. Üldkoosolekute toimumise ning aktsiate pakkumisega seotud teated avaldas fondivalitseja ka fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes.

Pärast aktsiate noteerimist avalikustab EFTEN Real Estate Fund III AS teavet Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi vahendusel vastavalt seaduses ja Nasdaq Tallinna Börsi reglemendis sätestatule.

EFTEN Real Estate Fund III AS-il on kodulehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee) aktsionäridele kättesaadavaks tehtud kõik dokumendid ja andmed Hea Ühingujuhtimise Tava alusel ja börsiteated. Seejuures on fondi strateegia ja dividendipoliitika avaldatud veebilehel fondi põhikirjas ja prospektis.

EFTEN Real Estate Fund III AS on avalikustanud oma veebilehel ja börsi infosüsteemis eraldi teadaandena finantskalendri, s.o aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sh aastaaruanne, vahearanded) avalikustamise ja üldkoosoleku kuupäevad.

2017. aastal korraldati kohtumisi aktsionäridega ja veebipõhiseid seminare investoritega seoses aktsiate pakkumisega.

## **VI Finantsaruandlus ja auditeerimine**

EFTEN Real Estate Fund III AS konsolideeritud raamatupidamisaruanded koostatakse kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega (IFRS), nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud. Majandusaasta aruanne auditeeritakse ja kiidetakse heaks nõukogu poolt ning kinnitatakse aktsionäride korralisel üldkoosolekul.

2017. aastal ei osalenud audiitor nõukogu koosolekul ega üldkoosolekul, kus kinnitati eelneva majandusaasta aruanne, kuna 2016. majandusaasta aruandele anti märkusteta sõltumatu vandeaudiitori aruanne.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i audiitor on AS PricewaterhouseCoopers, kes nimetati fondi audiitoriks fondi asutamisel (06.05.2015). Audiitoriga on kehtiv leping kuni 2019. majandusaasta (sealhulgas) auditeerimiseks. Audiitoriga sõlmitud lepingus on määratletud audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu.

Aruandeperioodil osutas EFTEN Real Estate Fund III AS-i lepinguline audiitor lisaks majandusaasta aruande auditeerimisele järgmisi teenuseid: tõlketeenused, aktsiate pakkumise prospektide ülevaatamise teenused ja muud teenused kokkulepitud protseduuride teostamiseks. EFTEN Real Estate Fund III AS tasus 2017. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 33 tuhat eurot.

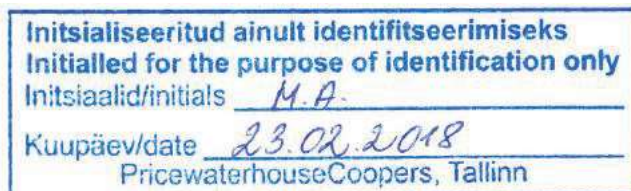
2017. aastal ei informeerinud audiitor nõukogu talle teatavaks saanud olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada nõukogu tööd ja EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimist. Samuti ei teavitanud audiitor nõukogu ohust audiitori sõltumatusele või tema töö professionaalsusele.

## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	7 300	5 333
Müüdud teenuste kulu	6	-167	-178
<b>Brutokasum</b>		<b>7 133</b>	<b>5 155</b>
Turustuskulud	7	-444	-413
Üldhalduskulud	8	-1 556	-1 313
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	2 855	2 356
Muud äritulud ja -kulud		45	1
<b>Ärikasum</b>	<b>4</b>	<b>8 033</b>	<b>5 786</b>
Intressitulud		0	1
Finantskulud	9	-691	-659
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>7 342</b>	<b>5 128</b>
Tulumaksukulu	10	-768	-779
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>		<b>6 574</b>	<b>4 349</b>
<b>Kasum aktsia kohta</b>	<b>11</b>		
- tava		2,39	2,09
- lahustatud		2,39	2,09

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

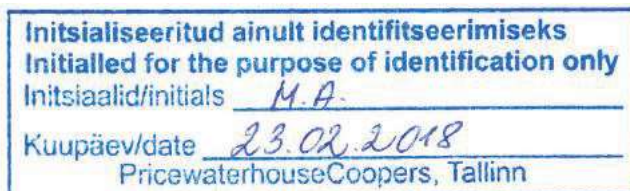




## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

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

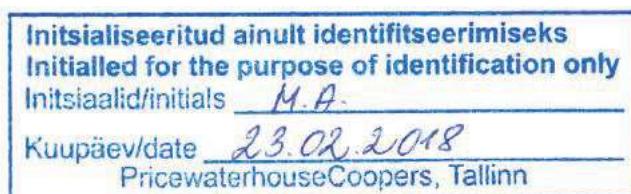
Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Puhaskasum</b>		<b>6 574</b>	<b>4 349</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantstulud		0	-1
Finantskulud	9	691	659
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-2 895	-2 356
Edukustasu kohustuse muutus	8	461	469
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	20	26
Tulumaksukulu	10	768	779
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>-955</b>	<b>-424</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>5 619</b>	<b>3 925</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-1 471	-115
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>4 148</b>	<b>3 810</b>
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
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-11 001</b>	<b>-34 650</b>
Saadud laenud	15	5 111	23 225
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
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>11 793</b>	<b>32 048</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>4 940</b>	<b>1 209</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>12</b>	<b>3 193</b>	<b>1 984</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 940	1 209
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>12</b>	<b>8 133</b>	<b>3 193</b>

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

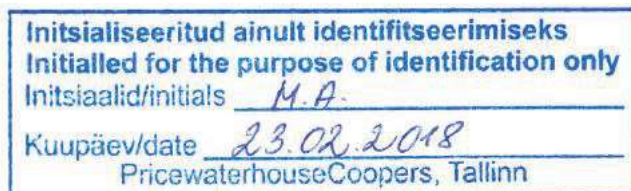


## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>13 853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 492</b>	<b>15 345</b>
Aktsiate emiteerimine	10 000	1 038	0	0	11 038
Makstud dividendid	0	0	0	-411	-411
Eraldised reservkapitali	0	0	75	-75	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>10 000</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>-486</b>	<b>10 627</b>
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	4 349	4 349
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 349</b>	<b>4 349</b>
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>23 853</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>5 355</b>	<b>30 321</b>
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
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>8 372</b>	<b>2 620</b>	<b>218</b>	<b>-1 721</b>	<b>9 489</b>
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	6 574	6 574
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 574</b>	<b>6 574</b>
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>293</b>	<b>10 209</b>	<b>46 385</b>

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19 ja 20.

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



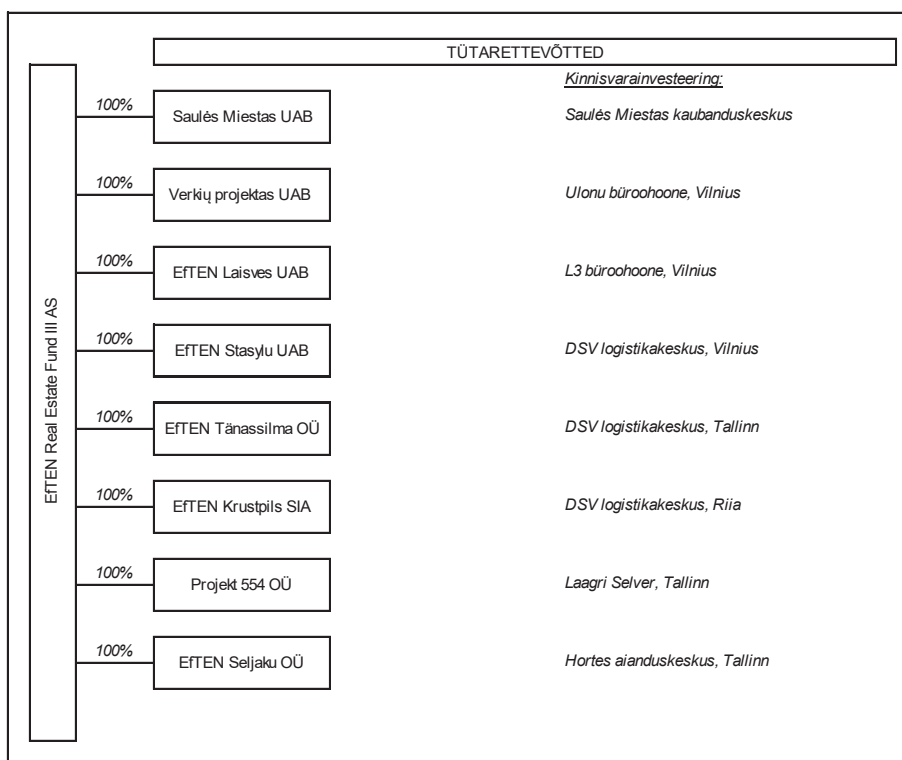
## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTARUANDELE

### 1 Üldine informatsioon

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2017 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 23. veebruaril 2018. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

## 2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

### Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

„Avalikustamise projekt” – IAS 7 muudatused (rakendus 1. jaanuaril 2017 algavale aruandeperioodile). Muudetud standard IAS 7 nõuab finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste avalikustamist. Kontsern on uue standardi kohaselt nõutava informatsiooni avalikustanud lisas 15.

### Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

**IFRS 9, „Finantsinstrumendid“: klassifitseerimine ja mõõtmine** (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Võlainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning sellest, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid („APIM“). Kui võlainstrumendi hoitakse sissenõudmise eesmärgil ja APIM nõue on täidetud, võib instrumendi kajastada korrigeeritud soetusmaksumuses. Võlainstrumendid, mis vastavad APIM nõudele ja mida hoitakse portfellis, kus ettevõtte hoiab varasid nii sissenõudmise kui ka müümise eesmärgil, võib kajastada õiglasest väärtuses läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („*embedded*“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel.

Omakapaliinstrumendid tuleb alati kajastada õiglasest väärtuses. Samas võib juhtkond teha tagasivõtmatu valiku kajastada õiglase väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumendi ei hoita kauplemiseesmärgil. Kui omakapaliinstrumendi hoitakse kauplemiseesmärgil, tuleb selle õiglase väärtuse muutused kajastada kasumiaruandes.

Enamus IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Peamiseks muudatuseks on see, et finantskohustuste puhul, mis on määratud kajastamiseks õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglase väärtuse muutused kajastama muus koondkasumiaruandes.

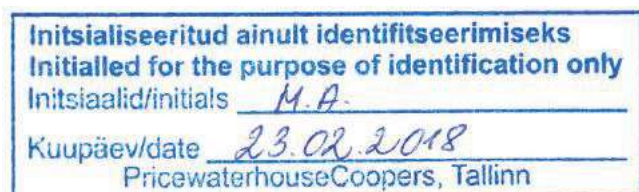
IFRS 9 kehtestab uue mudeli väärtuse languse kahjumite kajastamiseks – oodatava krediidikahjumi mudeli. See on „kolmetasandiline“ lähenemine, mille aluseks on finantsvarade krediitkvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikast tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetel tuleb finantsvarade, mille osas ei ole väärtuse languse tunnuseid, arvelevõtmisel kajastada koheselt kahjum, mis on võrdne 12-kuulise oodatava krediidikahjumiga (nõuded ostjatele puhul kogu nende eluea jooksul oodatava krediidikahjumiga). Kui on toimunud oluline krediidiriski suurenemine, tuleb väärtuse langust mõõta, kasutades kogu eluea jooksul oodatavat krediidikahjumit, mitte 12 kuu jooksul oodatavat krediidikahjumit. Mudel sisaldab lihtsustusi rendi- ja ostjatele nõuete osas.

Riskimaandamisarvestuse nõudeid muudeti, et siduda raamatupidamisarvestus paremini riskijuhtimisega. Standard pakub ettevõtetele arvestuspõhimõtte valikut rakendada kas IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõudeid või jätkata IAS 39 rakendamist kõikidele riskimaandamisinstrumentidele, kuna standard ei käsitlenud hetkel makro-riskimaandamisarvestust.

Kontsern hindab, et IFRS 9 ei avalda olulist mõju finantsaruandlusele 1.01.2018 seisuga, kuna nõuete allahindlused on olnud ajalooliselt ebaolulised ning raha ja hoivuseid hoitakse kõrge reitinguga krediidiastutes; seetõttu oodatava krediidikahju mudel, sealhulgas tulevikku suunatud teabe hindamine, ei tekita olulist väärtuse langusest tulenevat kahjumit. Kõik finantsvarad (välja arvatud tuletisinstrumendid) vastavad APIM nõudele ja neid hoitakse sissenõudmise eesmärgil, seega jätkatakse nende kajastamist korrigeeritud soetusmaksumuses. Tuletisinstrumendid kajastatakse nii käesoleva kui ka kehtima hakkava standardi alusel õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

**IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, muudatus standardi IFRS 15 jõustamise osas** (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdüd kaubad ja teenused, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina allokeerida eraldi elementidele. Kui saadav tasu võib teatud põhjustel muutuda, kajastatakse müügituluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist tühistamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulusid. Kontserni juhtkond on analüüsinud nimetatud muudatuse mõju konsolideeritud kasumiaruannetele ning leiab, et kuivõrd Kontserni müügitulu koosneb olulises osas üüritulust ning Kontsern ei müü kaupu ja teenuseid ühe lepingu raames, siis muudatustel oluline mõju Kontserni aruannetele puudub.

**IFRS 16 „Rendilepingud“** (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uus standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide



üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadel varadel ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Kontsernil puuduvad rendilevõtjana üle 12-kuulise tähtajaga rendilepingud, mistõttu kirjeldatud standardil Kontsermile mõju ei ole.

**IFRS 15 „Müügitulude lepingutelt klientidega“, muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused ei muuda standardi põhiprintsiipe, vaid selgitavad, kuidas neid printsiipe tuleks rakendada. Muudatused selgitavad, kuidas tuvastada teostamiskohustusi (lubadust kliendile üle anda kaupa või osutada teenust) lepingus; kuidas määrata, kas ettevõtte on müügitehingu põhiosutaja (*principal*) (kauba või teenuse pakkuja) või agent (vastutav kauba või teenuse pakkumise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitulude litsentsi andmise eest tuleb kajastada konkreetsel ajahetkel või perioodi jooksul. Neile selgitustele lisaks sisaldavad muudatused kaks täiendavat lihtsustust eesmärgiga vähendada ettevõtte kulusid ja keerukust standardi esmakordsel rakendamisel. Kontserni juhtkonna hinnangul nimetatud muudatusel Kontserni finantsaruandele mõju ei ole.

**„Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimised“ - IAS 40 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatus selgitas, et kinnisvarainvesteeringute klassi või klassist ümberklassifitseerimiseks peab olema toimunud muudatus objekti kasutamises. Muudatuse kohta peab olema tõendusmaterjali, pelgalt muudatus kavatsuses ei ole piisav ümber klassifitseerimiseks. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsermile.

## 2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

### Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

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

#### 2.2.1 Hindamise ebakindlus

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

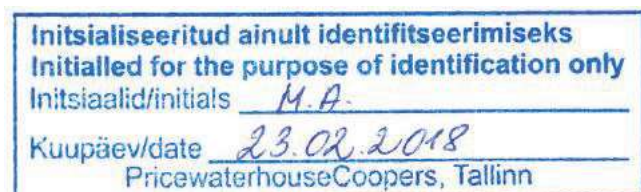
##### a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulude, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võrreldes eelmise aastaga ei ole EFTEN Real Estate Fund III kinnisvaraportfelli diskontomäärad hindamistes 2017. aastal oluliselt muutunud, olles endiselt vahemikus 7,9% kuni 8,6% (2016: sama). Väljumistootlikkused on aastatagusega võrreldes vaid veidi vähenenud, olles nüüd tasemel 7,5%-8,0% (2016: 7,5%-8,5%).

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 14.

##### b) Äriühendused ja varade soetused

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



## 2.2.2 Investeeringuettevõtte

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

## Konsolideerimine

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

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

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

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

## Segmendiaruandlus

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

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

Kontserni kolm ärisegmenti geograafilist segmenti on toodud alljärgnevas tabelis:

Ärisegment / riik	Eesti	Läti	Leedu
<b>Büroopinnad</b>	-	-	Ulonu büroohoone, Vilnius L3 büroohoone, Vilnius
<b>Lao- ja logistikapinnad</b>	DSV logistikakeskus, Tallinn	DSV logistikakeskus, Riia	DSV logistikakeskus, Vilnius
<b>Kaubanduspinnad</b>	Laagri Selver, Tallinn Hortes aianduskeskus, Tallinn	-	Saules Miestas kaubanduskeskus

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

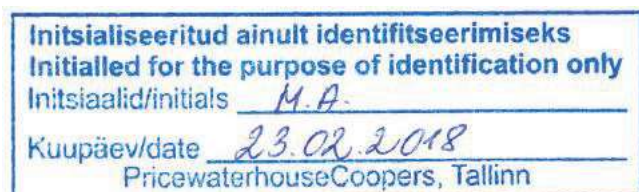
## Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 23) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

## Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.



Teenuste vahendamisel (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused ) tegutseb Kontsern kui agent, mistõttu selliseid tulusid ei näidata brutomeetodil, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

#### Finantstulud

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

## Raha ja raha ekvivalendid

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

## Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on päev, mil Kontsern võtab endale finantsvara ostu või müügi kohustuse. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise perioodi jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmasel arvelevõtmisel klassifitseeritakse vara ühte neljast finantsvara rühma (vt allpool). Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- finantsvarad õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglase väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenu ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügivalmis finantsvara – õiglase väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kontsernil on 2017. ja 2016. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenu ja nõuded“.

### Laenu ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenu ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud sisemise intressimäära kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

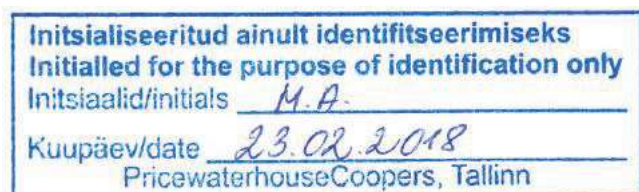
Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.





## Tuletisinstrumentid

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

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

## Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

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

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

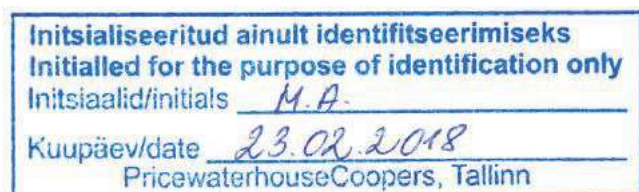
## Finantskohustused

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

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

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

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



## Edukustasukohustus

EFTEN Real Estate Fund III AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EFTEN Capital AS kuni EFTEN Real Estate Fund III AS börsil noteerimiseni edukustasu 20% kinnisvarainvesteeringute müügi- ja soetushinna vahelt juhul, kui *hurdle rate* on vähemalt 10% aastasel baasil. Edukustasu arvestatakse kõikide kinnisvarainvesteeringute kohta summaarselt, s.t kui kogumis müüakse mõni kinnisvarainvesteering soetushinnast madalama hinnaga, arvestatakse kasumlikult müüdü objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdü objektide müügikahjumist. Börsil noteerimisel 2017. aasta novembris vahetati EFTEN Real Estate Fund III AS selleks hetkeks kumuleerunud edukustasukohustus fondi aktsiate vastu.

Börsil noteerimise järgselt arvestatakse valitsemislepingu kohaselt edukustasu kahe viimase aasta korrigeeritud börsipäeva sulgemishindade kasvult, korrigeerides börsipäeva sulgemishindasid eelnevalt makstud dividendide, dividendide tulumaksu ning minimaalse oodatava tootlusega (minimaalne oodatav tootlus on 10% viimase börsipäeva sulgemishinnast). Edukustasu võrdub 20% aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinna ning eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud fondi aktsiate arvuga. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt lisa 8).

## Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

## Rendiarvestus

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

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

## Kohustuslik reservkapital

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

## Tulumaks

### Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

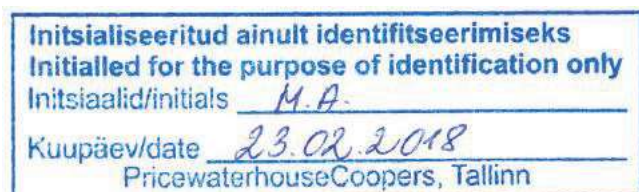
Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse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

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

### Läti ja Leedu tütarettevõtted

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

Leedu tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste



ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes. Uue tulumaksuseaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

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

### 3 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
<b>Emaettevõtte</b>						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
<b>Tütarettevõtted</b>						
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	12 980	11 147	100	100
Verkiu projekts UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	3 855	3 665	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	4 286	3 476	100	100
EFTEN Stasyļu UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	3 683	3 158	100	100
EFTEN Tánassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	6 007	4 960	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	2 134	1 860	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Saue	1 445	-	100	-
Projekt 554 OÜ	Eesti	Selver kaubanduskeskus, Laagri	3 255	-	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 Tánassilma 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 Lisves 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.

Projekt 554 OÜ ostuanalüüs	Õiglane väärtus
<b>€ tuhandetes</b>	
Raha	0
Nõuded	7
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)	1 900
Võlad põhivaretehingutest	-650
Muud kohustused	-16
<b>Netovara õiglase väärtus</b>	<b>1 241</b>
Soetusmaksumus	1 241
<b>Firmaväärtus</b>	<b>0</b>

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		Allokeerimata		Kokku	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>€ tuhandetes</b>										
<b>Müügitulu (lisa 5), s.h</b>	<b>1 470</b>	<b>835</b>	<b>2 065</b>	<b>952</b>	<b>3 765</b>	<b>3 545</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 300</b>	<b>5 333</b>
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
<b>Äritegevuse netotulu, s.h</b>	<b>1 412</b>	<b>794</b>	<b>2 063</b>	<b>935</b>	<b>3 214</b>	<b>3 013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 689</b>	<b>4 742</b>
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
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>1 953</b>	<b>1 879</b>	<b>2 458</b>	<b>1 040</b>	<b>3 763</b>	<b>2 953</b>	<b>-141</b>	<b>-85</b>	<b>8 033</b>	<b>5 786</b>
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
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>1 275</b>	<b>707</b>	<b>1 847</b>	<b>817</b>	<b>2 638</b>	<b>2 486</b>	<b>-141</b>	<b>-85</b>	<b>5 619</b>	<b>3 925</b>
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
<b>Ärikasum</b>									<b>8 033</b>	<b>5 786</b>
Neto finantskulu									-691	-659
<b>Kasum ette tulumaksukulu</b>									<b>7 342</b>	<b>5 127</b>
Tulumaksukulu (lisa 10)									-768	-778
<b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>									<b>6 574</b>	<b>4 349</b>

##### SEGMENTI VARAD

Aasta lõpu seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>€ tuhandetes</b>								
<b>Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)</b>								
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
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>18 960</b>	<b>18 060</b>	<b>28 650</b>	<b>26 139</b>	<b>40 780</b>	<b>29 340</b>	<b>88 390</b>	<b>73 539</b>
Muud pikaajalised varad							90	58
Netovõlg							-42 773	-43 721
Muud lühiajalised varad							678	444
<b>NETOVARA</b>							<b>46 385</b>	<b>30 320</b>

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 14,8% ja 10,2% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 7%.

## 5 Müügitulu

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

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

## 6 Müüdid teenuste kulud

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

## 7 Turustuskulud

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

<sup>1</sup>Reklaami ja reklaamürituste kulud koosnevad olulises osas kaubanduskeskuste turundusürituste kuludest, mille üürnikud 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
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-1 556</b>	<b>-1 313</b>

## 9 Finantskulud

Finantskulud	2017	2016
€ tuhandetes		
Intressikulud laenuidelt	-770	-522
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 18)	79	-137
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-691</b>	<b>-659</b>

## 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
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>-768</b>	<b>-779</b>

Kontsernil on seisuga 31.12.2017 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedu 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:

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

## 11 Kasum aktsia kohta

Aktiakasum	2017	2016
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	6 574	4 349
Dividend aktsia kohta, eurodes	0,63	0,30
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	2 749 761	2 081 153
Kasum aktsia kohta, eurodes	2,39	2,09

## 12 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoitud	8 114	3 180
Sularaha	19	12
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>8 133</b>	<b>3 192</b>

## 13 Nõuded ja viitlaekumised

### Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad (lisa 18)	480	329
Viitlaekumised		
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	65	80
Muud viitlaekumised	96	1
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>161</b>	<b>81</b>
<b>Nõuded kokku (lisa 18)</b>	<b>641</b>	<b>411</b>

**Pikaajalised nõuded**

	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Edasilükkunud tulumaksunõue	0	17
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	49	0
<b>Pikaajalised nõuded kokku</b>	<b>49</b>	<b>17</b>

**14 Kinnisvarainvesteeringud**

Seisuga 31.12.2017 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m <sup>2</sup> )	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtaus 31.12.2017	Osakaal fondi aktiivate turuväärtusest
<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%
<b>Kokku</b>		<b>70 837</b>			<b>81 655</b>	<b>88 390</b>	<b>91%</b>

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 4 'Segmendiaruandlus'.

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

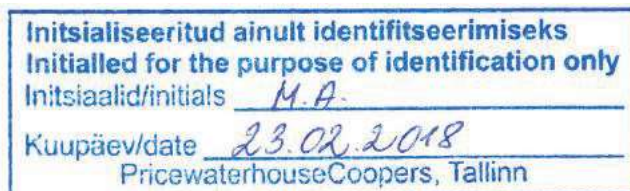
	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2015</b>	<b>0</b>	<b>36 505</b>	<b>36 505</b>
Soetused ja arendused	0	34 453	34 453
Kapitaliseeritud parendused	0	224	224
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	0	2 356	2 356
<b>Saldo seisuga 31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>73 539</b>	<b>73 539</b>
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 <sup>1</sup>	0	2 855	2 855
<b>Saldo seisuga 31.12.2017</b>	<b>0</b>	<b>88 390</b>	<b>88 390</b>

<sup>1</sup> Kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvu 2017. aastal põhjustasid olulises osas paranenud rahavooprognosid.

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulo (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 üüritulo tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks (lisa 15).





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

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	5 668	5 563
2-5 aastat	15 554	16 585
Üle 5 aasta	15 367	15 124
<b>Kokku</b>	<b>36 589</b>	<b>37 272</b>

### 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 õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

#### 2017. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamiseetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
€ tuhandetes						
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
<b>Kokku</b>	<b>88 390</b>					

#### 2016. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamiseetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
€ tuhandetes						
Büroopinnad	18 060	Diskonteeritud rahavood	1 399	7,9%-8,6%	7,5%-8%	10,9
Lao- ja logistikapinnad	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
<b>Kokku</b>	<b>73 539</b>					

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

## Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

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>Õiglase väärtus</i>
€ tuhandetes								
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 550	1 540	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	20 300	19 890	19 480
					0,0%	19 350	18 960	18 570
					0,5%	18 510	18 140	17 770
Lao- ja logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 370	2 370	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	30 664	30 031	29 413
					0,0%	29 254	28 650	28 061
					0,5%	28 001	27 436	26 864
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-3 770	3 770	Muutus väljumistootlikkuses	-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 väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus väljumistootlikkuses	Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
								<i>Õiglase väärtus</i>
€ tuhandetes								
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 470	1 590	Muutus väljumistootlikkuses	-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 logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 304	2 463	Muutus väljumistootlikkuses	-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 väljumistootlikkuses	-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:

Laenuandja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	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%
<b>Kokku</b>		<b>49 653</b>	<b>45 845</b>				<b>88 390</b>	<b>98,8%</b>

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	Laenu-lepingu 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%
<b>Kokku</b>		<b>44 185</b>	<b>42 737</b>				<b>73 539</b>	<b>141,0%</b>

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

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

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	2 129	1 965
2-5 aastat	43 716	40 773

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

## 16 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

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

### Pikaajalised võlad

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

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 18.

## 17 Edukustasu kohustus

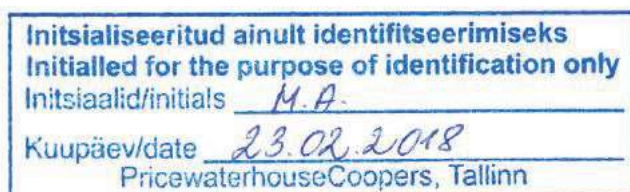
Kontsern on seisuga 31.12.2016 arvestanud edukustasu kohustust summas 760 tuhat eurot. 2017. aasta juunis lisandus seoses kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvuga varasemale edukustasukohustusele 461 tuhat eurot. Kontsern tasus kumuleerunud edukustasukohustuse fondivalitsejale EFTEN Real Estate Fund 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 lisas 9.

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



## Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes			
<b>Finantsvarad - laenud ja nõuded</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	12	8 133	3 192
Nõuded ostjate vastu	13	480	329
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>8 613</b>	<b>3 522</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
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
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>47 031</b>	<b>44 159</b>
<b>Finantskohustused õiglasest väärtuses</b>			
Tuletisinstrumentid (intressivahetuslepingud)		58	137
<b>Finantskohustused õiglasest väärtuses kokku</b>		<b>58</b>	<b>137</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>47 089</b>	<b>44 296</b>

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

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

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

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

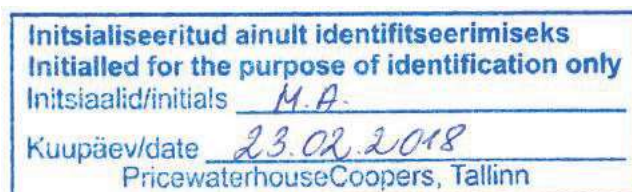
## Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni 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 intressimäära suurenemise riski läbi osalise laenuportfelli ujuva intressimäära (3-kuu EURIBORi) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepinguga, kus tütarettvõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäära 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 laenuportfelligist;
- (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 intressimäära vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse seisuga 31.12.2017 oli negatiivne summas 58 tuhat eurot (31.12.2016: 137 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

## Likviidsusrisk

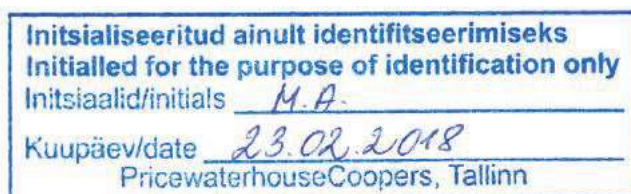
Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Üüritud vähenemine või volatilisus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktiivate turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2017 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritud 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 tähtajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.12.2017	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
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
Üürmike tagatisrahad	12	36	91	294	65	498
Viitvõlad	49	0	0	0	0	49
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>501</b>	<b>715</b>	<b>1 899</b>	<b>45 843</b>	<b>65</b>	<b>49 023</b>



Seisuga 31.12.2016	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
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
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>430</b>	<b>751</b>	<b>1 825</b>	<b>43 079</b>	<b>854</b>	<b>46 939</b>

#### Käibekapitali aruanne

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	8 133	3 192
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	641	411
Ettemakstud kulud	37	33
<b>Käibevara kokku</b>	<b>8 811</b>	<b>3 636</b>
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 15)	-2 109	-1 948
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 16)	-1 848	-756
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>-3 957</b>	<b>-2 704</b>
<b>Käibekapital kokku</b>	<b>4 854</b>	<b>932</b>

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.

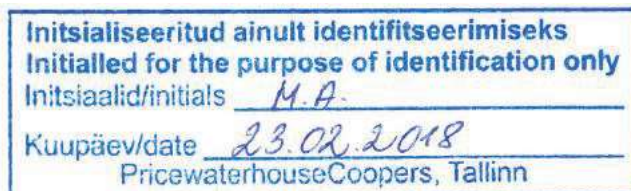
Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksede 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 krediitkõbulikuks tunnustatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimetu 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
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>148</b>	<b>42</b>
Kuni 30 päeva	134	42
30-60 päeva	6	0
Üle 60 päeva	8	0
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>480</b>	<b>329</b>



Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

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

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
<b>Kokku</b>	<b>8 114</b>	<b>3 180</b>

## Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

Kontsern investeerib jätkuvalt rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeringute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 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 rahavoogu maksta investoritele dividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). Oma esimese tegevusperioodi (mai-detsember 2015) kasumist jaotas EFTEN Real Estate Fund III AS dividende 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
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>4 015</b>	<b>2 705</b>
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 15)	43 716	40 773
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 16)	3 175	3 437
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>46 891</b>	<b>44 210</b>
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 19)	35 883	24 890
Reservid	293	75
Jaotamata kasum (lisa 20)	10 209	5 355
<b>Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b>	<b>46 385</b>	<b>30 320</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>97 291</b>	<b>77 234</b>

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

## Õiglane väärtus

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

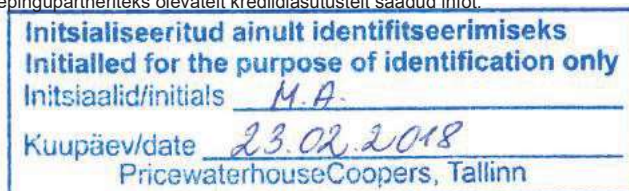
Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2017 ega 31.12.2016 õiglasel väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtuses 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 EURIBORI turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades zero-rate määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingute õiglasel väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.



## 19 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2017 oli 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 euron.

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 tuhat eurot 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.

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

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2017	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	455 439	14,13
Järve Kaubanduskeskus OÜ	329 692	10,23
Väärtpaberid OÜ	248 167	7,70

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

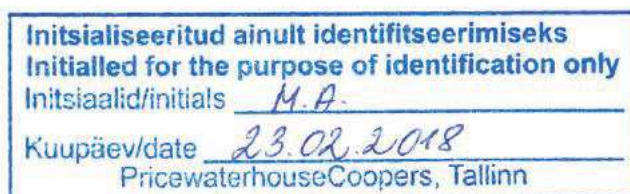
Ettevõtte	Seisuga 31.12.2017	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatuse liige Viljar Arakas	2 000	0,06
Juhatuse liikmele Viljar Arakas'ele kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	8 793	0,27
Juhatuse liige Tõnu Uustalu	9 184	0,28
Juhatuse liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	1 209	0,04
Nõukogu liikmele Arti 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

## 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 üksiku juhtumite 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:

- 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 ostsud 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 tütarettevõttes 2017. aastal 5 tuhande euro ulatuses tööjõumaksudid (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.

## 22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Üldhalduskulud	-141	-85
Kasum tütarettevõtetest	6 663	4 376
Finantsulud	69	61
Finantskulud	-8	-3
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>6 583</b>	<b>4 349</b>
Dividendide tulumaksukulu	-9	0
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>6 574</b>	<b>4 349</b>

## 23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
<b>VARAD</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	4 607	598
Nõuded ja viitlaekumised	181	162
<b>Käibevara kokku</b>	<b>4 788</b>	<b>759</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	37 645	28 265
Pikaajalised nõuded	4 097	1 800
<b>Põhivara kokku</b>	<b>41 742</b>	<b>30 065</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>46 530</b>	<b>30 824</b>
Laenukohustused	0	500
Võlad	145	3
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>145</b>	<b>503</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>145</b>	<b>503</b>
Aktsiakapital	32 225	23 853
Ülekurs	3 658	1 038
Kohustuslik reservkapital	293	75
Jaotamata kasum	10 209	5 356
<b>Omakapital kokku</b>	<b>46 385</b>	<b>30 321</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>46 530</b>	<b>30 824</b>

24 **Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne**

	2017	2016
€ tuhandetes		
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
<b>Puhaskasum</b>	<b>6 574</b>	<b>4 349</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja finantskulud	-61	-58
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-5 195	-3 965
Saadud dividendid	-1 468	-411
Edukustasu kohustuse muutus	-1 222	0
Ettevõtte tulumaksukulu	9	0
<b>Korrigeerimine kokku</b>	<b>-7 937</b>	<b>-4 434</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>-1 363</b>	<b>-86</b>
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	31	-19
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-1 332</b>	<b>-104</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Tütarettevõtete soetus	-4 084	-12 114
Antud laenud	-3 585	-376
Antud laenude tagasimaksed	2 560	307
Saadud dividendid	1 468	1 211
Saadud intressid	12	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-3 629</b>	<b>-10 972</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	0	500
Saadud laenude tagasimaksed	-500	0
Makstud intressid	-11	0
Makstud dividendid	-1 503	-411
Makstud dividendide tulumaks	-9	0
Aktsiate emiteerimine	10 993	11 038
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>8 970</b>	<b>11 127</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>4 009</b>	<b>50</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>598</b>	<b>548</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 009	50
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>4 607</b>	<b>598</b>

**25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne**

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>13 853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 493</b>	<b>15 346</b>
Aktsiate emiteerimine	10 000	1 038	0	0	11 038
Dividendide maksmine	0	0	0	-411	-411
Eraldised reservkapitali	0	0	75	-75	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	4 349	4 349
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>23 853</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>5 356</b>	<b>30 322</b>
Aktsiate emiteerimine	8 372	2 620	0	0	10 992
Dividendide maksmine	0	0	0	-1 503	-1 503
Eraldised reservkapitali	0	0	218	-218	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	6 574	6 574
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>293</b>	<b>10 209</b>	<b>46 385</b>

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muutuste kohta on esitatud lisas 19.

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

	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	46 385	30 322
Tütar- ja ühissetevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-37 645	-28 265
Tütar- ja ühissetevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	37 645	28 265
<b>Kokku</b>	<b>46 385</b>	<b>30 322</b>

# *Sõltumatu vandeaudiitori aruanne*

## *EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäridele*

### *Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta*

#### *Meie arvamus*

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Real Estate Fund III AS-i ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas fondivalitseja nõukogule esitatud täiendava aruandega.

#### *Mida me auditeerisime*

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2017;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

#### *Arvamuse alus*

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

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

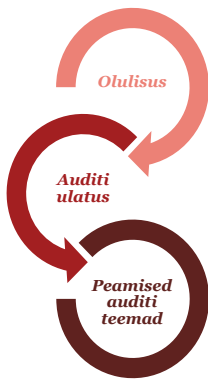
#### *Sõltumatus*

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

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

## Ülevaade meie auditist

### Kokkuvõte



#### Olulisus

Auditi olulisus Kontserni tasandil on 970 tuhat eurot, mis on määratud kui 1% kontserni varadest.

#### Auditi ulatus

Kontserni auditimeeskond või tütarettevõtete audiitorid, kes lähtusid meie poolt koostatud instruktsioonidest, auditeerisid Kontserni ettevõtteid, mis katsid sisuliselt kogu konsolideeritud finantsseisundi ja kasumiaruande.

#### Peamine auditi teema

- Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

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

#### Olulisus

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

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

#### Kontserni olulisus

970 tuhat eurot

#### Kuidas me selle määrasime

1% varadest

#### Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus

Arvutasime olulisuse lähtudes varade väärtusest, kuna see on põhiliseks mõõdikuks, millest sõltub Kontserni väärtus ning mida jälgivad juhatuse ja investorid.

#### Peamine auditi teema

Peamine auditi teema on valdkond, mis oli meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisem. Seda valdkonda käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda selle valdkonna kohta eraldi arvamust.



**Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine**

Täiendav info on toodud lisas 2.2 "Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipiidest" ja lisas 14 "Kinnisvarainvesteeringud".

Seisuga 31. detsember 2017 oli Kontsernis õiglaselt väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 88 miljonit eurot ning nendega seotud ümberhindluse kasumit 2017. aasta kasumiaruandes summas 2,9 miljonit eurot.

Juhtkond kasutab õiglaste väärtuste hindamisel sõltumatuid atesteeritud hindajaid, tellides igale varaobjektile välise hindamise vähemalt kaks korda aastas.

Kontsern kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit, milles kasutatud üürihinna sisendi määramisel on välja renditud objektide puhul lähtutud kehtivatest üürilepingutest.

Kontserni kinnisvaraportfelli väärtuse hindamine on oma olemuselt subjektiivne, kuna väärtused sõltuvad muude faktorite hulgas iga kinnisvaraobjekti olemusest, asukohast ja oodatavast tuleviku renditasemest.

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

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

Tulenevalt kinnisvara väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajaminevast turutundmisest ja ekspertiisist kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid.

Lugesime läbi hindamisaktid ja info sisendite kohta kõigi kinnisvaraobjektide osas ning hindasime, kas iga objekti väärtuse hindamisel kasutatud meetod on kooskõlas IFRSi õiglase väärtuse hindamise printsipiidega. Leidsime, et meetodid on kooskõlas IFRSis toodud nõuetega.

Hindasime välise hindajate kvalifikatsiooni ja asjatundlikkust ning leidsime, et hindajad on teostanud oma töö vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele ning neil on märkimisväärne kogemus turgudel, kus Kontsern tegutseb. Me ei tuvastanud tõendeid, mis viitaksid, et hindajad ei olnud oma töös objektiivsed.

Võrdlesime peamisi hindajate poolt kasutatud eeldusi nagu rendi-, diskonto-, kapitalisatsiooni- ja vakantsuse määrad meie endi poolt väljatöötatud eeldatavate vahemikega, mis tuginesid võimalusel jälgitavatel turuandmetel. Kui kasutatud eeldused olid väljaspool eeldatavat vahemikku või muul moel ebaharilikud või hindamistulemused ei ühtinud turutrendidega, siis viisime läbi täiendava uurimise ning küsisime hindajatelt ja Kontserni juhtkonnalt lisainformatsiooni ja selgitusi kasutatud sisendite ja eelduste kohta. Kokkuvõttes leidsime, et juhtkonna poolt kasutatud andmed ja eeldused on mõistlikud.

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

Lisaks hindasime, kas lisas 14 avalikustatud informatsioon vastab IFRSi nõuetele ning ei tuvastanud puudusi.

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

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

Kontserni raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud 9 eraldiseisva ettevõtte andmed. Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täies mahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusest tulenevat suhtelist mõju Kontsernile ning seda, kuidas on kaetud kõik olulised konsolideeritud aastaaruande kirjed. Täismahus auditiprotseduurid viidi läbi EfTEN Real Estate Fund III AS, EfTEN Tännassilma OÜ, EfTEN Laagri (endise nimega Projekt 554 OÜ) ja EfTEN Seljaku OÜ osas Kontserni auditimeeskonna poolt ning Saules Miestas UAB ja EfTEN Krustpils SIA osas tütarettevõtete audiitorite poolt, lähtudes meie instruksioonidest. Ülejäänud tütarettevõtete osas teostati Kontserni auditimeeskonna poolt täismahus auditiprotseduurid kinnisvarainvesteeringute saldodele ning tütarettevõtete audiitorite poolt täismahus auditiprotseduurid raha ja raha ekvivalentide, laenukohustuste ja maksukohustuse saldodele ning müügitulule. Seal, kus töö oli teostatud teiste audiitorite poolt, hindasime, kas ja millises mahus on vajalik meie osalemine nende ettevõtete auditites saamaks veendumust piisava ja sobiva auditi tõendusmaterjali olemasolu osas, et anda audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

---

### ***Muu informatsioon***

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

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

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

---

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

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

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

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

---

## ***Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga***

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

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

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

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

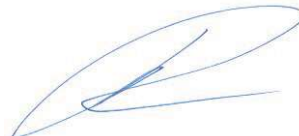
### ***Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood***

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

AS PricewaterhouseCoopers



Ago Vilu  
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 325



Rando Rand  
Vandeaudiitor, litsents nr 617

23. veebruar 2018

**Kasumi jaotamise ettepanek**

Juhatus teeb EFTEN Real Estate Fund III AS üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2017	10 209 000
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	328 700
Dividendide jaotamine	2 191 324
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	7 688 976

/digitaalselt allkirjastatud/

\_\_\_\_\_

Viljar Arakas

Juhatuses liige

/digitaalselt allkirjastatud/

\_\_\_\_\_

Tõnu Uustalu

Juhatuses liige

23. veebruar 2018. a

**Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. aasta majandusaasta aruandele**

Käesolevaga kinnitame EFTEN Real Estate Fund III AS 2017. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

\_\_\_\_\_  
Arti Arakas  
Nõukogu esimees

\_\_\_\_\_  
Siive Penu  
Nõukogu liige

\_\_\_\_\_  
Sander Rebane  
Nõukogu liige

\_\_\_\_\_  
Olav Miil  
Nõukogu liige

/digitaalselt allkirjastatud/

\_\_\_\_\_  
Viljar Arakas  
Juhatus liige

/digitaalselt allkirjastatud/

\_\_\_\_\_  
Tõnu Uustalu  
Juhatus liige

**Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile**

	EMTAK kood	2017	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah

# Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2016

EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeaasta algus: 01.01.2016

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: [info@eften.ee](mailto:info@eften.ee)

Veebilehe address: [www.eften.ee](http://www.eften.ee)





# Sisukord

<b>TEGEVUSARUANNE</b>	3
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b>	9
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	12
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	13
1 Üldine informatsioon	13
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	13
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	14
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	15
3 Tütarettevõtted	21
4 Segmendiaruandlus	22
5 Müügitulu	23
6 Müüdid teenuste kulud	23
7 Turustuskulud	23
8 Üldhalduskulud	24
9 Muud äritulud ja muud ärikulud	24
10 Finantskulud	24
11 Tulumaks	24
12 Raha ja raha ekvivalendid	25
13 Nõuded ja viitlaekumised	25
14 Materiaalne põhivara	26
15 Kinnisvarainvesteeringud	26
16 Laenukohustused	29
17 Võlad ja ettemaksud	30
18 Edukustasu kohustus	31
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	31
20 Aktsiakapital	36
21 Tingimuslikud kohustused	37
22 Tehingud seotud osapooltega	37
23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	38
24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	38
25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	39
26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	40
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	41
Kasumi jaotamise ettepanek	44
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. aasta majandusaasta aruandele	45
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	46

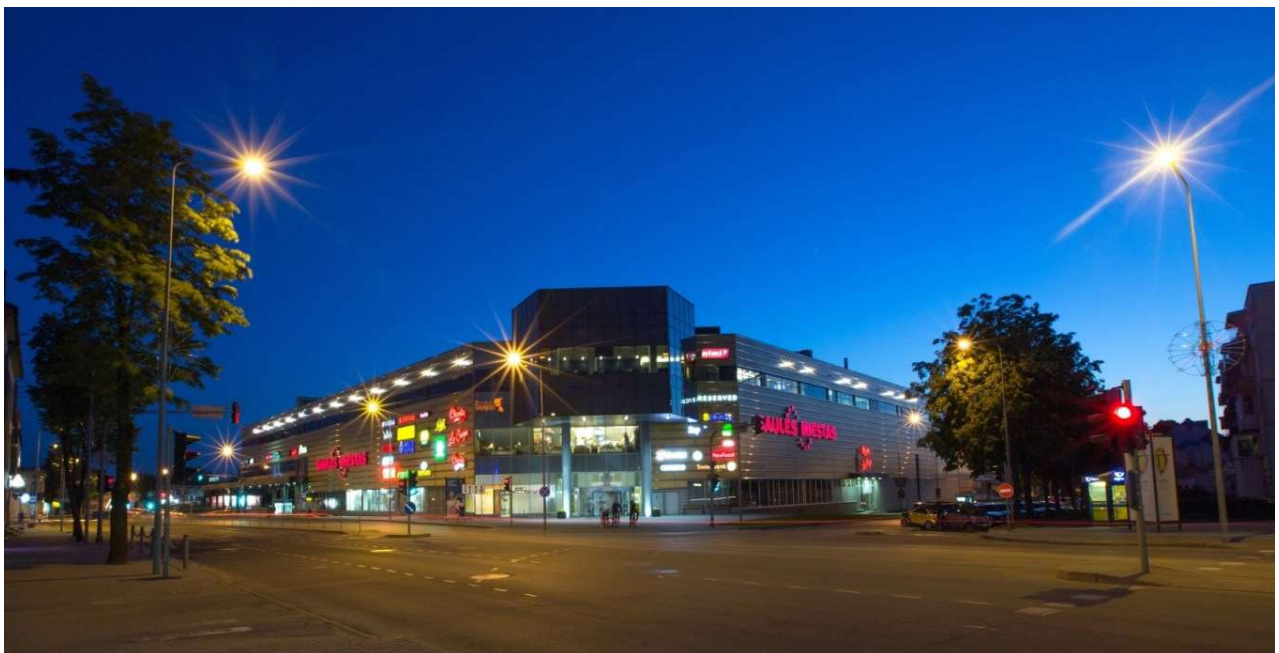
## TEGEVUSARUANNE

### Fondijuhi kommentaar

2016. aasta oli fondi teine tegevusaasta. Aruandeperioodi tähtsamad majandussündmused olid 2016. aasta aprillis korraldatud aktsiaemissioon ning nelja uue ärikinnisvara-investeeringu tegemine. Aktsiaemissiooni käigus pakuti kokku 1 miljon uut EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiat, hinnaga 11,0378 euro ühe aktsia eest. Emissioon oli edukas ning emissioon märgiti 1,35-kordselt üle. Kaasatud omavahendite eest finantseeriti kolme DSV logistikakontsernile kuulunud logistikakeskuse ostmist. Tegemist oli ost-tagasiüürimine tüüpi tehinguga, kus DSV müüs ettevõttele kuulunud kolm logistikakeskust Tallinnas, Riias ning Vilniuses, jäädes hoonetesse üürnikuks pikaajalise üürilepingu alusel. Lisaks omandas fond 2016. aasta oktoobris L3 büroohoone Vilniuses. Kokku moodustasid fondi investeeringud 2016. aastal 34,5 miljonit eurot.

2015. aastal tegi fond kaks investeeringut Leedus, soetades Saules Miestas'e kaubanduskeskuse Šiauliais ning Olonu büroohoone Vilniuses. Mõlemad varasemad investeeringud toimusid 2016. aastal vastavalt juhtkonna ootustele. Saules Miestas kaubanduskeskus isegi ületas ootusi – aastane üüritulo oli 5% kõrgem eelarves planeeritud.

2017. aastal on plaanis ulatuslikult uuendada Saules Miestase välisfassaadi ning alustada ehitustegevusega DSV Riia logistikakeskuse laiendamiseks. Kuna kogu fondi aktsiakapital on aruande koostamise hetkel projektidesse investeeritud, plaanib EFTEN Real Estate Fund III AS viia 2017. aasta kevadel läbi oma kolmanda aktsiaemissiooni, et finantseerida fondi edasist kasvu.



Saules Miestas kaubanduskeskus Šiauliais

## Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2016. aasta müügitulu oli 5,333 miljonit eurot, kasvades aastaga 3,5 korda. Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid (s.h edukustasu reservi muutust), amortisatsioonikulu ning finantstulusid/-kulusid ja tulumaksukulu (EBITDA) oli 2016. aastal kokku 3,925 miljonit eurot (2015: 1,000 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 4,349 miljonit eurot ning puhaskasum suurenes võrreldes 2015. aastaga 2,9 korda.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2016. aastal 97% (2015: sama), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 2016. aastal kõigest 3% (2015: sama) müügitulust.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2016. aastal müügitulust 26,9%. 2015. aasta sama näitaja jäi 33,7% tasemele.

	2016	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	5,333	1,508
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,591	-0,204
Intressikulud ja intressitulud	-0,659	-0,197
<b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>	<b>4,083</b>	<b>1,107</b>
Valitsemistasud	-0,344	-0,085
Muud tulud ja -kulud	-0,499	-0,220
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasukohustuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>3,240</b>	<b>0,802</b>

Kontserni varade maht oli seisuga 31.12.2016 77,233 miljonit eurot (31.12.2015: 38,897 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 73,539 miljonit eurot (31.12.2015: 36,506 miljonit eurot).

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	73,539	36,506
Muud pikaajalised varad	0,058	0,080
Käibevara, v.a raha	0,444	0,327
Netovõlg	-43,721	-21,568
Puhasväärtus (NAV)	30,320	15,345
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	12,7112	11,0772

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas aastaga 15% tulenevalt äritegevuse kasumi kasvust, madalatest intressimääradest ning efektiivsest kuljuhtimisest. 2016. aastal maksti dividende 2015. aasta kasumist kogusummas 411 tuhat eurot. Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi NAV 2016. aastal kasvanud 16,3%. Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli 2016. aastal 22,5% (2015: 21,5%). Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2016. aastal sõlmis Kontsern seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamisega uusi laenulepinguid kogusummas 23,225 miljonit eurot. Kõikide uute laenulepingute intressimäär on fikseeritud ning jääb vahemikku 1,55%-1,9%. Lisaks sõlmis Kontsern 2016. aastal intressivahetuslepingu, nominaalsummas kokku 14 835 tuhat eurot, fikseerides 3-kuu EURIBORI tasemel 0,35%. Intressivahetuslepingu lõpptähtaeg on 2023. aastal, kusjuures intressivahetuslepingu kvartaalseid makseid hakatakse tegema 2018. aasta kevadel. Seisuga 31.12.2016 oli Kontserni laenuportfelli intressivahetuslepinguga kaetud 34,7%.

Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on aasta lõpu seisuga 1,67% (2015: 1,75%) ning LTV (Loan to Value) 58% (2015: 57%).

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

Aruandeperioodi kohta	31.12.2016	31.12.2015
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	19,0	19,4
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	7,5	7,5
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 <sup>1</sup>	22,5	21,5
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,1	2,8

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

## Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2016. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 6 (2015: 2) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 73,5 miljonit eurot ning soetusmaksumus 69,7 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubanduspinnad 40%; 1 investeering
- büroopinnad 25%; 2 investeeringut
- logistikapinnad 35%; 3 investeeringut

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2016	Kontserni osalus	Üüri netopind	Üüritulu aastas (€ tuhandetes)	Täituvus, %
DSV Tallinn	100	16 014	977	100
DSV Riia	100	5 398	417	100
DSV Vilnius	100	11 687	671	100
<b>Logistika kokku</b>		<b>33 099</b>	<b>2 065</b>	<b>100</b>
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	19 881	2 801	95
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>19 881</b>	<b>2 801</b>	<b>95</b>
Ulonu büroohoone	100	5 174	704	100
L3 büroohoone	100	6 151	741	100
<b>Büroo kokku</b>		<b>11 325</b>	<b>1 445</b>	<b>100</b>



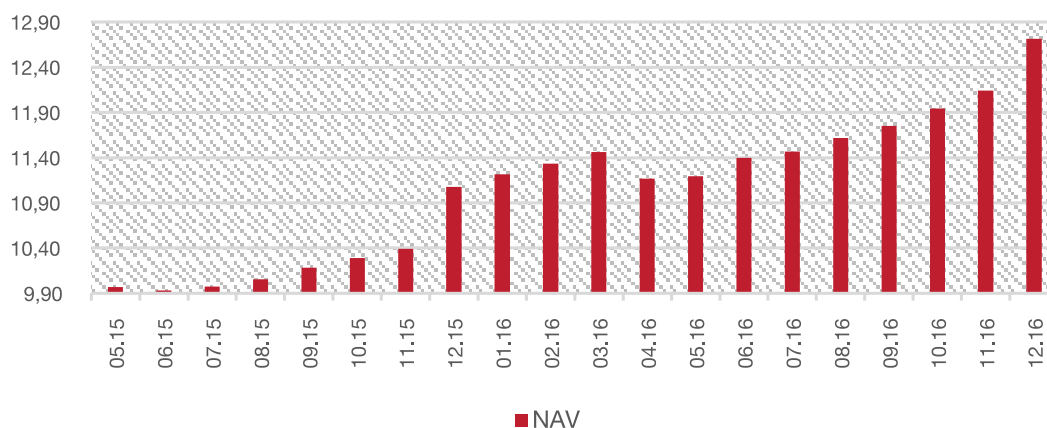
DSV logistikakeskus Tallinnas

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 2,7 (2015: 2,8) aastat ning seisuga 31.12.2016 on Kontsernil kokku 130 (2015: 141) üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 57% moodustab 15 kliendi lepingujärgne tulu.

Klient	% konsolideeritud müügitulust
DSV Transport AS	15,7%
DSV Transport UAB	10,8%
RIMI Lietuva, UAB	7,4%
DSV Transport SIA	6,7%
Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija	3,9%
Synergium UAB	1,5%
LPP Lithuania, UAB	1,4%
Drogas, UAB	1,3%
Eurovaistine, UAB	1,3%
GD Bonum Publicum	1,2%
Panevėžio statybos trestas UAB	1,2%
New Yorker Lietuva, UAB	1,2%
Topo grupe, UAB	1,2%
SBA koncernas	1,2%
Amber food, UAB	1,0%
Ülejäänud	43,0%

## Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2016 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 24,891 miljonit eurot (31.12.2015: 13,853 miljonit eurot). Aktsiate arv seisuga 31.12.2016 oli 2 385 263 tükki (31.12.2015: 1 385 263 tükki).



Seisuga 31.12.2016 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i üks üle 10%-lise osalusega aktsionär – Altius Energia OÜ, kellele kuulus ettevõttest 14,2%.

## Väljavaated 2017.aastale

2017. aastal võib prognoosida kinnisvaraturu jätkuvat kasvu, mida eelkõige toetavad madalad intressimäärad ja palgakasvust tingitud sisetarbimise kasv. Kui USA keskpank on asunud intressimäärasid tõstma, siis Euroopas ei ole 2017. aastal intressimäärade tõusu oodata. Oluline muutus võrreldes aasta varasemaga on inflatsiooni naasmine. Tänu madalate energiakandjate hindade baasefekti kadumisele oli Eestis 2017. aasta jaanuaris aastane tarbijahindade kallinemine 2,7%. Arvestades asjaolu, et äripindade üürimäärad on reeglina indekseeritud inflatsiooniga, loob see võimaluse üürimäärade tõusuks. Vastujõuna mõjutab üürimäärade kasvu oluline uute äripindade pakkumise suurenemine sisuliselt igas ärisegmendis ja igas Balti riigi pealinnas. Kahe teguri koosmõjul on prognoositav üürhindade külgsuunaline liikumine. Tänu uute äripindade pakkumisele on turu keskmised vakantsuse määrad kasvamas.

2016. aasta Balti ärikinnisvara investeeringute turu kogumaht oli 1,17 miljardit eurot, mis jääb madalamaks võrreldes 2015. aastaga, kus turumaht oli 1,4 miljardi eurot. Kui möödunud aastal olid EFTEN Capitali poolt juhitavad fondid Balti ärikinnisvaraturu liidrid oma 140 miljoni euro suuruse tehingute üldmahuga, siis 2017. aastal prognoosime oluliselt madalamat investeerimistempot. Põhjuseks on järjest langevad tootlusmäärad, kus on raske leida sobiva riski / tulu profiiliga uusi investeerimisobjekte. Balti ärikinnisvaraturu likviidsus on kordades madalam kui Põhjas. Seda põhjusel, et välismaine institutsionaalne kapital on turult pigem lahkumas kui tegemas uusi investeeringuid.

EFTEN Real Estate Fund III AS'i investeerimisperiood kestab kuni 2018. aastani (3 aastat alates fondi algusest). Järgmisel aastal on kavas fond noteerida Tallinna börsil. Fond plaanib 2017. aasta aprillis läbi viia täiendava aktsiaemissiooni uute projektide omakapitali finantseerimiseks. Kuna Balti ärikinnisvara hinnatase on tõusnud alates fondi alustamisest märkimisväärselt kõrgemaks, ei plaani fond suuremahulist aktsiaemissiooni. Pigem jääb emissiooni maht madalamaks, et viia lõpuni olemasolevad arendustegevused ning soetada paar uut kinnisvarainvesteeringut. Olemasoleva portfelli arendustegevuse põhifookuses on Riia DSV hoone ümberehituse alustamine ning Saules Miestase fassaadi kapitaalremont.

## Juhtimine

25.04.2016 toimus EFTEN Real Estate Fund III aktsionäride korraline koosolek, mille käigus kinnitati 2015. majandusaasta aruanne ja otsustati maksta netodividende 411 tuhat eurot. Erakorralisi üldkoosolekuid 2016. aastal ei toimunud.

2016. aastal korraldati teine fondi aktsiate avalik pakkumine, mille käigus otsustati emitteerida 1 000 000 uut 10 eurose nimiväärtusega lihtaktsiat. Aktsiate pakkumishind oli 11,0378 eurot. Märkimisperioodil (30.03. – 15.04.2016) märgiti 1 353 130 aktsiat ehk emissioon märgiti üle 1,35 kordselt. Seejärel määras fondi nõukogu 19.04.2016 aktsiate jaotuse ja tühistati 353 130 liigmärgitud aktsiat. Emissiooni järgselt on fondi uus aktsiakapital 23 852 630 eurot.

Fondi juhtimises, sh nõukogu ja juhatuse liikmete osas muudatusi 2016. aastal ei toimunud. Fondi nõukogusse kuuluvad alates asutamisest: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil ning fondi juhatuse liikmed on Viljar Arakas (fondijuht) ja Tõnu Uustalu (fondi investeeringute juht).

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale valitseb ja käsutab fondi vara fondivalitseja EFTEN Capital AS.

## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2016	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	5 333	1 508
Müüdüd teenuste kulu	6	-178	-46
<b>Brutokasum</b>		<b>5 155</b>	<b>1 462</b>
Turustuskulud	7	-413	-158
Üldhalduskulud	8	-1 313	-585
Muud äritulud	9	2 520	1 398
Muud ärikulud	9	-163	0
<b>Ärikasum</b>	<b>4</b>	<b>5 786</b>	<b>2 117</b>
Finantstulud		1	0
Finantskulud	10	-659	-197
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>5 128</b>	<b>1 920</b>
Tulumaksukulu	11	-779	-428
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>		<b>4 349</b>	<b>1 492</b>

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad



## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	12	3 192	1 984
Nõuded ja viitlaekumised	13	411	295
Ettemakstud kulud		33	32
<b>Käibevara kokku</b>		<b>3 636</b>	<b>2 311</b>
Pikaajalised nõuded	13	17	0
Kinnisvarainvesteeringud	4,15	73 539	36 506
Materiaalne põhivara	14	37	75
Immateriaalne põhivara		5	5
<b>Põhivara kokku</b>		<b>73 598</b>	<b>36 586</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>77 234</b>	<b>38 897</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Laenukohustused	16	1 948	884
Tuletisinstrumendid	19	137	0
Võlad ja ettemaksud	17	619	400
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>2 704</b>	<b>1 284</b>
Laenukohustused	16	40 719	19 845
Muud pikaajalised võlad	17	383	378
Edukustasu kohustus	18	760	280
Edasilükkunud tulumaksukohustus	11	2 348	1 764
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>44 210</b>	<b>22 267</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>46 913</b>	<b>23 551</b>
Aktiivkapital	20	23 853	13 853
Ülekurss	20	1 038	0
Kohustuslik reservkapital	20	75	0
Jaotamata kasum	21	5 355	1 492
<b>Omakapital kokku</b>		<b>30 321</b>	<b>15 345</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>77 234</b>	<b>38 897</b>

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2016	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Puhaskasum</b>		<b>4 349</b>	<b>1 492</b>
<i>Korrigeerimised:</i>			
Finantstulud		-1	0
Finantskulud	10	659	197
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	15	-2 356	-1 398
Edukustasu kohustuse muutus	8	469	280
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14	26	1
Tulumaksukulu	11	779	428
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>-424</b>	<b>-492</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>3 925</b>	<b>1 000</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	13,17	-115	-28
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>3 810</b>	<b>972</b>
Materiaalse põhivara soetus		-12	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	15	-34 677	-211
Tütarettevõtete soetus	3	38	-20 466
Saadud intressid		1	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-34 650</b>	<b>-20 677</b>
Saadud laenud	16	23 225	20 923
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel	16	0	-12 724
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-1 248	-162
Makstud intressid		-556	-200
Aktsiate emiteerimine	20	11 038	13 853
Makstud dividendid	19	-411	0
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>32 048</b>	<b>21 689</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>1 208</b>	<b>1 984</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>10</b>	<b>1 984</b>	<b>0</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 208	1 984
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>10</b>	<b>3 192</b>	<b>1 984</b>

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	<b>Kokku</b>
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Saldo 06.05.2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aktsiate emiteerimine	13 853	0	0	0	<b>13 853</b>
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>13 853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 853</b>
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	1 492	<b>1 492</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 492</b>	<b>1 492</b>
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>13 853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 492</b>	<b>15 345</b>
Aktsiate emiteerimine	10 000	1 038	0	0	<b>11 038</b>
Makstud dividendid	0	0	0	-411	<b>-411</b>
Eraldised reservkapitali	0	0	75	-75	<b>0</b>
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>10 000</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>-486</b>	<b>10 627</b>
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	4 349	<b>4 349</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 349</b>	<b>4 349</b>
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>23 853</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>5 355</b>	<b>30 321</b>

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19 ja 20.

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

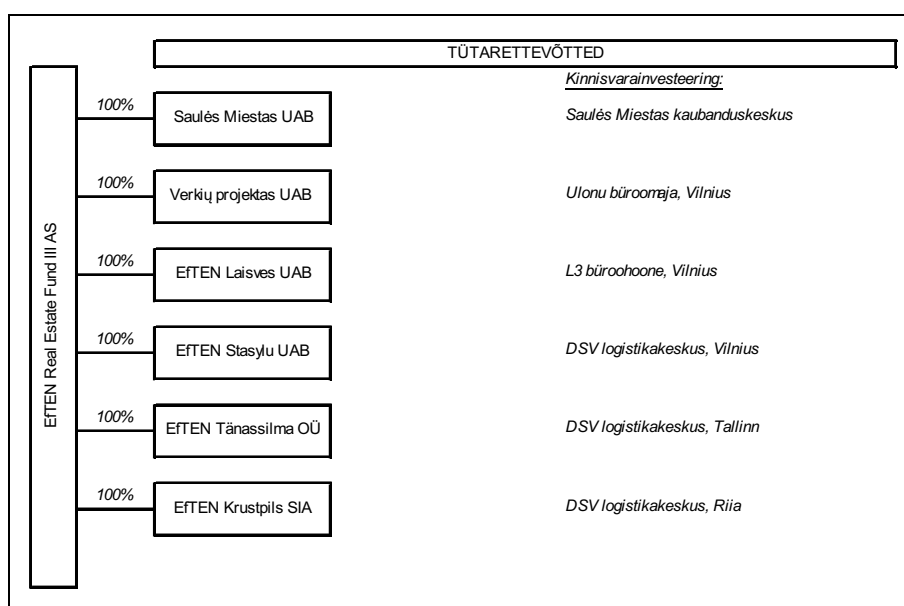
## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### 1 Üldine informatsioon

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2016 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 28. veebruaril 2017. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2016 on järgmine (vt ka lisa 3):



### 2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

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

*Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.*

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

## 2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

### Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontserni kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2017 või hilisemal perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

**IFRS 9, „Finantsinstrumendid“: klassifitseerimine ja mõõtmine** (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategoorias – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Võlainstrumenti klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning sellest, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid („APIM“). Kui võlainstrumenti hoitakse sissenõudmise eesmärgil ja APIM nõue on täidetud, võib instrumenti kajastada korrigeeritud soetusmaksumuses. Võlainstrumentid, mis vastavad APIM nõudele ja mida hoitakse portfellis, kus ettevõtte hoiab varasid nii sissenõudmise kui ka müümise eesmärgil, võib kajastada õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglases väärtuses läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („*embedded*“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel.

Omakapitaliinstrumentid tuleb alati kajastada õiglases väärtuses. Samas võib juhtkond teha tagasivõtmatu valiku kajastada õiglase väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumenti ei hoita kauplemiseesmärgil. Kui omakapitaliinstrumenti hoitakse kauplemiseesmärgil, tuleb selle õiglase väärtuse muutused kajastada kasumiaruandes.

Enamus IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Peamiseks muudatuseks on see, et finantskohustuste puhul, mis on määratud kajastamiseks õiglases väärtuses läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglase väärtuse muutused kajastama muus koondkasumiaruandes.

IFRS 9 kehtestab uue mudeli väärtuse languse kahjumite kajastamiseks – oodatava krediidikahjumi mudeli. See on „kolmetasandiline“ lähenemine, mille aluseks on finantsvarade krediidikvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikast tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetel tuleb finantsvarade, mille osas ei ole väärtuse languse tunnuseid, arvelevõtmisel kajastada koheselt kahjum, mis on võrdne 12-kuulise oodatava krediidikahjumiga (nõuded ostjatele puhul kogu nende elua jooksul oodatava krediidikahjumiga). Kui on toimunud oluline krediidiriski suurenemine, tuleb väärtuse langust mõõta, kasutades kogu elua jooksul oodatavat krediidikahjumit, mitte 12 kuu jooksul oodatavat krediidikahjumit. Mudel sisaldab lihtsustusi rendi- ja ostjatele nõuete osas.

Riskimaandamisarvestuse nõudeid muudeti, et siduda raamatupidamisarvestus paremini riskijuhtimisega. Standard pakub ettevõtetele arvestuspõhimõtte valikut rakendada kas IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõudeid või jätkata IAS 39 rakendamist kõikidele riskimaandamisinstrumentidele, kuna standard ei käsitte hetkel makro-riskimaandamisarvestust.

Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

**IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, muudatus standardi IFRS 15 jõustamise osas** (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdüd kaubad ja teenused, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina allokeerida eraldi elementidele. Kui saadav tasu võib teatud põhjustel muutuda, kajastatakse müügituluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist tühistamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulusid. Kontserni juhtkond on analüüsinud nimetatud muudatuse mõju konsolideeritud kasumiaruannetele ning leiab, et kuivõrd Kontserni müügitulu koosneb olulises osas üüritulust ning Kontsern ei müü kaupu ja teenuseid ühe lepingu raames, siis muudatustel oluline mõju Kontserni aruannetele puudub.

**IFRS 16 „Rendilepingud“** (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Uus standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle

12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

**“Avalikustamise projekt” – IAS 7 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudetud standard IAS 7 nõuab finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste avalikustamist. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

**IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused ei muuda standardi põhiprintsiipe, vaid selgitavad, kuidas neid printsiipe tuleks rakendada. Muudatused selgitavad, kuidas tuvastada teostamiskohustusi (lubadust kliendile üle anda kaupa või osutada teenust) lepingus; kuidas määrata, kas ettevõtte on müügitule põhiosutaja (*principal*) (kauba või teenuse pakkuja) või agent (vastutav kauba või teenuse pakkimise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitulu litsentsi andmise eest tuleb kajastada konkreetsel ajahetkel või perioodi jooksul. Neile selgitustele lisaks sisaldavad muudatused kaks täiendavat lihtsustust eesmärgiga vähendada ettevõtte kulusid ja keerukust standardi esmakordsel rakendamisel. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

**„Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimised“ - IAS 40 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatus selgitas, et kinnisvarainvesteeringute klassi või klassist ümberklassifitseerimiseks peab olema toimunud muudatus objekti kasutamises. Muudatuse kohta peab olema tõendusmaterjali, pelgalt muudatus kavatsuses ei ole piisav ümber klassifitseerimiseks. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernile.

## 2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest

### Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

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

#### 2.2.1 Hindamise ebakindlus

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

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulo, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võttes arvesse muutuseid Balti riikide ärikinnisvaraturul ja soodsaid finantseerimistingimusi on diskontomäärad võrreldes 2015. aastaga alanenud, jäädes sõltuvalt objekti asukohast ja kvaliteedist vahemikku 7,9% kuni 8,6% (2015: 8,6% kuni 10,2%). Samuti on 2016. aastal võrreldes aasta varasemaga veidi vähenenud väljumistootlikkused, olles nüüd tasemel 7,5%-8,5% (2015: 7,75%-9%).

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 15.

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

Kontsernile kuulub kõikidest tütarettevõtetest 100%-line osalus ning tütarettevõtete kontrollorganitesse kuuluvad Kontserni emaettevõtte juhatuse liikmed ning Läti ja Leedu juhtorganitesse kuuluvad maajuhid, kes juhivad kinnisvarainvesteeringuid lokaalselt. Igapäevasest majandustegevusest erinevate ning tehinguteks kinnisvarainvesteeringutega on vajalik tütarettevõtete nõukogu otsus, kusjuures nõukogudesse kuuluvad ainult Kontserni emaettevõtte juhtkonna liikmed. Seega on Kontsernil nii kasumi jagamisel kui juhtimisotsuste vastuvõtmisel täielik kontroll oma tütarettevõtete üle.

## 2.2.2 Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda Kontsernist sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti rendi maksetest või turuväärtuse kasvust, samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikema aja jooksul ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

Kinnisvaraobjektid, mida Kontsern alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

## 2.2.3 Investeeringuettevõtte

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

## Konsolideerimine

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

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

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

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

## Segmentiaruandlus

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

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

Kontserni kolm ärisegmenti geograafilist segmenti on toodud alljärgnevas tabelis:

Ärisegment / riik	Eesti	Läti	Leedu
<b>Büroopinnad</b>	-	-	Ulonu büroohoone, Vilnius L3 büroohoone, Vilnius
<b>Lao- ja tootmispinnad</b>	DSV logistikakeskus, Tallinn	DSV logistikakeskus, Riia	DSV logistikakeskus, Vilnius
<b>Kaubanduspinnad</b>	-	-	Saules Miestas kaubanduskeskus

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

## Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 24) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

## Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglastes väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.



Teenuste vahendamise tulud (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostetud teenuste kuludega.

#### Finantstulud

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

### **Raha ja raha ekvivalendid**

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

### **Finantsvarad**

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on päev, mil Kontsern võtab endale finantsvara ostu või müügi kohustuse. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise perioodi jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmasel arvelevõtmisel klassifitseeritakse vara ühte neljast finantsvara rühma (vt allpool). Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- finantsvarad õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenud ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügi valmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kontsernil on 2016. ja 2015. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

#### Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenud ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud sisemise intressimäära kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

## Tuletisinstrumentid

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

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

## Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

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

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

## Finantskohustused

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

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

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

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

## Edukustasukohustus

EFTEN Real Estate Fund III AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EFTEN Capital AS edukustasu 20% kinnisvarainvesteeringute müügi- ja soetushinna vahelt juhul, kui *hurdle rate* on vähemalt 10% aastasel baasil. Edukustasu arvestatakse kõikide kinnisvarainvesteeringute kohta summaarselt, s.t kui kogumis müüakse mõni kinnisvarainvesteering soetushinnast madalama hinnaga, arvestatakse kasumlikult müüüdud objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüüdud objektide müügikahjumist. Vastavalt valitsemislepingule kuulub edukustasu väljamaksmisele fondi lõppemisel.

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8).

## Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

## Rendiarvestus

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

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

## Kohustuslik reservkapital

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

## Tulumaks

### Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

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

### Läti ja Leedu tütarettevõtted

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

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

## 3 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2016	31.12.2015
<b>Emaettevõtte</b>				
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti			
<b>Tütarettevõtted</b>				
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	100	100
Verkiu projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	100	-
EFTEN Stasyly UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	100	-
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	100	-
EFTEN Krustpils SIA (endine EFTEN Maritim SIA)	Läti	DSV logistikakeskus, Rīa	100	100

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

01.08.2015 soetas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte Saules Miestas UAB (endine nimi: Titvesta UAB). EFTEN Real Estate Fund III AS maksis tütarettevõtte soetuse eest müüjale koos endiste omaniklaenude tagasimaksega 15 922 tuhat eurot. Tütarettevõtte kontol oli soetuse hetkel raha 576 tuhat eurot. 01.12.2015 soetas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte Leedus Verkiu Projektas UAB, makstes osaluse eest koos endiste omaniklaenude ülevõtmisega 5 577 tuhat eurot. Ettevõtte ostubilanss auditeeriti tehingu järgselt ning auditeerimise tulemusel vähenes ostuhind 38 tuhande euro võrra. Ostuhinna vähenemise eest tasus müüja 2016. aasta jaanuaris.

27.05.2016 asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Tánassilma 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 Stasyly 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 Lisves 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.

## 4 Segmendiaruandlus

### SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>										
<b>Müügitulu (lisa 5), s.h</b>	<b>835</b>	<b>61</b>	<b>952</b>	<b>0</b>	<b>3 545</b>	<b>1 446</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 333</b>	<b>1 508</b>
Eesti	0	0	415	0	0	0	0	0	415	0
Läti	0	0	181	0	0	0	0	0	181	0
Leedu	835	61	356	0	3 545	1 446	0	0	4 737	1 508
<b>Äritegevuse netotulu, s.h</b>	<b>794</b>	<b>58</b>	<b>935</b>	<b>0</b>	<b>3 013</b>	<b>1 246</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 742</b>	<b>1 304</b>
Eesti	0	0	415	0	0	0	0	0	415	0
Läti	0	0	181	0	0	0	0	0	181	0
Leedu	794	58	339	0	3 013	1 246	0	0	4 146	1 304
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>1 879</b>	<b>49</b>	<b>1 040</b>	<b>0</b>	<b>2 953</b>	<b>2 168</b>	<b>-85</b>	<b>-99</b>	<b>5 786</b>	<b>2 117</b>
Eesti	0	0	715	0	0	0	-85	-99	630	-99
Läti	0	0	59	0	0	0	0	0	59	0
Leedu	1 879	49	266	0	2 953	2 168	0	0	5 097	2 217
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>707</b>	<b>49</b>	<b>817</b>	<b>0</b>	<b>2 486</b>	<b>1 050</b>	<b>-85</b>	<b>0</b>	<b>3 925</b>	<b>1 099</b>
Eesti			361	0	0	0	-85	0	276	0
Läti			149	0	0	0	0	0	149	0
Leedu	707	49	306	0	2 486	1 050	0	0	3 500	1 099
<b>Ärikasum</b>									<b>5 786</b>	<b>2 117</b>
Neto finantskulu									-659	-197
<b>Kasum ette tulumaksukulu</b>									<b>5 127</b>	<b>1 920</b>
<b>Tulumaksukulu (lisa 11)</b>									-778	-428
<b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>									<b>4 349</b>	<b>1 492</b>

### SEGMENTI VARAD

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>								
<b>Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15)</b>								
Eesti	0	0	12 670	0	0	0	12 670	0
Läti	0	0	5 049	0	0	0	5 049	0
Leedu	18 060	8 000	8 420	0	29 340	28 506	55 820	36 506
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>18 060</b>	<b>8 000</b>	<b>26 139</b>	<b>0</b>	<b>29 340</b>	<b>28 506</b>	<b>73 539</b>	<b>36 506</b>
Muud pikaajalised varad							58	80
Netovõlg							-43 721	-21 568
Muud lühiajalised varad							444	327
<b>NETOVARA</b>							<b>30 320</b>	<b>15 345</b>

2016. ja 2015. 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 15,7% ja 10,8% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 10%.

## 5 Müügitulu

Tegevusalad	2016	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüritulu büroopindadelt	826	58
Üüritulu kaubanduspindadelt	2 870	1 151
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	934	0
Muud müügitulud	703	299
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4, 15)</b>	<b>5 333</b>	<b>1 508</b>

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2016	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Eesti	415	0
Läti	181	0
Leedu	4 737	1 508
<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku</b>	<b>5 333</b>	<b>1 508</b>

## 6 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	2016	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus	-6	0
Vara kindlustus	-16	-9
Maamaks ja kinnisvaramaks	-119	-35
Palgakulud, s.h maksud	0	-2
Muud müüdnud teenuste kulud	-32	0
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-5	0
<b>Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 15)</b>	<b>-178</b>	<b>-46</b>

## 7 Turustuskulud

	2016	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade vahendustasud	-1	0
Reklaam, reklaamüritused	-412	-158
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-413</b>	<b>-158</b>

## 8 Üldhalduskulud

	2016	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-344	-85
Bürookulud	-41	-6
Palgakulud, s.h maksud	-242	-70
Konsultatsioonikulud	-130	-115
Depositooriumi kulud	-32	-2
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	-469	-280
Muud üldhalduskulud	-29	-26
Amortisatsioonikulud (lisa 14)	-26	-1
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-1 313</b>	<b>-585</b>

## 9 Muud äritulud ja muud ärikulud

<b>Muud äritulud</b>	<b>2016</b>	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 15)	2 519	1 398
Muud tulud	1	0
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>2 520</b>	<b>1 398</b>

<b>Muud ärikulud</b>	<b>2016</b>	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 15)	-163	0
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-163</b>	<b>0</b>

## 10 Finantskulud

<b>Finantskulud</b>	<b>2016</b>	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud laenuidelt	-522	-177
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 19)	-137	0
Muud finantskulud	0	-20
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-659</b>	<b>-197</b>

## 11 Tulumaks

	2016	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Tulumaksukulu	-329	-76
Edasilükkunud tulumaksukulu	-450	-352
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>-779</b>	<b>-428</b>

Kogu tulumaksukulu 2016. ja 2015. aastal on seotud Lätis ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumi maksustamisega.

Kontsernil on seisuga 31.12.2016 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus ja Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kasumiga summas 2 348 tuhat eurot (31.12.2015: 1 764 tuhat eurot) ning edasilükkunud tulumaksunõue summas 17 tuhat eurot (31.12.2015: ei olnud). Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil kinnisvarainvesteeringu müügil.

<b>Algsaldo 06.05.2015</b>	<b>0</b>
Lisandumised äriühendustest ja tütarettevõtte soetustest	1 697
Muud muutused	-285
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2015. aastal	352
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>1 764</b>
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2016. aastal	434
Eeldatav tulumaksukulu	97
Muud muutused	53
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>2 348</b>

## 12 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõudmiseni hoiused	3 180	1 976
Sularaha	12	8
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 19)</b>	<b>3 192</b>	<b>1 984</b>

## 13 Nõuded ja viitlaekumised

### Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	329	300
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	-46
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>329</b>	<b>254</b>
Muud lühiajalised nõuded	0	37
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>0</b>	<b>37</b>
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	81	3
Muud viitlaekumised	1	1
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>81</b>	<b>4</b>
<b>Nõuded kokku (lisa 19)</b>	<b>411</b>	<b>295</b>

### Pikaajalised nõuded

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Edasilükkunud tulumaksunõue	17	0
<b>Pikaajalised nõuded kokku</b>	<b>17</b>	<b>0</b>



## 14 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Muu materiaalne põhivara
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Jääkväärtus 06.05.2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Soetusmaksumus 06.05.2015	0	0	0
Akumuleeritud kulum 06.05.2015	0	0	0
Lisandumised äriühendustest (lisa 3)	57	19	76
Amortisatsioonikulu (lisa 7)	-1	0	-1
<b>Jääkväärtus 31.12.2015</b>	<b>56</b>	<b>19</b>	<b>75</b>
Soetusmaksumus 31.12.2015	57	19	76
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	-1	0	-1
Soetused	12	0	12
Ümberklassifitseerimised	19	-19	0
Müügid ja likvideerimine	-26	0	-26
Amortisatsioonikulu (lisa 8)	-25	0	-25
<b>Jääkväärtus 31.12.2016</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>36</b>
Soetusmaksumus 31.12.2016	61	0	61
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	-26	0	-26

## 15 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2016 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m <sup>2</sup> )	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2016	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19881	2007	08.2015	27 285	29 340	38%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 470	8 420	11%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 228	12 670	16%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	5 398	2000	07.2016	5 161	5 049	7%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 591	9 230	12%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 000	8 830	11%
<b>Kokku</b>		<b>64 304</b>			<b>69 735</b>	<b>73 539</b>	<b>95%</b>

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 4 'Segmendiaruandlus'.

2016. ja 2015. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<b>Saldo seisuga 06.05.2015</b>	<b>0</b>
Soetused äriühendustest (lisa 3)	<b>34 896</b>
Kapitaliseeritud parandused	<b>211</b>
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	<b>1 398</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2015</b>	<b>36 506</b>
Soetused	<b>34 453</b>
Kapitaliseeritud parandused	<b>224</b>
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	<b>2 356</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2016</b>	<b>73 539</b>

<sup>1</sup> Kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvu 2016. aastal põhjustas olulises osas turutehingute kapitalisatsioonimäärade langus ning diskontomäärade langus tulenevalt madalatest intressimääradest.

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

31. detsembri seisuga või perioodi kohta	2016	06.05.15-31.12.15
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	4 630	1 209
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-178	-46
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	73 539	36 506

Kõik EFTEN Real Estate Fund III AS üüritulu tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks lisa 16).

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
kuni 1 aasta	5 563	2 262
2-5 aastat	16 585	2 777
Üle 5 aasta	15 124	763
<b>Kokku</b>	<b>37 272</b>	<b>5 802</b>

### Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades, v.a büroopindade väärtus seisuga 31.12.2015, kus kasutati bilansipäevallähedast tehinguhinda (tehingupäeva ja bilansipäeva vahel ei toimunud kinnisvaraturul olulisi muutuseid). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

#### 2016. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<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
<b>Kokku</b>	<b>73 539</b>					

#### 2015. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	8 000	Tehinguhinnas	693	8,9%	8,0%	11,2
Kaubanduspinnad	28 506	Diskonteeritud rahavood	2 727	9,0%	8,5%	11,1
<b>Kokku</b>	<b>36 506</b>					

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

### Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib **seisuga 31.12.2016** Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras				
	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%	-1 470	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

### Seisuga 31.12.2015

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras				
	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%	-658	704	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	8 534	8 365	8 200
					0,0%	8 161	8 000	7 843
					0,5%	7 831	7 678	7 528
Jaekaubandus	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 529	2 721	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	30 305	29 707	29 124
					0,0%	29 076	28 506	27 951
					0,5%	27 984	27 439	26 908

Kõikide Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid (lisa 19).

## 16 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2016 on 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%
<b>Kokku</b>		<b>44 185</b>	<b>42 737</b>				<b>73 539</b>	<b>141,0%</b>

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 19.

Seisuga 31.12.2015 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2015	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2015	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	16 338	14.08.20	1,70%	hüpoteek - Saules Miestas kinnistu	28 506	106,5%
SEB	Leedu	5 200	4 423	21.12.20	1,75%	hüpoteek - Ulonu kinnistu	8 000	28,8%
<b>Kokku</b>		<b>21 700</b>	<b>20 761</b>				<b>36 506</b>	<b>135,3%</b>

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	1 965	891
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-17	-7
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>1 948</b>	<b>884</b>

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 19)</b>	<b>42 667</b>	<b>20 730</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	1 948	884
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	40 719	19 846
Pangalaenud	40 773	19 870
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-54	-24

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	1 965	891
2-5 aastat	40 773	19 870

Laenukohustuste rahavood	2016	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>20 730</b>	<b>0</b>
Saadud pangalaenuid äriühendustel ning osaluste soetusel	0	12 724
Saadud pangalaenuid	23 225	20 923
Tagastatud pangalaenuid refinantseerimisel	0	-12 724
Pangalaenuide annuiteetmaksed	-1 248	-162
Kapitaliseeritud lepingutasud	-51	-32
Diskonteeritud lepingutasude muutus	11	1
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>42 667</b>	<b>20 730</b>

## 17 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Muud võlad tarnijatele	177	217
<b>Võlad tarnijatele kokku</b>	<b>177</b>	<b>217</b>
Muud võlad	0	7
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
Käibemaks	117	38
Ettevõtte tulumaks	75	84
Üksikisiku tulumaks	5	2
Sotsiaalmaks	13	2
Maamaks, kinnisvaramaks	54	13
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>264</b>	<b>139</b>
Võlad töövõtjatele	23	6
Üürnike tagatisrahad	137	0
Muud viitvõlad	11	1
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>172</b>	<b>7</b>
Saadud ostjate ettemaksed	6	10
Muud ettemakstud tulud	0	21
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>6</b>	<b>31</b>
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>619</b>	<b>400</b>

### Pikaajalised võlad

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	383	378
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>383</b>	<b>378</b>

Võlgade kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisas 19.

## 18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2016 arvestanud edukustasu kohustust summas 760 tuhat eurot (31.12.2015: 280 tuhat eurot).

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8).

## 19 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 10.

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

### Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Finantsvarad - laenu ja nõuded</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	13	3 192	1 984
Nõuded ostjate vastu	14	329	254
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>3 522</b>	<b>2 238</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	16	42 667	20 730
Võlad tarnijatele	17	177	217
Üürnike tagatisrahad	17	520	379
Viitvõlad	17	34	7
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>43 398</b>	<b>21 333</b>
<b>Finantskohustused õiglases väärtuses</b>			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		137	0
<b>Finantskohustused õiglases väärtuses kokku</b>		<b>137</b>	<b>0</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>43 535</b>	<b>21 333</b>

Ülaltoodud tabelis esitatud selliste finantsvarade ja finantskohustuste õiglase 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 31.12.2016 on Kontserni laenulepingutest 49% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,70% kuni 1,8% pluss 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR) ning 51% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 76% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on fikseeritud omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu Euribor kõikus 2016. aastal tasemel -0,319% kuni -0,132% (2015: -0,133% kuni 0,023%). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 18,7 baaspunkti (2015: 11 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 4-7 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 enne fondi tähtaega (s.o enne 2025. aastat);
- (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 väärtus seisuga 31.12.2016 oli negatiivne summas 137 tuhat eurot (31.12.2015: 0 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 turukõlbulikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2016 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 58% (31.12.2015: 57%) ning võla kattekordaja 2,1 (2015: 2,8).

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

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

<b>Seisuga 31.12.2015</b>	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	<b>Kokku</b>
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	70	212	569	19 910	0	<b>20 761</b>
Intressimaksud	30	88	231	1 170	0	<b>1 519</b>
Võlad hankijatele	217	0	0	0	0	<b>217</b>
Üürnike tagatisrahad	0	1	6	328	45	<b>380</b>
Viitvõlad	7	0	0	0	0	<b>7</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>324</b>	<b>301</b>	<b>806</b>	<b>21 408</b>	<b>45</b>	<b>22 884</b>



**Käibekapitali aruanne**

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	3 192	1 984
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	411	295
Ettemakstud kulud	33	32
<b>Käibevara kokku</b>	<b>3 636</b>	<b>2 311</b>
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 16)	-1 948	-884
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 17)	-756	-400
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>-2 704</b>	<b>-1 284</b>
<b>Käibekapital kokku</b>	<b>932</b>	<b>1 027</b>

Kontserni käibekapital on seisuga 31.12.2016 932 tuhat eurot (31.12.2015: 1 027 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 üürimaksede 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 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 krediidikõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2016	31.12.2015
Aegumata	287	218
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>42</b>	<b>82</b>
<i>Kuni 30 päeva</i>	42	29
<i>30-60 päeva</i>	0	4
<i>Üle 60 päeva</i>	0	49
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-46
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>329</b>	<b>254</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	3 192	1 984
Nõuded ostjate vastu	329	254
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>3 522</b>	<b>2 238</b>

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

Reiting	Saldo 31.12.2016
A1	1 537
A1	1 633
Aa2	11

## 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 dividende keskmiselt 75% investeeritud omakapitali väärtusest. Oma esimese tegevusperioodi (mai-detsember 2015) kasumist jaotas EFTEN Real Estate Fund III AS dividende summas 411 tuhat eurot, mis on 3% fondi sissemakstud aktsiakapitalist. 2016. aasta kasumist teeb EFTEN Real Estate Fund III AS juhatuse aktsionäridele ettepaneku jaotada dividendideks 1 500 tuhat eurot, mis on 6% fondi sissemakstud aktsiakapitalist.

## Kapitalisatsiooni aruanne

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 16)	1 965	891
Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 17)	739	393
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>2 704</b>	<b>1 285</b>
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 16)	40 773	19 870
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 17)	3 437	2 397
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>44 210</b>	<b>22 267</b>
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 20)	24 890	13 853
Reservid	75	0
Jaotamata kasum (lisa 21)	5 355	1 492
<b>Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b>	<b>30 320</b>	<b>15 345</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>77 234</b>	<b>38 897</b>

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kohustuste tagatiseks seatud hüpoteekide kohta on toodud täpsem informatsioon aruande lisa 16.

### Netovõla aruanne

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha (lisa 12)	3 192	1 984
Raha ekvivalendid	0	0
Kaubeldavad väärtpaberid	<b>0</b>	0
<b>Likviidsed varad kokku</b>	<b>3 192</b>	<b>1 984</b>
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 16)	1 965	891
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0
<b>Neto lühiajalised võlad</b>	<b>-1 228</b>	<b>-1 093</b>
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 16)	<b>40 773</b>	19 870
Emiteeritud võlakirjad	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>40 773</b>	<b>19 870</b>
<b>Netovõlad kokku</b>	<b>-42 001</b>	<b>-20 963</b>

### Õiglase väärtus

Kontserni õiglases väärtuses kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamise meetodid 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 31.12.2016 ega 31.12.2015 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamise meetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 15). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

## 20 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga oli 31.12.2016 23 853 tuhat eurot (31.12.2015: 13 853 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 31.12.2016 seisuga 2 385 263 aktsiast (31.12.2015: 1 385 263 aktsiast) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2015: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euroni.

2016. aastal emiteeris EFTEN Real Estate Fund III AS 1 000 000 uut aktsiat nominaalväärtusega 10 eurot. Aktsiakapitali suurendamisel tehti sisse makseid 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 sisse makseid moodustasid 2015. aastal kokku 13 853 tuhat eurot.

2016. aastal kandis EFTEN Real Estate Fund III AS 2015. aasta koondkasumist 5%, s.o 75 tuhat eurot, kohustuslikku reservkapitali.

EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakasumi aruanne:

	2016	2015
Aruandeaasta puhaskasum, € tuhandetes	4 349	1 492
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	2 081 153	1 071 513
Kasum aktsia kohta, eurodes	2,09	1,39

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne on toodud aruande lisa 26.

## 21 Tingimuslikud kohustused

### Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	5 355	1 492
Potentsiaalne tulumaksukohustus	1 071	298
Dividendidena on võimalik välja maksta	4 284	1 194

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016 ning 31.12.2015.

### 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 täiendava 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.

## 22 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 2016. aastal valitsemisteenust summas 344 tuhat eurot (2015: 85 tuhat eurot), (vt lisa 8). EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2016. ega 2015. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2016. ja 2015. aastal üheksa töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 240 tuhande euro ulatuses (2015: 72 tuhande euro ulatuses). Lisaks tasusid Kontserni Läti ja Leedu tütarettevõttes 2016. aastal 2 tuhande euro ulatuses tööjõumaksud (2015: null eurot). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2016. ega ka 2015. 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.

## 23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

	2016	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Üldhalduskulud	-85	-98
<b>Ärikahjum</b>	<b>-85</b>	<b>-98</b>
Kasum tütarettevõtetest	4 376	1 571
Finantstulud	61	21
Finantskuludkulud	-3	0
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>4 349</b>	<b>1 494</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>4 349</b>	<b>1 494</b>

## 24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>VARAD</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	598	548
Nõuded ja viitlaekumised	162	824
<b>Käibevara kokku</b>	<b>760</b>	<b>1 372</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	28 265	12 185
Pikaajalised nõuded	1 800	1 800
<b>Põhivara kokku</b>	<b>30 065</b>	<b>13 985</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>30 825</b>	<b>15 357</b>
Laenukohustused	500	0
Võlad	3	11
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>503</b>	<b>11</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>503</b>	<b>11</b>
Aktsiakapital	23 853	13 853
Ülekurs	1 038	0
Kohustuslik reservkapital	75	0
Jaotamata kasum	5 356	1 493
<b>Omakapital kokku</b>	<b>30 322</b>	<b>15 346</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>30 825</b>	<b>15 357</b>

## 25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2016	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
<b>Puhaskasum</b>	<b>4 349</b>	<b>1 494</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja -kulud	-58	-21
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-3 965	-1 571
Saadud dividendid	-411	0
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>-86</b>	<b>-98</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-19	8
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-104</b>	<b>-90</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Tütarettevõtete soetus	-12 114	-11 414
Antud laenud	-376	-1 800
Antud laenude tagasimaksed	307	0
Saadud dividendid	1 211	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-10 972</b>	<b>-13 214</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	500	0
Makstud dividendid	-411	0
Aktsiate emiteerimine	11 038	13 853
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>11 127</b>	<b>13 853</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>50</b>	<b>549</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>548</b>	<b>0</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	50	549
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>598</b>	<b>548</b>

## 26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	<b>Kokku</b>
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Saldo 06.05.2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aktsiate emiteerimine	13 853	0	0	0	<b>13 853</b>
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	1 493	<b>1 493</b>
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>13 853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 493</b>	<b>15 346</b>
Aktsiate emiteerimine	10 000	1 038	0	0	11 038
Dividendide maksmine	0	0	0	-411	-411
Eraldised reservkapitali	0	0	75	-75	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	4 349	4 349
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>23 853</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>5 356</b>	<b>30 322</b>

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muutuste kohta on esitatud lisas 20.

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

	<b>31.12.2016</b>	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	30 322	15 346
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-28 265	-12 985
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	28 263	12 983
<b>Kokku</b>	<b>30 320</b>	<b>15 345</b>



## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele

---

### Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Real Estate Fund III AS (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2016;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

---

### Arvamuse alus

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

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

Oleme Ettevõttest/Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele.

---

### Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

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

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



---

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

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

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

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

---

## **Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga**

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;



- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Ago Vilu  
Vandeaudiitor, litsents nr 325

/allkirjastatud digitaalselt/

Rando Rand  
Vandeaudiitor, litsents nr 617

28. veebruar 2017

## Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb EFTEN Real Estate Fund III AS üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2016	5 355 000
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	218 000
Dividendide jaotamine	1 500 000
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	3 637 000

---

Vijar Arakas

Juhatuse liige

---

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

28. veebruar 2017. a

## Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Real Estate Fund III AS 2016. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

\_\_\_\_\_

Arti Arakas

Nõukogu esimees

\_\_\_\_\_

Siive Penu

Nõukogu liige

\_\_\_\_\_

Sander Rebane

Nõukogu liige

\_\_\_\_\_

Olav Miil

Nõukogu liige

\_\_\_\_\_

Viljar Arakas

Juhatus liige

\_\_\_\_\_

Tõnu Uustalu

Juhatus liige

## Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	<b>EMTAK kood</b>	<b>2016</b>	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah



**EFTEN Real Estate Fund III**

## **2019. aasta I kvartali vahearuanne**

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

**Registrikood: 12864036**

**Aruandeperioodi algus: 01.01.2019**

**Aruandeperioodi lõpp: 31.03.2019**

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

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

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

## Sisukord

.....	2
<b>TEGEVUSARUANNE .....</b>	<b>2</b>
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE .....</b>	<b>2</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	7
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	8
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	9
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	10
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE .....	11
1 <i>Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i> .....	11
2 <i>Tütarettevõtted</i> .....	12
3 <i>Segmendiaruandlus</i> .....	12
4 <i>Müügitulu</i> .....	13
5 <i>Müüdnud teenuste kulud</i> .....	13
6 <i>Turustuskulud</i> .....	14
7 <i>Üldhalduskulud</i> .....	14
8 <i>Finantskulud</i> .....	14
9 <i>Tulumaks</i> .....	14
10 <i>Kasum aktsia kohta</i> .....	15
11 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i> .....	15
12 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i> .....	15
13 <i>Laenukohustused</i> .....	16
14 <i>Võlad ja ettemaksud</i> .....	17
15 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i> .....	18
16 <i>Aktsiakapital</i> .....	22
17 <i>Tingimuslikud kohustused</i> .....	23
18 <i>Tehingud seotud osapooltega</i> .....	23
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2019. aasta I kvartali vahearuandele</i> .....	24

## TEGEVUSARUANNE

### Fondijuhi kommentaar

EFTEN Real Estate Fund III AS soetas 2019. aasta veebruaris ABC Motors müügi- ja teeninduskeskuse Tallinnas. Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumus koos tehingukuludega oli kokku 3,015 miljonit eurot ning tehingu tegemiseks võeti laenu summas 1,8 miljonit eurot. Ülejäänud soetussumma finantseeriti Kontserni vabadest vahenditest. Kinnisvarainvesteeringust lisandus 2149 m<sup>2</sup> üüripinda ning Kontsern saab üüritulu 252 tuhat eurot aastas.

2019. aasta kevadel viib EFTEN Real Estate Fund III AS läbi täiendava aktsiaemissiooni mahus kuni 16 miljonit eurot tulevikus plaanitavate uute objektide omandamise rahastamiseks.

Fond jätkab investeerimistegevust juhindudes oportunistlikust ja väärtust lisavast investeerimisstrateegiast.

### Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2019. aasta I kvartali müügitulu oli 2,315 miljonit eurot (2018 I kvartal: 2,000 miljonit eurot), kasvades aastaga 16%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 1,369 miljonit eurot (2018 I kvartal: 1,251 miljonit eurot).

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2019. aasta I kvartalis 97% (2018 I kvartal: 98%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 3% (2018: 2%) müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2019. aasta I kvartali jooksul müügitulust kokku 19,5%. 2018. aasta 12 kuu jooksul jäi sama näitaja 20,7% tasemele.

	3 kuud	
	2019	2018
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	2,315	2,000
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,162	-0,151
Intressikulud ja intressitulud	-0,338	-0,207
<b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>	<b>1,815</b>	<b>1,642</b>
Valitsemistasud	-0,174	-0,148
Muud tulud ja -kulud	-0,115	-0,114
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>1,526</b>	<b>1,380</b>

Kontserni varade maht 31.03.2019 seisuga oli 111,088 miljonit eurot (31.12.2018: 108,503 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 95% (31.12.2018: sama).

	31.03.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ miljonites</i>				
Kinnisvarainvesteeringud	106,084	102,787	88,390	73,539
Muud pikaajalised varad	0,106	0,138	0,090	0,058
Käibevara, v.a raha	0,539	0,719	0,678	0,444
Netovõlg (Raha ja raha ekvivalendid miinus kohustused)	-54,866	-53,150	-42,773	-43,721
Puhasväärtus (NAV)	51,863	50,494	46,385	30,320
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	16,09	15,67	14,39	12,71



EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 2019. aasta I kvartali jooksul 2,7% (2018 I kvartal: sama). Investeeritud kapitali aastane tootlus (ROIC) oli 31.03.2019 seisuga 17,9% (31.12.2018: 17,6%).

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2019. aasta I kvartali jooksul laekus Kontsernile pangalaene seoses uue kinnisvarainvesteeringu soetamise ning olemasolevate kinnisvarainvesteeringute arendusega kogusummas 1,978 miljonit eurot. Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on märtsi lõpu seisuga 1,8% (31.12.2018: sama) ning LTV (*Loan to Value*) 52% (31.12.2018: sama).

EFTEN Real Estate Fund III AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2019. aasta mais maksab EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 95 senti aktsia kohta (kokku 3,061 miljonit eurot). 2018. aastal maksis Kontsern aktsionäridele dividende 68 senti aktsia kohta (kokku 2,191 miljonit eurot).

2019. aasta I kvartali jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 0,912 miljonit eurot (2018 I kvartal: 0,776 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 perioodi kasumist 0,656 miljonit eurot (20 senti aktsia kohta).

#### Potentsiaalse dividendimakse arvutuskäik 2019. ja 2018. aasta I kvartalis teenitud kasumi baasilt

	I kvartal	
	2019	2018
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Ärikasum</b>	<b>1 864</b>	<b>1 587</b>
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooniga	9	13
<b>EBITDA</b>	<b>1 873</b>	<b>1 600</b>
Intressikulud	-262	-197
Pangalaenu tagasimaksud	-677	-533
Tulumaksukulu kasumilt (Leedu)	-22	-94
<b>Vaba rahavoog</b>	<b>912</b>	<b>776</b>
80% vabast rahavoost	730	621
Arvestuslik dividendide tulumaksukulu	-74	-73
<b>Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale</b>	<b>656</b>	<b>548</b>
Aktsiate arv perioodi lõpus	3 222 535	3 222 535
<b>Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale aktsia kohta, eurodes</b>	<b>0,20</b>	<b>0,17</b>

#### Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

	I kvartali kohta	
	2019	2018
ROE, % ( <i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital</i> ) * 100	2,7	2,7
ROA, % ( <i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad</i> ) * 100	1,2	1,3
ROIC, % ( <i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital</i> ) * 100 <sup>1</sup>	3,8	3,5
EBITDA (€ tuhandetes)	1 873	1 600
EBITDA marginaal, %	81%	80%
EBIT (€ tuhandetes)	1 864	1 587
EBIT marginaal, %	81%	79%
Likviidsuskordaja ( <i>käibevara / lühiajalised kohustused, seisuga 31.03.2019 ja 31.12.2018</i> <sup>2</sup> )	1,3	0,6
DSCR (EBITDA/( <i>intressikulud + graafikujärgsed laenumaksud</i> ))	2,0	2,2

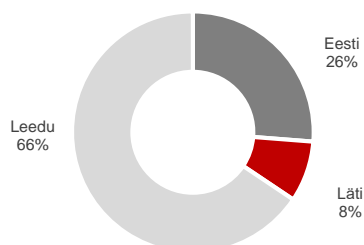
<sup>1</sup> Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Real Estate Fund III AS-i omakapitali sissemakstud aktsiakapital ja aazio. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

<sup>2</sup> Kontserni likviidsuskordaja oli seisuga 31.12.2018 0,6. Nimetatud näitaja tase oli 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 oli alla nõutud määra seoses Evolution büroohoones 2019. aasta aprillis lõppeva üürilepinguga seotud kuludega ning ajutise vakantsusega. 2019. aasta jaanuaris väljastas laenuandja EFTEN Evolution UAB-le kirjaliku kinnituse laenulepingu jätkamiseks kuni kokkulepitud tähtajani, s.t kuni 30.05.2023 ning kinnituse, et antud kovenant võib olla alla laenulepingus kehtestatud määra kuni 2019. aasta lõpuni. 2019. aasta I kvartalis oli EFTEN Evolution laenuteeninduse kattekordaja 1,4, s.t laenuingimusi ei rikutud ning nimetatud pangalaenu pikaajaline osa on Kontserni aruannetes kajastatud pikaajaliste laenukohustuste koosseisus.

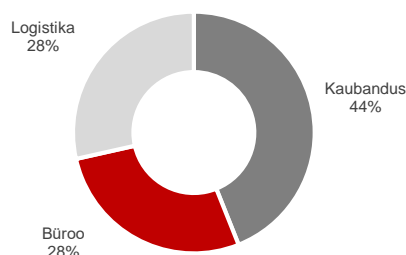
## Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2019. aasta 31. märtsi lõpu seisuga on Kontsernil 11 (31.12.2018: 10) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 106,084 miljonit eurot (31.12.2018: 102,787 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 98,292 miljonit eurot (31.12.2018: 94,627 miljonit eurot).

Kinnisvaraportfell riikide kaupa



Kinnisvaraportfell sektorite kaupa



Kontserni kinnisvaraportfelli peamised näitajad seisuga 31.03.2019:

Kinnisvarainvesteeringud	Kontserni osalus	Kinnisvara-investeeringu õiglase 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
<b>Logistika kokku</b>		<b>30 240</b>	<b>39 850</b>	<b>2 409</b>	<b>100</b>	<b>7,6</b>	<b>3</b>
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	31 650	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	9
ABC Motors müügi- ja teeninduskeskus	100	3 015	2 149	252	100	10	1
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	1 888					
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>46 633</b>	<b>28 563</b>	<b>3 994</b>	<b>99</b>	<b>6,0</b>	<b>130</b>
Ülonu büroohoone	100	9 220	5 174	706	100	2,9	15
L3 büroohoone	100	9 971	6 150	763	100	1,8	35
Evolution büroohoone	100	10 020	6 172	639	90	1,4	40
<b>Büroo kokku</b>		<b>29 211</b>	<b>17 496</b>	<b>2 108</b>	<b>94</b>	<b>2,0</b>	<b>90</b>
<b>Kinnisvaraportfell kokku</b>		<b>106 084</b>	<b>85 909</b>	<b>8 511</b>		<b>5,5</b>	<b>223</b>

## Aktsiainfo

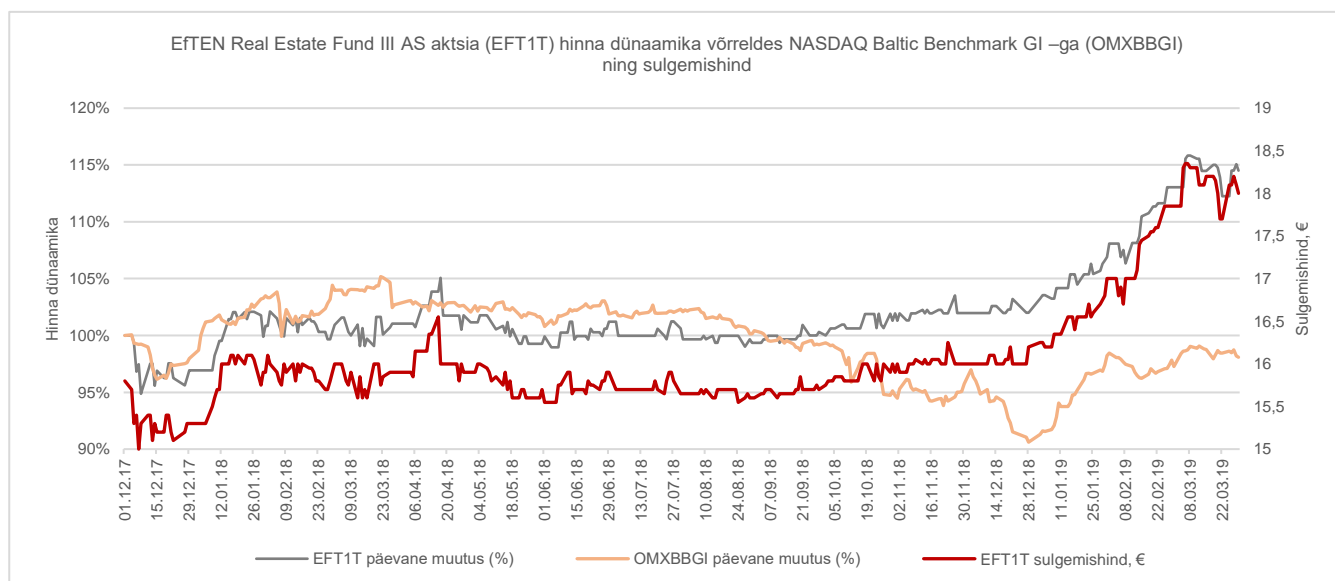
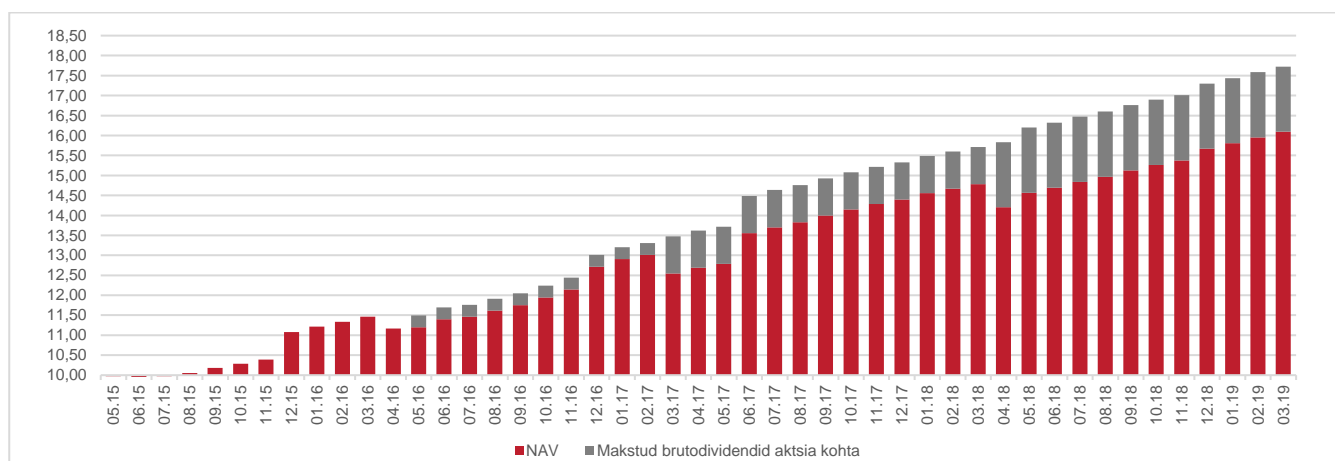
EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhasväärtus seisuga 31.03.2019 oli 16,09 eurot (31.12.2018: 15,67 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiad on Tallinna Börsil vabalt kaubeldavad alates 1. detsembrist 2017. 2019. aasta I kvartali jooksul tõusis EFT1T aktsia hind 16,2 eurolt 18,0 eurole (11,1%). Kvartali jooksul kaubeldud EFT1T aktsiate keskmine sulgemishind oli 17,3 eurot ning tehingute maht oli kokku 232 tuhat eurot (2018. aasta I kvartal: 693 tuhat eurot).

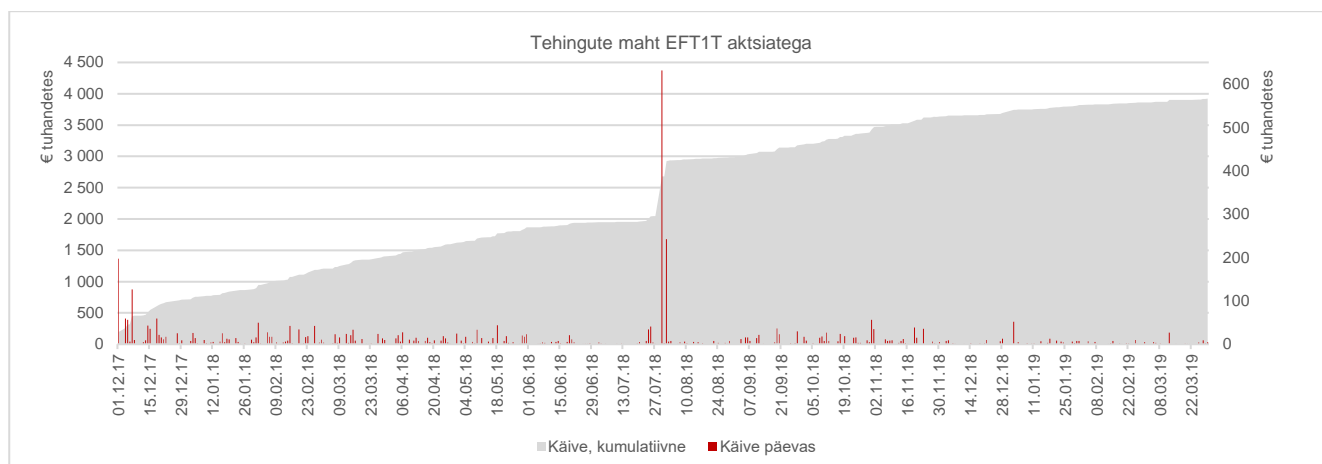
Lisaks ülalnimetatud IFRS kohaselt arvatud aktsia puhasväärtusele arvutab EFTEN Real Estate Fund III AS investoritele asjakohaseima netovara õiglase väärtuse pakkumiseks ka EPRA (Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit - European Public Real Estate Association) poolt soovitatud aktsia puhasväärtust.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

€ tuhandetes	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018	31.12.2017
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	51 863	50 494	47 636	46 385
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksudkohustuse välja arvamine	3 630	3 496	2 961	2 864
Finantsinstrumentide õiglae väärtuse välja arvamine	264	189	69	58
<b>EPRA vara puhasväärtus</b>	<b>55 757</b>	<b>54 179</b>	<b>50 666</b>	<b>49 307</b>
Aktsiate arv bilansipäeval	3 222 535	3 222 535	3 222 535	3 222 535
<b>EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes</b>	<b>17,30</b>	<b>16,81</b>	<b>15,72</b>	<b>15,30</b>
EPRA NAV kasv, eurodes	0,49		0,42	
Makstud dividend aktsia kohta, eurodes	0,00		0,00	
Makstud dividendide tulumaks aktsia kohta, eurodes	0,00		0,00	
<b>Perioodi raamatupidamislik tulems aktsia kohta, eurodes</b>	<b>0,49</b>		<b>0,42</b>	
<b>Perioodi raamatupidamislik tulems aktsia kohta, kasv</b>	<b>2,9%</b>		<b>2,8%</b>	

Seisuga 31.03.2019 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 35,883 miljonit eurot (31.12.2018: sama). Aktsiate arv seisuga 31.03.2019 oli 3 222 535 tükki (31.12.2018: sama). Fondil on ühte liiki nimelised aktsiad, nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab fondi aktsionäriks ühe hääle.

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





Seisuga 31.03.2019 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i 1629 (31.12.2018: 1709) aktsionäri, kellest 23,1% (31.12.2018: 24%) olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 75,9% (31.12.2018: 75,2% kogu fondi aktsiakapitalist).

EFTEN Real Estate Fund III AS-i on seisuga 31.03.2019 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõte	Seisuga 31.03.2019	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	455 439	14,13
Järve Kaubanduskeskus OÜ	329 692	10,23
Hoiukonto OÜ	328 167	10,18

## KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

€ tuhandetes	Lisad	I kvartal	
		2019	2018
Müügitulu	3,4	2 315	2 000
Müüdnud teenuste kulu	5	-76	-49
<b>Brutokasum</b>		<b>2 239</b>	<b>1 951</b>
Turustuskulud	6	-86	-102
Üldhalduskulud	7	-288	-262
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	0	0
Muud äritulud ja -kulud		-1	0
<b>Ärikasum</b>	<b>3</b>	<b>1 864</b>	<b>1 587</b>
Intressitulud		0	1
Finantskulud	8	-338	-208
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>1 526</b>	<b>1 380</b>
Tulumaksukulu	9	-157	-129
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>3</b>	<b>1 369</b>	<b>1 251</b>
<b>Kasum aktsia kohta</b>	<b>10</b>		
- tava		0,42	0,39
- lahustatud		0,42	0,39

Lisad lehekülgedel 11-23 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.03.2019	31.12.2018
€ tuhandetes			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	15	4 359	4 859
Nõuded ja viitlaekumised	11	440	673
Ettemakstud kulud		99	46
<b>Käibevara kokku</b>		<b>4 898</b>	<b>5 578</b>
Pikaajalised nõuded		0	24
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	106 084	102 787
Materiaalne põhivara		106	114
<b>Põhivara kokku</b>		<b>106 190</b>	<b>102 925</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>111 088</b>	<b>108 503</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Laenukohustused	13	2 755	8 105
Tuletisinstrumendid	15	264	189
Võlad ja ettemaksed	14	673	1 019
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>3 692</b>	<b>9 313</b>
Laenukohustused	13	51 390	44 743
Muud pikaajalised võlad	14	513	457
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	3 630	3 496
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>55 533</b>	<b>48 696</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>59 225</b>	<b>58 009</b>
Aktsiakapital	16	32 225	32 225
Ülekurs	16	3 658	3 658
Kohustuslik reservkapital		621	621
Jaotamata kasum	17	15 359	13 990
<b>Omakapital kokku</b>		<b>51 863</b>	<b>50 494</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>111 088</b>	<b>108 503</b>

Lisad lehekülgedel 11-23 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I kvartal	
		2019	2018
€ tuhandetes			
<b>Puhaskasum</b>		<b>1 369</b>	<b>1 251</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantskulud ja -tulud	8	338	208
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	9	13
Põhivara väärtuse langus		0	-8
Tulumaksukulu	9	157	129
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>504</b>	<b>342</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>1 873</b>	<b>1 593</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		48	-19
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>1 921</b>	<b>1 574</b>
Materiaalse põhivara soetus		-1	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-3 458	-1 849
Kinnisvarainvesteeringute müük	12	0	0
Tütarettevõtete soetus		0	-90
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-3 459</b>	<b>-1 939</b>
Saadud laenud	13	1 978	220
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	13	-677	-533
Makstud intressid		-263	-192
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>1 038</b>	<b>-505</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-500</b>	<b>-870</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>4 859</b>	<b>8 133</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-500	-870
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>4 359</b>	<b>7 263</b>

Lisad lehekülgedel 11-23 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

€ tuhandetes	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>293</b>	<b>10 209</b>	<b>46 385</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	1 251	1 251
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 251</b>	<b>1 251</b>
<b>Saldo 31.03.2018</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>293</b>	<b>11 460</b>	<b>47 636</b>
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>621</b>	<b>13 990</b>	<b>50 494</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	1 369	1 369
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 369</b>	<b>1 369</b>
<b>Saldo 31.03.2019</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>621</b>	<b>15 359</b>	<b>51 863</b>

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

Lisad lehekülgedel 11-23 on raamatupidamise vahearuannde lahutamatud osad.

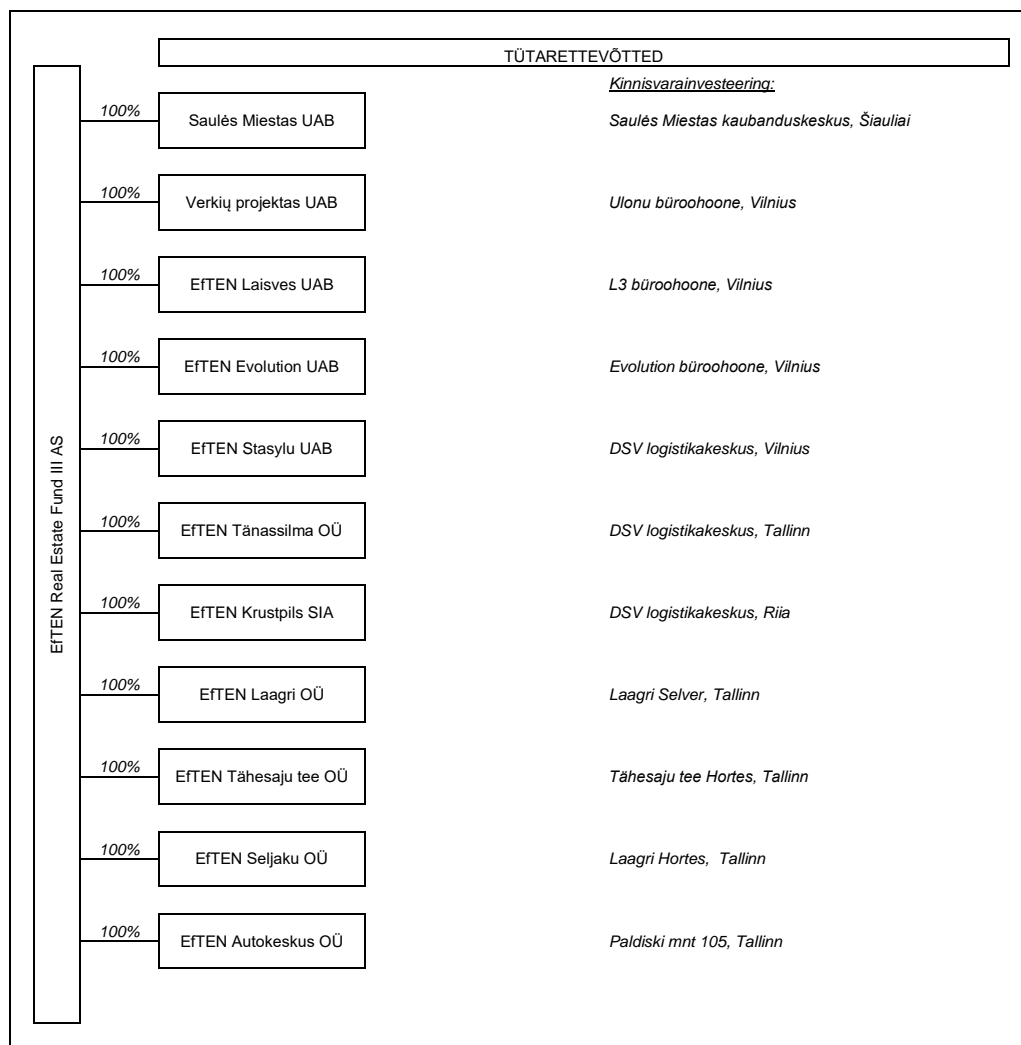


## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

### 1 Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 31.03.2019 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 31.12.2018 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud 2018. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund III AS 2019. aasta I kvartali vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult Kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

## 2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
<b>Emaettevõtte</b>						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
<b>Tütarettevõtted</b>						
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	14 308	13 855	100	100
Verkiu projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 082	3 961	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	4 890	4 755	100	100
EFTEN Stasylu UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	4 163	4 046	100	100
EFTEN Tänaassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	6 415	6 215	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	2 637	2 511	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Tallinn	2 099	1 759	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	4 257	4 168	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Saue	1 912	1 864	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Selver kaubanduskeskus, Laagri	3 756	3 670	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	Autokeskus Paldiski mnt 105, Tallinn	1 245	5	100	100

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

## 3 Segmendiaruandlus

### SEGMENTI TULEM

3 kuud	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
€ tuhandetes										
<b>Müügitulu (lisa 4), s.h</b>	<b>585</b>	<b>371</b>	<b>602</b>	<b>548</b>	<b>1 128</b>	<b>1 081</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 315</b>	<b>2 000</b>
Eesti	0	0	251	248	221	183	0	0	472	431
Läti	0	0	178	128	0	0	0	0	178	128
Leedu	585	371	173	172	907	898	0	0	1 665	1 441
<b>Äritegevuse netotulu, s.h</b>	<b>536</b>	<b>345</b>	<b>602</b>	<b>548</b>	<b>1 015</b>	<b>956</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 153</b>	<b>1 849</b>
Eesti	0	0	251	248	217	179	0	0	468	427
Läti	0	0	178	128	0	0	0	0	178	128
Leedu	536	345	173	172	798	777	0	0	1 507	1 294
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>478</b>	<b>308</b>	<b>542</b>	<b>489</b>	<b>869</b>	<b>815</b>	<b>-25</b>	<b>-24</b>	<b>1 864</b>	<b>1 588</b>
Eesti	0	0	227	224	175	152	-25	-24	377	352
Läti	0	0	158	111	0	0	0	0	158	111
Leedu	478	308	157	154	694	663	0	0	1 329	1 125
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>478</b>	<b>307</b>	<b>542</b>	<b>489</b>	<b>878</b>	<b>811</b>	<b>-25</b>	<b>-24</b>	<b>1 873</b>	<b>1 583</b>
Eesti	0	0	227	224	175	152	-25	-24	377	352
Läti	0	0	158	111	0	0	0	0	158	111
Leedu	478	307	157	154	703	659	0	0	1 338	1 120
<b>Ärikasum</b>									<b>1 864</b>	<b>1 588</b>
Neto finantskulu									-338	-208
<b>Kasum ette tulumaksukulu</b>									<b>1 526</b>	<b>1 380</b>
Tulumaksukulu (lisa 9)									-157	-129
<b>ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM</b>									<b>1 369</b>	<b>1 251</b>

## SEGMENTI VARAD

31. märtsi seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
€ tuhandetes								
<b>Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)</b>								
Eesti	0	0	12 850	13 070	14 983	9 795	27 833	22 865
Läti	0	0	8 660	8 214	0	0	8 660	8 214
Leedu	29 211	19 082	8 730	8 600	31 650	30 990	69 591	58 672
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>29 211</b>	<b>19 082</b>	<b>30 240</b>	<b>29 884</b>	<b>46 633</b>	<b>40 785</b>	<b>106 084</b>	<b>89 751</b>
Muud pikaajalised varad							106	38
Netovõlg							-54 866	-42 649
Muud lühiajalised varad							539	496
<b>NETOVARA</b>							<b>51 863</b>	<b>47 636</b>

2019. ja 2018. aasta I kvartalis ei teinud ärisegmentid 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 11,8%, 8,3% ja 8,1% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 6%.

## 4 Müügitulu

Tegevusalad	I kvartal	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	574	357
Üüritulu kaubanduspindadelt	955	912
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	602	546
Muud müügitulud	184	185
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3, 12)</b>	<b>2 315</b>	<b>2 000</b>

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	I kvartal	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Eesti	472	431
Läti	178	128
Leedu	1 665	1 441
<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3, 12)</b>	<b>2 315</b>	<b>2 000</b>

## 5 Müüdid teenuste kulud

Müüdid teenuste kulu	I kvartal	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-33	-8
Vara kindlustus	-4	-4
Maamaks ja kinnisvaramaks	-24	-31
Palgakulud, s.h maksud	-5	0
Muud müüdigikulud	-10	-6
<b>Müüdid teenuste kulu kokku (lisa 3)</b>	<b>-76</b>	<b>-49</b>

**6 Turustuskulud**

Turustuskulud	I kvartal	
	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade vahendustasud	0	-5
Reklaam, reklaamüritused	-86	-97
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-86</b>	<b>-102</b>

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

**7 Üldhalduskulud**

Üldhalduskulud	I kvartal	
	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 17)	-174	-148
Bürookulud	-5	-7
Palgakulud, s.h maksud	-46	-44
Konsultatsioonikulud, õiguskulud	-25	-24
Depositooriumi kulud, regulaatori kulud	-16	-21
Muud üldhalduskulud	-13	-5
Amortisatsioonikulud	-9	-13
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-288</b>	<b>-262</b>

**8 Finantskulud**

Finantskulud	I kvartal	
	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-262	-197
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-239	-197
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)	-23	0
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)	-76	-11
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-338</b>	<b>-208</b>

**9 Tulumaks**

Tulumaks	I kvartal	
	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-135	-35
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-22	-94
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>-157</b>	<b>-129</b>

Kontsernil on seisuga 31.03.2019 edasilükkunud tulumaksudohustus seoses Leedus asuvate tütarettevõtete maksuamortisatsiooni kasutamisega summas 3 630 tuhat eurot (31.12.2018: 3 496 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise / tasaarveldamise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

## 10 Kasum aktsia kohta

	3 kuud	
	2019	2018
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	1 369	1 251
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,00	0,00
Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk	3 222 535	3 222 535
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,42	0,39

## 11 Nõuded ja viitlaekumised

	31.03.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	339	490
Käibemaksu ettemaksud ja tagasinõuded	65	115
Muud viitlaekumised	36	68
<b>Nõuded kokku</b>	<b>440</b>	<b>673</b>

## 12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.03.2019 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turväärtus 31.03.2019	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19 881	2007	08.2015	28 419	31 650	28%
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	12 149	2000	07.2016	8 789	8 660	8%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 708	9 971	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	2 139	1 888	2%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 063	2017	05.2017	6 223	6 650	6%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 172	2009	05.2018	9 070	10 020	9%
ABC Motors müügi- ja teeninduskeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 015	3 015	3%
<b>Kokku</b>		<b>85 909</b>			<b>98 292</b>	<b>106 084</b>	<b>95%</b>

2019. ja 2018. aasta I kvartalis on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
<b>Saldo seisuga 01.01.2018</b>	<b>0</b>	<b>88 390</b>	<b>88 390</b>
Soetused	0	1 361	1 361
<b>Saldo seisuga 31.03.2018</b>	<b>0</b>	<b>89 751</b>	<b>89 751</b>
<b>Saldo seisuga 01.01.2019</b>	<b>1 636</b>	<b>101 151</b>	<b>102 787</b>
Soetused	252	3 016	3 268
Kapitaliseeritud parendused		29	29
<b>Saldo seisuga 31.03.2019</b>	<b>1 888</b>	<b>104 196</b>	<b>106 084</b>

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

31. märtsi seisuga või kvartali kohta	I kvartal	
	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	2 131	1 814
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-76	-49
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 16)	0	463
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 13)	104 196	89 751

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3 'Segmendiaruandlus'.

### 13 Laenukohustused

Seisuga 31.03.2019 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu- andja päritoluriik	Lepinguline laenu- summa	Laenu jääk seisuga 31.03.19	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.03.2019	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhas- väärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	15 807	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	31 650	30,5%
SEB	Leedu	5 500	4 834	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 730	9,3%
SEB	Läti	3 323	4 668	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	8 660	9,0%
SEB	Eesti	7 950	7 024	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	12 850	13,5%
SEB	Leedu	5 620	5 015	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	9 971	9,7%
SEB	Leedu	5 200	4 429	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 220	8,5%
SEB	Leedu	5 850	5 634	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone Vilniuses	10 020	10,9%
SEB	Eesti	1 860	1 705	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 430	3,3%
Swedbank	Eesti	3 700	3 298	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 650	6,4%
Swedbank	Eesti	3 290	0	11.02.24	1,95%	Hüpoteek - Tähesaju tee 5, Tallinn	1 888	0,0%
LHV	Eesti	1 800	1 797	25.02.24	2,95%	Hüpoteek - Paldiski mnt 105, Tallinn	3 015	3,5%
<b>Kokku</b>		<b>60 593</b>	<b>54 210</b>				<b>106 084</b>	<b>104,5%</b>

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

Lühiajalised laenukohustused	31.03.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude pikaajalise osa kajastamine lühiajalisena	0	5 437
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	2 782	2 698
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-27	-30
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>2 755</b>	<b>8 105</b>

<b>Pikaajalised laenukohustused</b>	<b>31.03.2019</b>	31.12.2018
€ tuhandetes		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 15)</b>	<b>54 145</b>	<b>52 848</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	2 755	8 105
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	51 390	44 743
<i>Pangalaenuid</i>	<i>51 428</i>	<i>44 773</i>
<i>Pangalaenuide diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-38</i>	<i>-30</i>

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

	<b>31.03.2019</b>	31.12.2018
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	2 782	8 135
2-5 aastat	51 428	44 773

	<b>I kvartal</b>	
<b>Laenukohustuste rahavood</b>	<b>2019</b>	2018
€ tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>52 848</b>	<b>45 776</b>
Saadud pangalaenuid	1 978	220
Pangalaenuide annuiteetmaksed	-677	-533
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-4	6
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>54 145</b>	<b>45 469</b>

## 14 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	<b>31.03.2019</b>	31.12.2018
€ tuhandetes		
Muud võlad tarnijatele	211	242
<b>Võlad tarnijatele kokku</b>	<b>211</b>	<b>242</b>
Võlad põhivaratehingutest	0	178
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>0</b>	<b>178</b>
Käibemaks	172	189
Ettevõtte tulumaks	36	14
Sotsiaalmaks	3	9
Maamaks, kinnisvaramaks	32	125
Muud maksuvõlad	6	1
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>249</b>	<b>338</b>
Võlad töövõtjatele	27	20
Intressivõlad	11	7
Üürnike tagatisrahad	127	120
Muud viitvõlad	31	114
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>196</b>	<b>261</b>
Saadud ostjate ettemaksed	16	0
Muud ettemakstud tulud	1	0
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>17</b>	<b>0</b>
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>673</b>	<b>1 019</b>

**Pikaajalised võlad**

	31.03.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	513	457
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>513</b>	<b>457</b>

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 15.

**15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine**

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

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

**Finantsinstrumentide bilansilised väärtused**

<i>€ tuhandetes</i>	Lisad	31.03.2019	31.12.2018
<b>Finantsvarad - laenud ja nõuded</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		4 359	4 859
Nõuded ostjate vastu	11	339	490
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>4 698</b>	<b>5 349</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	13	54 145	52 848
Võlad tarnijatele	14	211	242
Üürnike tagatisrahad	14	640	577
Intressivõlad	14	11	7
Viitvõlad	14	58	134
Edukustasukohustus		0	46
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>55 065</b>	<b>53 854</b>
<b>Finantskohustused õiglasel väärtusel</b>			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		264	189
<b>Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku</b>		<b>264</b>	<b>189</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>55 329</b>	<b>54 043</b>

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

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

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

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

**Tururisk**

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



## Intressirisk

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

Seisuga 31.03.2019 on Kontserni laenulepingutest 57% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 2,95% pluss 1 kuu -, 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR) ning 43% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 51% seotud intressimäära vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu EURIBOR kõikus 2019. aasta I kvartali jooksul tasemel -0,315% kuni -0,310%, s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 0,05 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 intressimäära suurenemise riski läbi osalise laenuportfelli ujuva intressimäära (3-kuu EURIBORi) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepinguga, kus tütarettevõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäära 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 intressimäära vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäära vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 31.03.2019 oli negatiivne summas 264 tuhat eurot (31.12.2018: 189 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglane väärtus'.

## Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Üüritulu vähenemine või volatilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste 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 31.03.2019 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 52,0% (31.12.2018: 51,4%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 2,0 (2018: 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 tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.03.2019	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	230	691	1 855	51 434	0	54 210
Intressimaksed	81	241	627	1 289	0	2 238
Intressikohustused	11	0	0	0	0	11
Võlad tarnijatele	211	0	0	0	0	211
Üürnike tagatisrahad	7	15	100	376	142	640
Viitvõlad	58	0	0	0	0	58
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>598</b>	<b>947</b>	<b>2 582</b>	<b>53 099</b>	<b>142</b>	<b>57 368</b>

### Käibekapitali aruanne

	31.03.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	4 359	4 859
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)	440	673
Ettemakstud kulud	99	46
<b>Käibevara kokku</b>	<b>4 898</b>	<b>5 578</b>
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-2 755	-8 105
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 14)	-937	-1 208
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>-3 692</b>	<b>-9 313</b>
<b>Käibekapital kokku</b>	<b>1 206</b>	<b>-3 735</b>

Kontserni käibekapital on 31.03.2019 seisuga 1 206 tuhat eurot. Kontserni hinnangul on käibekapital piisav Kontserni igapäevase majandustegevuse käigus tekkivate nõuete täitmiseks.

Seisuga 31.12.2018 oli Kontserni käibekapital negatiivne summas 3 735 tuhat eurot, mis oli 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 oli alla nõutud määra seoses Evolution büroohoones 2019. aasta aprillis lõppeva üürilepinguga seotud kuludega ning ajutise vakantsusega. 2019. aasta jaanuaris väljastas laenuandja EFTEN Evolution UAB-le kirjaliku kinnituse laenulepingu jätkamiseks kuni kokkulepitud tähtajani, s.t kuni 30.05.2023 ning kinnituse, et antud kovenant võib olla alla laenulepingus kehtestatud määra kuni 2019. aasta lõpuni. 2019. aasta I kvartalis oli EFTEN Evolution laenuteeninduse kattekordaja 1,4, s.t laenuingimusi ei rikutud ning nimetatud pangalaenu pikaajaline osa on Kontserni aruannetes kajastatud pikaajaliste laenukohustuste koosseisus.

### 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 tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.03.2019	31.12.2018
Aegumata	240	386
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>99</b>	<b>104</b>
<i>Kuni 30 päeva</i>	73	91
<i>30-60 päeva</i>	20	13
<i>Üle 60 päeva</i>	6	0
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11)</b>	<b>339</b>	<b>490</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.03.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	4 359	4 859
Nõuded ostjate vastu	339	490
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>4 698</b>	<b>5 349</b>

## Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada Kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada aktsionäride investeeringu 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 laenumaksed). 2019. aasta mais maksab EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 95 senti aktsia kohta (kokku 3,061 miljonit eurot). 2018. aastal maksis Kontsern aktsionäridele dividende 68 senti aktsia kohta (kokku 2,191 miljonit eurot).

2019. aasta I kvartali jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 0,912 miljonit eurot (2018 I kvartal: 0,776 miljonit eurot). Pärast Leedu ettevõtete tulumaksukulu mahaarvamist ning arvestusliku dividende tulumaksukulu arutamist Eesti ja Läti ettevõtetes saaks EFTEN Real Estate Fund III vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle perioodi kasumist 0,656 miljonit eurot (20 senti aktsia kohta).

## Kapitalisatsiooni aruanne

	31.03.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13)	2 782	8 135
Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 14)	910	1 178
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>3 692</b>	<b>9 313</b>
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13)	51 428	44 773
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 14)	4 105	3 923
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>55 533</b>	<b>48 696</b>
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 16)	35 883	35 883
Reservid	621	621
Jaotamata kasum	15 359	13 990
<b>Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b>	<b>51 863</b>	<b>50 494</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>111 088</b>	<b>108 503</b>

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

**Netovõla aruanne**

€ tuhandetes	31.03.2019	31.12.2018
Raha	4 359	4 859
Raha ekvivalendid	0	0
Kaubeldavad väärtpaberid	0	0
<b>Likviidsed varad kokku</b>	<b>4 359</b>	<b>4 859</b>
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13)	2 782	8 135
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0
<b>Neto lühiajalised võlad</b>	<b>-1 577</b>	<b>3 276</b>
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13)	51 428	44 773
Emiteeritud võlakirjad	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>51 428</b>	<b>44 773</b>
<b>Netovõlad kokku</b>	<b>49 851</b>	<b>48 049</b>

**Õiglase väärtus**

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.03.2019 ega 31.12.2018 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 12). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

**16 Aktsiakapital**

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.03.2019 oli 32 225 tuhat eurot (31.12.2018:sama). Aktsiakapital koosnes 31.03.2019 seisuga 3 222 535 aktsiast (31.12.2018:sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2018: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euron.

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

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2019	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	455 439	14,13
Järve Kaubanduskeskus OÜ	329 692	10,23
Hoiukonto 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 31.03.2019	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatuselise Viljar Arakas	2 000	0,06
Juhatuselise liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	8 793	0,27
Juhatuselise Tõnu Uustalu	9 184	0,28
Juhatuselise 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

	31.03.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	15 359	13 990
Potentsiaalne tulumaksukohustus	3 072	2 798
Dividendidena on võimalik välja maksta	12 287	11 192

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.03.2019 ning 31.12.2018.

## 18 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2019. aasta I kvartali jooksul valitsemisteenust summas 174 tuhat eurot (2018 I kvartal: 148 tuhat eurot), (vt lisa 7).

EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2019. ega 2018. aasta I kvartali jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli Seisuga 31.03.2019 kokku 12 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 46 tuhande euro ulatuses (2018: 44 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2019. ega ka 2018. aasta I kvartali jooksul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

**Juhatusdeklaratsioon konsolideeritud 2019. aasta I kvartali vahearuandele**

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2019. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasataud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

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

Juhatusdeklaratsioon

/digitaalselt allkirjastatud/

\_\_\_\_\_  
Tõnu Uustalu

Juhatusdeklaratsioon



# EFTEN Real Estate Fund III portfolio valuation condensed report

February 26, 2019

---

Accelerating success.

# BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT



- ❖ The market value of EFTEN Real Estate Fund III portfolio is 101,150,000 (one hundred one million one hundred and fifty thousand) Euros as of date of valuation December 31, 2018.
- ❖ The portfolio under valuation consists of 9 objects - 3 in Estonia, 1 in Latvia and 5 in Lithuania.
- ❖ Versus to the valuation performed in June 2018 there were no new acquisitions in Estonia, Latvia and Lithuania.
- ❖ The total market value of subject properties is 0.95% higher (Lithuanian – 1.13%, Latvia – 0.57%, Estonia – 0.53%) compared to the total market value of the property portfolio as of June 30, 2018. In total the value growth is approx. 0.949 million euros.

	Sector	Quantity	Market Value, €	Market Value, €/sqm	WA Initial Yield
Estonia	Mixed-use	3	22,930,000	991	7.47%
Latvia	Logistics	1	8,660,000	711	7.52%
Lithuania	Mixed-use	5	69,560,000	876	6.34%
<b>Total / Average</b>		<b>9</b>	<b>101,150,000</b>	<b>882</b>	<b>7.25%</b>



# BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

No	Property	Sector	Market Value, €	Date of inspection	Market Value, €/sqm	Initial Yield
1	Pärnu Rd. 535, Saku parish, Estonia	Logistics	12,850,000	10.01.2019	802	7.59%
2	Seljaku Str. 4b, 4a, 2a, Laagri, Estonia	Retail	3,430,000	28.12.2018	988	7.49%
3	Pärnu Rd 554, Tallinn, Estonia	Retail	6,650,000	28.12.2018	1,824	7.22%
4	Krustpils 31, Riga, Latvia	Logistics	8,660,000	04.12.2018	711	7.52%
5	Tilžes 109, Šiauliai, Lithuania	Retail	31,640,000	28.12.2018	776	7.46%
6	Verkiu 25C, Vilnius, Lithuania	Office	9,220,000	18.12.2018	1,365	6.96%
7	Stasyļu 21, Vilnius, Lithuania	Logistics	8,730,000	23.01.2019	743	7.73%
8	Laisves 3, Vilnius, Lithuania	Office	9,970,000	30.01.2019	1,467	7.31%
9	Ukmerges 223, Vilnius	Office	10,000,000	25.01.2019	751	5.63%
<b>TOTAL / AVERAGE</b>			<b>101,150,000</b>		<b>882</b>	<b>7.25%</b>

	Net Building Internal Area, sqm	Net Leasable Area, sqm	Weighted Average rent (OF EGI), €/SQM/MONTH	Average Vacancy, %
<b>ESTONIA</b>	23,129	22,507	6.55	0.20%
<b>LATVIA</b>	12,172	11,367	5.41	0.00%
<b>LITHUANIA</b>	79,376	49,530	9.73	2.30%
<b>TOTAL / AVERAGE</b>	<b>114,677</b>	<b>83,404</b>	<b>8.28</b>	<b>1.42%</b>

# BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

The increase in the market value is mainly resulting from the changes in lease agreement indexations and improvements of vacant area.

No	Property	Market Value, €	Main Reason of changes
1	Tilžės 109, Šiauliai, Lithuania	31,640,000	<ul style="list-style-type: none"><li>• Market value has been increased by 1.7%. The increase is mostly caused by rent indexation in accordance to lease conditions.</li></ul>
2	Verkiu 25C, Vilnius, Lithuania	9,220,000	<ul style="list-style-type: none"><li>• Market value is unchanged - Occupancy 100%. Anchor tenant's (National Commission for Energy Control and Prices) Lease Agreement prolonged (after public tender, additional area taken) for additional 5 years period, until 2023-06-20.</li></ul>
3	Stasyly 21, Vilnius, Lithuania	8,730,000	<ul style="list-style-type: none"><li>• Market value has been increased by 1.16%. The increase is mostly caused by rent indexation in accordance to lease conditions.</li></ul>
4	Laisves 3, Vilnius, Lithuania	9,970,000	<ul style="list-style-type: none"><li>• Market value has been increased by 1.53%. The increase is mostly caused by rent indexation in accordance to lease conditions.</li></ul>
5	Ukmerges 223, Vilnius	10,000,000	<ul style="list-style-type: none"><li>• Market value is unchanged</li></ul>

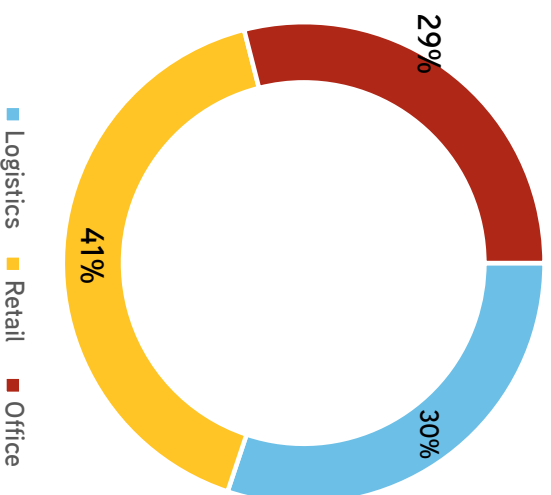
# BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT



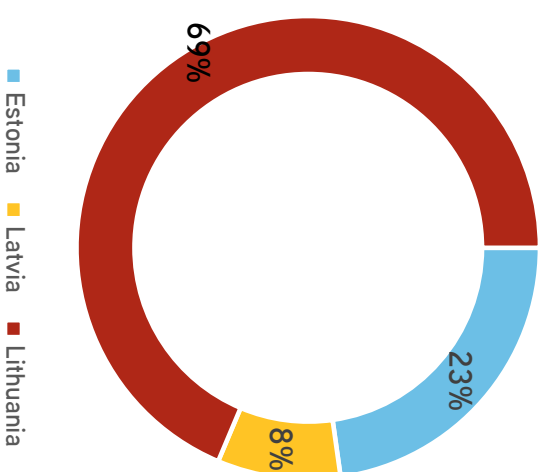
No	Property	Market Value, €	Main Reason of changes
6	Krustpils 31, Rīga, Latvia	8,660,000	<ul style="list-style-type: none"><li>• Market value is unchanged (slight increase by 0.57%)</li></ul>
7	Pärnu Rd. 535, Saku parish, Estonia	12,850,000	<ul style="list-style-type: none"><li>• Market value is unchanged</li></ul>
8	Seljaku Str. 4b, 4a, 2a, Laagri, Estonia	3,430,000	<ul style="list-style-type: none"><li>• Market value has increased by 3.9% that is caused by lease indexation, which has positive effect on master lease rental value and more optimistic forecast of store operation.</li></ul>
9	Pärnu Rd 554, Tallinn, Estonia	6,650,000	<ul style="list-style-type: none"><li>• Market value has been increased by 1.7%. The increase is mostly caused by rent indexation in accordance to lease conditions.</li></ul>

# BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

Portfolio market value division by sectors



Portfolio market value division by regions

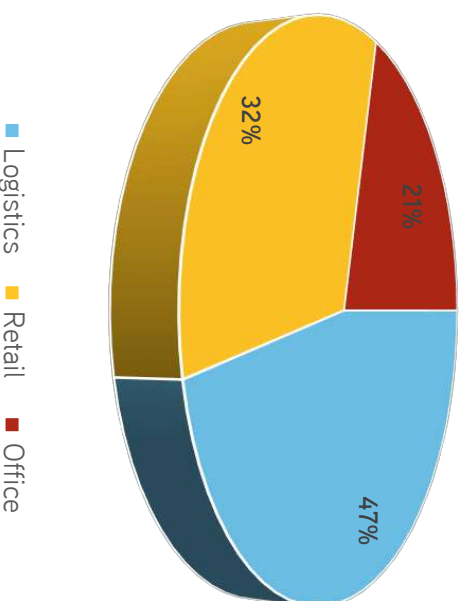


- ❖ **The largest share (41%) of the total market value are taking the objects of retail sector, which can be considered also the most liquid sector in current market situation.**
- ❖ **The largest share (69%) of the total market value are forming the objects located in Lithuania.**

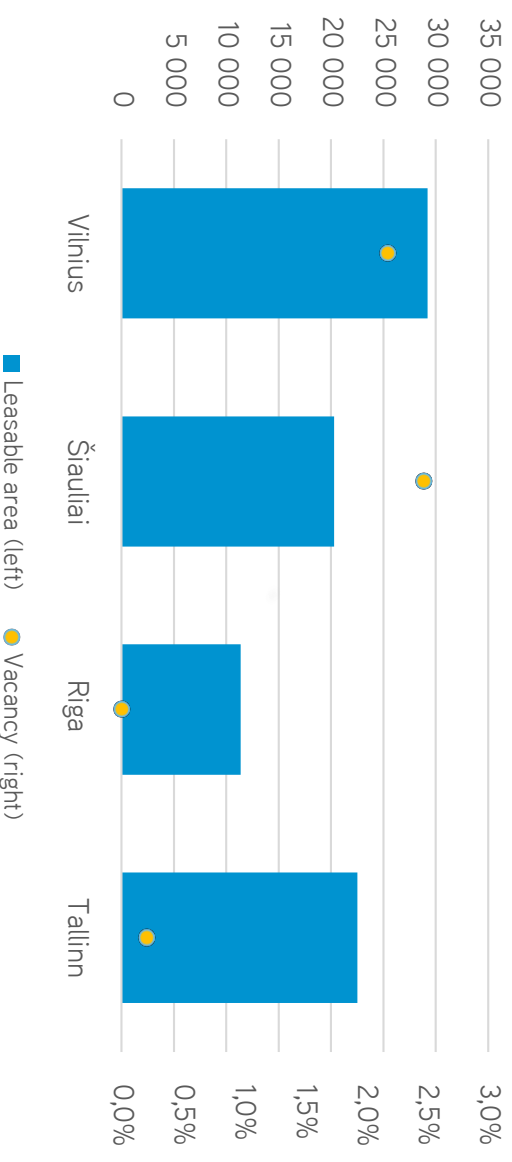
# BRIEF DESCRIPTION OF THE PORTFOLIO

- ❖ The object of the valuation was the **EFTEN Real Estate Fund III portfolio**, consisting of **9 properties**.
- ❖ **3 objects** are located in **Estonia** (Tallinn, Saku and Saue parish, suburb areas of Tallinn), **1 in Latvia** (Riga) and **5 in Lithuania** (4 in Vilnius and 1 in Šiauliai).
- ❖ The total **closed net area** of the portfolio is **114,677 sqm** and total **leasable area 83,404 sqm**.
- ❖ The **dominant objects** of the portfolio are shopping center **Saules Miestas in Šiauliai** (24% of the total leasable area and 31% of the total portfolio Market Value) and **DSV Logistic in Tallinn suburb area** (19% of the total leasable area and 13% of the total portfolio Market Value).

Portfolio leasable area by sectors



Portfolio leasable area and vacancy division by regions



# INITIAL TASK AND MAIN PRINCIPLES



- ❖ The client of valuation is **EFTEN Real Estate Fund III AS** (hereinafter EFTEN) and the executor **Colliers International Advisors OÜ** (hereinafter Colliers) together with Colliers Latvia and Lithuania.
- ❖ The objective of the valuation was to determine the **market value of EFTEN Real Estate Fund III portfolio's relevant properties** (hereinafter Object) **as of December 31, 2018**.
- ❖ The valuation process was carried out according to the initial task in **November – December 2018**.
- ❖ The valuation process was carried out by the **valuation experts (incl. experts with local or international certification) of Colliers' Estonia, Latvia and Lithuania**.
- ❖ In determining the market value the main principles (incl. the unambiguous definition of market value) of **Estonian standards EVS 875, Latvian standards LVS 401:2013, Lithuanian regulations and international standards IVS 2017 and RICS Valuation – Global Standards 2017** were taken into account.
- ❖ Colliers assures that it has performed the valuation process as an **independent external valuer**, without any direct or indirect interests related to the valued Object.

# INITIAL TASK AND MAIN PRINCIPLES



- ❖ Colliers assures that it has the **essential experience, competence and market information** to determine adequately the market value of the Object.
- ❖ The valuation was based on the **aggregated data of the Object** presented by EFTEN – incl. aggregated lease data, area data of the Object (incl. gross area and leasable area), cost information, done and planned investments and other relevant data that can influence the market value.
- ❖ Colliers did not perform any measuring, constructional examinations, surveys of possible hidden defects or threats (e.g. pollution) of the Object. Nor did Colliers perform legal or economic in-depth analysis of the lease agreements.
- ❖ All inputs and the determined market value are without VAT.
- ❖ For year-end period, valuation was formalized in a Valuation reports: Estonia: No 15/E/19 (as of February 01, 2019); Latvia: No. 2322/VD/18-07 (as of January 14, 2019), Lithuania: Nos. VD/385-1/18, VD/385-3/18, VD/385-4/18, VD/385-5/18, VD/385-7/18 (as of January 31, 2019).

# VALUATION METHODOLOGY



- ❖ Discounted Cash Flow (DCF) Method was used to determine the market value of the Object. The cash flow period of 5+1 years was applied.
- ❖ Income from existing lease agreements and the estimated market based income from vacant premises were used to determine the Potential Gross Income (PGI).
- ❖ Vacancy loss from the real vacancy and from the estimated vacancy arising from ending agreements (i.e. higher than real vacancy) was deducted from the PGI to determine the Effective Gross Income (EGI).
- ❖ The owner's costs (incl. the estimated capex) of the Object were deducted from EGI to determine the Net Operating Income (NOI). Costs presented by EFTEN and in addition estimated market based costs were taken into account.
- ❖ The exit values were determined on the basis of 6th year NOI and the estimated exit yields.
- ❖ The market values were determined by summing the discounted annual NOI's and exit values.
- ❖ Discount rates were determined on the basis of weighted average cost of capital (WACC).
- ❖ The exit yields were determined based on the valuers' experience and cognition, taking into account the market information and the specific risks associated with the objects.



# COMPILERS AND VERIFIERS OF THE VALUATION



## COMPILERS:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'ASIBUL'.

**Aleksander Sibul**

MRICS, Head of Valuation  
Certified valuer (cert. No. 116137)  
Colliers Estonia

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JANIS OZOLS'.

**Jānis Ozols**

MRICS,  
Acting director | Head of Valuation  
Certified valuer (cert. No. 98)  
Colliers Latvia

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'ALEKSEJ KALEV'.

**Aleksej Kalev**

Valuation Department Director  
Certified Lithuanian Real Property Valuer  
(cert. No. A0000356)  
Colliers Lithuania

## Colliers International Advisors OÜ

Lõõtsa 2a, 11415 Tallinn

Phone: +372 6160 777 | E-mail: [colliers.estonia@colliers.com](mailto:colliers.estonia@colliers.com)

## **EFTEN REAL ESTATE FUND III AS PÕHIKIRI**

### **1. ÄRINIMI JA ASUKOHT**

- 1.1. Aktsiaseltsi ärinimi on EFTEN Real Estate Fund III AS (edaspidi "Fond").
- 1.2. Fondi asukohaks on Tallinn, Eesti Vabariik.

### **2. EESMÄRGID, INVESTEERIMIS- JA DIVIDENDIPOLIITIKA PÕHIPRINTSIIBID**

- 2.1. Fond on kinnine investeerimisfond, mille eesmärk on pakkuda aktsionäridele võimalust saada osa aktiivselt juhitavast kinnisvaraportfelligist. Fond on kinnisvarafond.
- 2.2. Fond on avalikult pakutav fond. Fond ei ole garanteeritud fond.
- 2.3. Fond on asutatud tähtajalisena. Fondi tähtaeg on 10 (kümme) aastat, mis jaguneb kolmeks perioodiks:
  - i) 3 (kolm) aastat investeerimisperiood (edaspidi „Investeerimisperiood“);
  - ii) 5 (viis) aastat varade hoidmine (edaspidi „Hoidmisperiood“); ja
  - iii) 2 (kaks) aastat väljumine (edaspidi „Väljumisperiood“).Fondi aktsiate börsil noteerimisel muutub Fond tähtajatuks investeerimisfondiks ja lõpeb tähtaja perioodideks jaotuse eristamine.
- 2.4. Kui Fondi fondivalitseja teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku Fondi noteerimiseks börsil ja aktsionäride üldkoosolek otsustab anda fondivalitsejale loa noteerimismenetluse algatamiseks, peab fondivalitseja rakendama parimaid jõupingutusi tagamaks Fondi noteerimine börsil hiljemalt Hoidmisperioodi lõpuks. Kui objektiivsete asjaolude tõttu ilmneb, et Fondi ei saa noteerida või kui Fondi ei õnnestu noteerida Hoidmisperioodi lõpuks, teavitab fondivalitseja sellest asjaolust viivitamatult kõiki aktsionäre.
- 2.5. Kui Fondi ei ole punkti 2.4 kohaselt tähtaja saabumise ajaks noteeritud, siis Fondi tähtaja saabumisel Fond lõpetatakse ja likvideeritakse vastavalt käesolevale põhikirjale ja õigusaktides sätestatud korras või pikendatakse Fondi tähtaega üldkoosoleku otsusega ühe aasta võrra.
- 2.6. Fondi peamine eesmärk on investeerimine rahavoogu tootvasse või vajalike arendustegevuste järgselt rahavoogu tootma hakkavasse ärikinnisvarasse (sh segaotstarbeline kinnisvara) ja sellega seotud väärtpaberitesse. Kinnisvaraga seotud väärtpaberid on kinnisvarasse investeerivate või seda valitsevate äriühingute aktsiad või osad.
- 2.7. Fond investeerib kinnisvarasse, mis asub (või väärtpaberitesse, mille emitendid asuvad) Eestis, Lätis või Leedus. Samuti võib Fond investeerida või osaleda muul moel investeerimisettevõtjates (sh ühissettevõtetes, eriotstarbelistes ettevõtjates (edaspidi „SPV-d“), teistes kinnisvarafondides jne), mis võivad olla registreeritud mis tahes Euroopa Majanduspiirkonna riigis, tingimusel, et nimetatud investeerimisettevõtjate strateegia ei ole vastuolus Fondi investeerimisstrateegiaga ning nimetatud investeerimisettevõtjate peamine tuluallikas on kinnisvara omandamine, müümine või haldamine käesolevas punktis nimetatud tegevuspiirkonnas. Nimetatud tegevused peavad olema suunatud eelkõige:
  - 2.7.1. tegutsemisele rahavoogu tootva ärikinnisvaraga (st tegutsemisele tööstus-, lao-, logistika-, jaemüügi- ja kontorihoonetega ning hotellidega);
  - 2.7.2. ärikinnisvara arendamisele suunatud arendusprojektidele, seejuures arendusprojekti esmane eesmärk peab olema suunatud arendatava ärikinnisvara tulevaste rahavoogude tugevdamisele;
  - 2.7.3. kehtestatud planeeringutega maatükkide omandamisele, mis sobivad äriotstarbelise kinnisvara ehituse arendamiseks tulevaste rahavoogude tugevdamiseks. Fond ei omanda hoonestamata kinnistuid spekulatsioonide eesmärgil.
- 2.8. Lisategevusena võib Fond anda laene SPV-dele või väljastada garantiisid SPV-de võetud kohustuste täitmise tagamiseks, milles Fond omab või kavatseb omandada kõiki või osasid aktsiaid või osi ning ettevõtjatele, mille peamiseks tegevuseks on kinnisvarasse investeerimine või kinnisvarahaldus.
- 2.9. Fondi investeerimisstrateegiaks on omandada põhikirja punktis 2.7 määratud regioonis rahavoogu tootvat ärikinnisvara; anda olemasolevale rahavoogu tootvale ärikinnisvarale lisaväärtus või ümberarenduspotentsiaal ning uue äri- või segakasutusega kinnisvara arendamine tulevase rahavoo tootmise eesmärgiga.
- 2.10. Fondi tulu jaotamine on lubatud kõigil Fondi perioodidel ning pärast börsil noteerimist. Fondi tulu jaotamise määramisel võetakse aluseks kogu aruandeaasta rahavoogu tootva kinnisvara üürimaksete puhas rahavoog (EBITDA miinus intressimaksud miinus laenu põhiosamaksud),

millest on maha arvatud reservid käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks (minimaalselt 20%). Väljamaksmisele kuuluvate dividendide suurus kooskõlastatakse vajadusel Fondi võlausaldajatega. Fondi tulu jaotamise otsustab Fondi üldkoosolek. Fondi tulu jaotamist arutatakse üldkoosolekul eraldiseisva päevakorrapunktina ja selle kohta võetakse vastu eraldi otsus, milles määratakse aktsionäride nimekirja fikseerimise tähtpäev dividendi maksmiseks, dividendi suurus aktsia kohta, dividendi väljamaksmise tingimused.

### **3. INVESTEERIMISPIIRANGUD, KÄSUTAMISPIIRANGUD, RISKIDE HAJUTAMINE**

- 3.1. Fondi vara valitseb ja käsutab seaduses ja valitsemislepingus ettenähtud ulatuses fondivalitseja. Vähemalt 80% (kaheksakümmend protsenti) Fondi varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse ja/või kinnisvaraga seotud väärtpaperitesse.
- 3.2. Fondi varasid, mida ei pea investeerima kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaperitesse, võib investeerida:
  - 3.2.1. Euroopa Majanduspiirkonna krediidiasutuste hoiustesse;
  - 3.2.2. Tuletisinstrumentidesse.
- 3.3. Tuletisinstrumentidesse (sealhulgas, kuid mitte ainult, intressimäära vahetuslepingutesse (*IRS*)) investeeritakse üksnes portfelli või rahavoo efektiivse haldamise eesmärgil (st üksnes eesmärgil vähendada, üle kanda või maandada Fondi alusinvesteeringutega seotud investeerimisriski). Fond ei investeri tuletisinstrumentidesse investeerimise või spekulatsioonide eesmärgil.
- 3.4. Fondivalitseja peab tagama Fondi vara piisava hoolduse, haldamise ja juhtimise. Fondi põhikirjas sätestatud investeerimiseesmärgist ning –piirangutest lähtuvalt vaatab Fondi nõukogu regulaarselt kord aastas ning iga uue investeeringu tegemisel üle Fondi varade struktuuri.
- 3.5. Fond ei või omandada ega omada osalust Fondi valitsevas fondivalitsejas või selle tütarettevõttes.
- 3.6. Fond ei tee otseinvesteeringuid asendatavatesse asjadesse. Vaatamata eeltoodule võib Fondi arvel omandada ka esemeid, mis on vajalikud kinnisasjade haldamiseks.
- 3.7. Fond ei või omandada varasid fondivalitsejalt, selle juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitoritelt või töötajatelt, Fondi juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitorilt või töötajatelt, fondivalitsejaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt äriühingutelt ega isikutelt, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistelt fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt. Varade omandamine fondivalitsejalt ja teistelt fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul.
- 3.8. Fond ei või võõrandada oma varasid fondivalitsejale, selle juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele, Fondi juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele või töötajatele, fondivalitsejaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele äriühingutele ega isikutele, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistele fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele. Varade võõrandamine fondivalitsejale ja teistele fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul.
- 3.9. Fondivalitseja otsusel võib Fond võimendada oma varasid, võttes laenuks summa, mis võrdub kuni 65%-ga vastava investeeringu hetkeväärtusest.
- 3.10. Fondi investeeringutest ei või kolme aasta möödumisel Fondi asutamisest olla ühe emitendi aktsiates või osades või ühes kinnisvaras rohkem kui 30% (kolmkümmend protsenti) Fondi varade väärtusest.
- 3.11. Riskide hajutamise piiranguid võidakse ajutiselt mitte järgida kooskõlas investeerimisfondide seadusega, kui see on tingitud fondivalitsejast mitteolenevatest põhjustest, kahjustamata aktsionäride huve. Fondivalitsejast mitteolenevateks põhjusteks loetakse muu hulgas ostueesõiguse kasutamist väärtpaperite omandamisel, fondiemissiooni, väärtpaperite turuväärtuse muutumist ja muid seesuguseid põhjusi, kui fondi arvel tehtavate tehingute eesmärk on eelnimetatud piirangute järgimise alustamine.
- 3.12. Fondivalitseja järgib lisaks eeltoodule kõiki õigusaktides sätestatud kohustuslikke investeerimispiiranguid ja nõudeid riskide hajutamiseks.

#### **4. AKTSIAKAPITAL JA AKTSIAD**

- 4.1. Fondi aktsiakapitali miinimumsuurus on 28 852 630 (kaksikümmend kaheksa miljonit kaheksasada viiskümmend kaks tuhat kuussada kolmkümmend) eurot ja maksimumsuurus on 115 410 520 (ükssada viisteist miljonit nelisada kümme tuhat viissada kaksikümmend) eurot.
- 4.2. Käesoleva põhikirja punktis 4.1 sätestatud miinimum- ja maksimumsuuruse piires võib Fondi aktsiakapitali suurendada ja vähendada põhikirja muutmata.
- 4.3. Fondil on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 (kümme) eurot iga aktsia, millest igaüks annab Fondi aktsionärile 1 (ühe) hääle. Aktsiate kohta aktsiatähte välja ei anta.
- 4.4. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja Fondi lõpetamisel Fondi allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.
- 4.5. Aktsiakapitali suurendamise ja vähendamise otsustab aktsionäride üldkoosolek või nõukogu punktis 6.11 sätestatud korras. Üldkoosoleku otsus aktsiakapitali suurendamise või vähendamise kohta on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 (kaks kolmandikku) üldkoosolekul esindatud häältest.
- 4.6. Aktsiakapitali suurendamisel on aktsionäridel eesõigus märkida uusi aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga. Aktsionäride eesõiguse võib välistada üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud vähemalt 3/4 (kolm neljandikku) üldkoosolekul esindatud häältest. Aktsiate ülemärkimisel on nõukogul kohustus määrata aktsiate jaotamise põhimõtted.
- 4.7. Aktsiate eest tasumine toimub ainult rahalise sissemaksega.
- 4.8. Fondi aktsiad on vabalt võõrandatavad ja nende võõrandamisele ei kohaldata äriseadustiku § 229 lõikes 2 sätestatud.
- 4.9. Aktsionäril on õigus aktsiaid pantida. Aktsia pantimine toimub õigusaktides sätestatud korras.
- 4.10. ReserVKapitali suurus on 1/10 (üks kümnendik) Fondi aktsiakapitalist, kui seadus ei sätesta teisiti. Fond on kohustatud iga-aastaselt kohustuslikku reservkapitali suurendama 1/20 (ühe kahekümnendiku) võrra eelmise majandusaasta puhaskasumist seni, kuni see moodustab 1/10 (ühe kümnendiku) Fondi aktsiakapitalist.
- 4.11. Fond ei või välja lasta eelisaktsiaid ega vahetusvõlakirju, samuti muid väärtpapereid, mis annavad selle omanikule eelisaktsiatest või vahetusvõlakirjadest tulenevate õigustega sarnaseid õigusi.
- 4.12. Fond aktsionäridelt aktsiaid tagasi ei osta.
- 4.13. Fondi aktsiaid ei vahetata fondivalitseja valitsetava teise fondi aktsiate ega osakute vastu.

#### **5. AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK**

- 5.1. Fondi kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek.
- 5.2. Aktsionäride korraline üldkoosolek kutsutakse kokku vähemalt kord aastas nelja kuu jooksul Fondi majandusaasta lõppemisest. Korralisest üldkoosolekust peab aktsionäridele ette teatama vähemalt kolm nädalat.
- 5.3. Erakorraline üldkoosolek kutsutakse kokku, kui fondivalitseja või Fondi juhatus peab seda vajalikuks või kui seda nõuab Fondi nõukogu, audiitor, fondivalitseja, Finantsinspeksioon või deponoorium.
- 5.4. Lisaks punktis 5.3. nimetatud isikutele võivad üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste üldkoosoleku päevakorda võtmist nõuda ka aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 (üks kahekümnendik) aktsiakapitalist.
- 5.5. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõue tuleb esitada Fondi juhatusele kirjalikult, näidates ära kokkukutsumise põhjuse. Erakorralisest üldkoosolekust tuleb aktsionäridele ette teatada vähemalt üks nädal.
- 5.6. Üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldatakse Fondi veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee). Üldkoosoleku teate saadab juhatus kõigile aktsionäridele aktsiaraamatus toodud postiaadressil, va juhul, kui Fondil on üle 50 aktsionäri, millisel juhul avaldab juhatus üldkoosoleku teate vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes.
- 5.7. Üldkoosoleku kokkukutsumise teate võib aktsionäridele edastada ka lihtkirja või faksi teel või elektrooniliselt vastavalt äriseadustiku § 294 lõikele 1<sup>1</sup>.
- 5.8. Üldkoosolekul võib osaleda aktsionär ise või tema esindaja, kellele on antud kirjalik volikiri. Esindaja osavõtt ei võta aktsionärit õigust üldkoosolekul osaleda.
- 5.9. Selleks, et aktsionär saaks osaleda üldkoosolekul, peavad aktsiad olema registreeritud aktsionäri nimel või esindajakontol aktsiate registri pidaja poolt peetavas registris hiljemalt üldkoosolekule eelneva seitsmenda päeva lõpu (kell 23.59) seisuga.

- 5.10. Üldkoosolekul koostatakse osalevate aktsionäride nimekiri, millesse kantakse aktsionäride nimed ja nende aktsiatest tulenevate häälte arv, samuti aktsionäri esindajate nimed. Nimekirjale kirjutavad alla üldkoosoleku juhataja ja protokollija, samuti iga üldkoosolekul osalenud aktsionär või tema esindaja. Esindajate volikirjad lisatakse üldkoosoleku protokollile.
- 5.11. Üldkoosoleku pädevuses on:
- 5.11.1. Fondi põhikirja muutmine, sh muutmine selliselt, et üldkoosoleku pädevusse kuuluvate otsuste tegemise õigus, mis on antud nõukogu või juhatuse pädevusse, võetakse üldkoosoleku pädevusse tagasi;
  - 5.11.2. Fondi börsil noteerimise otsustamine punktis 2.4. sätestatud korras;
  - 5.11.3. Fondi tähtaja muutmine punktis 2.5. sätestatud korras;
  - 5.11.4. aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine niivõrd, kui see ei ole käesoleva põhikirjaga antud Fondi nõukogu pädevusse;
  - 5.11.5. valitsemislepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamine;
  - 5.11.6. aktsionäridele Fondi tulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine;
  - 5.11.7. Fondi investeerimispoliitika muutmine niivõrd, kui see ei ole põhikirja punkti 3.4 kohaselt nõukogu pädevuses;
  - 5.11.8. nõukogu liikmete valimine, volituste pikendamine ja tagasikutsumine ning nõukogu liikmete tasustamise korra ja tasu suuruse määramine;
  - 5.11.9. erikontrolli määramine;
  - 5.11.10. majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine;
  - 5.11.11. Fondi ennetähtaegse lõpetamise (sh Fondi likvideerimise või ühinemise otsustamine);
  - 5.11.12. nõukogu liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses Fondi esindaja määramine;
  - 5.11.13. muude õigusaktidega üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamine.
- 5.12. Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel on esindatud üle poole aktsiatega määratud häältest.
- 5.13. Kui üldkoosolekul ei ole esindatud nõutav arv hääli, kutsub juhatus 3 (kolme) nädala jooksul, kuid mitte varem kui 7 (seitsme) päeva pärast kokku uue üldkoosoleku sama päevakorraga. Teistkordselt kokku kutsutud üldkoosolek on pädev otsuseid vastu võtma, olenemata koosolekul esindatud häälte arvust.
- 5.14. Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt antakse üle poole üldkoosolekul esindatud häältest, kui seaduse või käesoleva põhikirja teiste sätetega ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet.
- 5.15. Punktides 5.11.1, 5.11.3 ja 5.11.11 nimetatud otsuste vastuvõtmiseks on vaja 2/3 (kaks kolmandikku) koosolekul esindatud häältest. Punktis 5.11.5 nimetatud otsuse vastuvõtmiseks on vaja 2/3 (kaks kolmandikku) kõikide aktsiatega esindatud häältest.

## **6. NÕUKOGU**

- 6.1. Fondi nõukogul on 3 – 5 (kolm kuni viis) liiget.
- 6.2. Nõukogu volituste tähtaeg on 5 (viis) aastat. Lubatud on nõukogu liikmete korduv valimine.
- 6.3. Nõukogu liikmed valib ja kutsub tagasi üldkoosolek. Nõukogu liikme valimiseks peab olema tema kirjalik nõusolek.
- 6.4. Nõukogu liikmed valivad endi hulgast esimehe, kes korraldab nõukogu tegevust.
- 6.5. Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvem kui üks kord kolme kuu jooksul. Nõukogu koosolekud kutsub kokku nõukogu esimees või nõukogu esimehe poolt nimetatud teda asendav nõukogu liige. Nõukogu koosoleku toimumisest ja päevakorrast tuleb ette teatada vähemalt 7 (seitse) päeva.
- 6.6. Nõukogu koosolek on otsustusvõimeline, kui sellest võtab osa üle poole nõukogu liikmetest.
- 6.7. Nõukogu koosolek protokollitakse ning sellele kirjutavad alla koosoleku juhataja, protokollija ja kõik koosolekul osalenud nõukogu liikmed.
- 6.8. Nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletas üle poole koosolekul osalenud nõukogu liikmetest, kui seaduse või käesoleva põhikirja teiste sätetega ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Nõukogu esimehel häälte võrdse jagunemise korral otsustavat häält ei ole. Nõukogul on õigus otsuseid vastu võtta koosolekut kokku kutsumata, kui sellega on nõus kõik nõukogu liikmed. Otsused, mis on tehtud koosolekut kokku kutsumata, loetakse vastuvõetuks, kui kõik nõukogu liikmed otsusega nõustuvad.

- 6.9. Niivõrd, kui see ei ole vastuolus põhikirja punktiga 3.1, 6.10, 7.5 ja 7.7 on nõukogu pädevuses:
- 6.9.1. eelarve kinnitamine;
  - 6.9.2. põhikirja punktis 6.10 nimetatud küsimuste otsustamine;
  - 6.9.3. prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine;
  - 6.9.4. audiitorettevõtja nimetamine;
  - 6.9.5. depolepingu tingimuste kinnitamine;
  - 6.9.6. aktsiaraamatu pidaja kinnitamine;
  - 6.9.7. Fondi juhatuse liikmetega tehingute tegemise ja tehingute tingimuste, samuti õigusvaidluste pidamise otsustamine ning nende tehingute tegemiseks ja õigusvaidluste pidamiseks Fondi esindaja määramine;
  - 6.9.8. poolaastaruande kinnitamine;
  - 6.9.9. likvideerimise algbilansi ja majandusaasta aruande kinnitamine.
- 6.10. Nõukogu annab juhatusele korraldusi Fondi juhtimise korraldamisel. Punktides 3.1, 6.9 ja 7.5 sätestatud piiranguid arvestades on nõukogu nõusolek juhatusele vajalik Fondi nimel tehingute tegemiseks, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, sealhulgas järgmiste tehingute tegemiseks:
- 6.10.1. osaluse omandamine ja lõppemine teistes äriühingutes;
  - 6.10.2. tütaretevõtja asutamine või lõpetamine;
  - 6.10.3. Fondi tegevusstrateegia kinnitamine ja muutmine;
  - 6.10.4. olulised muudatused Fondi tegevuses või Fondi kaasamine äritegevusse, mis ei ole seotud Fondi senise majandustegevuse eesmärkidega;
  - 6.10.5. tehingud, mis ületavad 250 000 (kakssada viiskümmend tuhat) eurot.
- 6.11. Nõukogul on õigus kolme aasta jooksul alates asutamisest suurendada Fondi aktsiakapitali sissemaksete tegemisega. Aktsiate märkimise ebaõnnestumise korral on nõukogul õigus pikendada märkimise aega või tühistada aktsiad, mis jäid märkimise aja jooksul märkimata. Kui nõukogu määratud uueks tähtpäevaks on aktsiad märgitud, loetakse märkimine kehtivaks. Käesolevas punktis viidatud nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle 2/3 koosolekul osalenud nõukogu liikmetest. Nõukogu määrab aktsiate ülemärkimisel aktsiate jaotuse printsiibid.

## 7. JUHATUS

- 7.1. Fondi juhatuses on 1 (üks) kuni 3 (kolm) liiget, kes valitakse ametisse viieks aastaks. Lubatud on juhatuse liikmete korduv valimine.
- 7.2. Juhatus liikmed valib ja kutsub tagasi nõukogu. Juhatus liikme valimiseks on vajalik tema nõusolek.
- 7.3. Kui juhatusel on üle 2 (kahe) liikme, määrab juhatuse esimehe nõukogu oma otsusega.
- 7.4. Fondi võib esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuse liige. Juhatus liikme õigust Fondi esindada võib täiendavalt piirata nõukogu otsusega.
- 7.5. Fondi juhatuse ei valitse kehtivatest õigusaktidest ja valitsemislepingust tulenevas ulatuses Fondi vara. Juhatus teostab valitsemislepingust tulenevat ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle ning depolepingust tulenevat ulatuses ja korras järelevalvet deponitoriumi tegevuse üle, samuti muude fondi valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt.
- 7.6. Juhatus täpsema töökorralduse kinnitab vajadusel juhatuse oma otsusega.
- 7.7. Juhatus võib fondi administreerimisega või aktsiate pakkumisega seotud ülesandeid edasi anda kirjaliku lepingu alusel kolmandale isikule, kui see on kooskõlas seadusega.

## 8. FONDIVALITSEJA

- 8.1. Fondi fondivalitseja on EFTEN Capital AS, registrikood 11505542, asukoht Eesti Vabariik.
- 8.2. Valitsemislepingust tulenevalt on fondivalitseja kohustuseks Fondi vara investeerimine, ja Fondi vara investeerimisega seotud riskide juhtimine, sh:
- 8.2.1. Fondi põhikirjale vastavate investeerimisobjektide otsimine Eestis, Lätis ja Leedus;
  - 8.2.2. investeerimiskriteeriumitele sobivatele investeerimisobjektidele vajaliku *due diligence*'i teostamine;
  - 8.2.3. riskide hindamine ja investeerimisotsuste tegemine;
  - 8.2.4. investeerimisobjektide osas ostu- ja müügiläbirääkimiste pidamine ning vajalike lepingute sõlmimine ja tehingute tegemine Fondi nimel.
- 8.3. Fondivalitseja osutab Fondile seoses Fondi valitsemisega lisaks järgmisi teenuseid:

- 8.3.1. aktsiate väljalaske ja oma aktsiate omandamise korraldamine;
- 8.3.2. vajaduse korral omandiõigust tõendavate dokumentide väljastamine Fondi aktsionäridele;
- 8.3.3. Fondi aktsionäridele ja avalikkusele vajaliku teabe edastamine ning muu klienditeenindus;
- 8.3.4. Fondi aktsiate turustamise korraldamine;
- 8.3.5. Fondi vara arvestuse pidamine;
- 8.3.6. Fondi vara ja Fondi aktsia puhasväärtuse määramine;
- 8.3.7. vajaduse korral Fondi aktsiate registri pidamise korraldamine;
- 8.3.8. Fondi tulu arvestamine ning tulu jaotamise korraldamine Fondi aktsionäride vahel;
- 8.3.9. fondivalitseja ja Fondi tegevuse seadusele ja muudele õigusaktidele vastavuse jälgimine, sealhulgas asjakohase sisekontrollisüsteemi rakendamine;
- 8.3.10. Fondi dokumentide säilitamine;
- 8.3.11. punktides 8.3.1 -8.3.10. nimetatud tegevustega otseselt seotud tegevused;
- 8.3.12. Fondi valitsemisega seotud õigusteenuste osutamine;
- 8.3.13. Fondi investeeringute objektiks olevate varade valitsemisega seotud tegevused, sealhulgas kinnisvara haldamine, ettevõtjate nõustamine kapitali struktuuri, äristrateegia, ühinemise ja omandamisega seoses ning muudes Fondi ja selle investeeringute objektiks olevate varade valitsemisega seotud küsimustes.

## **9. KINNISVARA HINDAMINE**

- 9.1. Kinnisvara, mis kuulub kas otse Fondile või SPV-dele, kus Fondil on enamusosalus, hindab sõltumatu kinnisvarahindaja, kellel on hea maine ja piisavalt kogemusi, vastavalt fondivalitseja veebilehel avaldatud kinnisvara hindamise sise-eeskirjale. Fondi kinnisasjade hindamise puhul on eesmärgiks saada hinnatavaks väärtuseks turuväärtus, raamatupidamislikult on tegu õiglase väärtusega.
- 9.2. Kinnisvara hinnatakse korraliselt kaks korda aastas: 1) majandusaasta lõppemise seisuga ja enne Fondi aastaaruande auditeerimist ning 2) 30.06. seisuga ja enne nõukogu poolt poolaasta aruande kinnitamist. Erakorraline hindamine toimub nõukogu otsuste alusel vastavalt fondivalitseja veebilehel avaldatud kinnisvara hindamise eeskirjadele.
- 9.3. Fondivalitseja hindab nende SPV-de aktsiaid või osasid, millesse Fond on investeerinud.

## **10. PUHASVÄÄRTUSE ARVUTAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED**

- 10.1. Fondi ja aktsiate puhasväärtus arvutatakse vastavalt fondivalitseja poolt kinnitatud Fondi ja Fondi vara väärtuse arvestamise korrale.
  - 10.1.1. Fondi kõigi aktsiate puhasväärtus määratakse Fondi varade väärtuse alusel, millest lahutatakse Fondi kohustuste väärtus.
  - 10.1.2. Fondi iga aktsia puhasväärtuse arvutamiseks jagatakse Fondi kõigi aktsiate puhasväärtus Fondi aktsiate arvuga.
  - 10.1.3. Aktsia puhasväärtus määratakse täpsusega kaks kohta pärast koma.

## **11. TASUD JA KULUD NING NENDE ARVUTAMISE KORD**

- 11.1. Fondi arvel võib maksta järgmisi tasusid ja katta järgmisi Fondiga seotud kulusid:
  - 11.1.1. Fondivalitsejale Fondi valitsemisega otseselt seotud tasud ja kulud (valitsemistasu);
  - 11.1.2. deponitoriumile makstav tasu osutatud teenuste eest (depootasu);
  - 11.1.3. tehingu tegemisega vahetult seotud ülekandekulud ja teenustasud (sh notaritasu, riigilõiv);
  - 11.1.4. kinnisasja omaniku kulud, sh kinnisvara korrashoiuga seotud haldus-, hooldus- ja heakorrateenuste kulud, turustuskulud, maamaks, kinnisvaraga seotud maksmisele kuuluvad kahjutasud;
  - 11.1.5. kindlustusega seotud tasud ja kulud;
  - 11.1.6. auditeerimisteenuste tasud;
  - 11.1.7. raamatupidamisteenustega seotud tasud ja kulud;
  - 11.1.8. nõustamise (sh *due diligence*'i välispartneritega seotud) teenustasud ja kulud;
  - 11.1.9. kapitali kaasamise kulud (sh laenulepingute sõlmimise, tagatiste seadmise kulud, aktsiaemissioonide korraldamiskulud);
  - 11.1.10. nõukogu liikmete tasud (kui Fondi aktsionäride üldkoosolek otsustab nõukogu liikmetele tasusid maksta);

- 11.1.11. juhatuse liikmete tasu (kui Fondi nõukogu otsustab juhatuse liikmetele tasu maksta);
  - 11.1.12. nõukogu ja juhatuse liikmete vastutuskindlustuse kulud;
  - 11.1.13. töötajate töötasud (kui Fondi juhatus otsustab võtta tööle töötajaid);
  - 11.1.14. sisekontrolli tasu (kui määratakse sisekontroll);
  - 11.1.15. kohtu- või vahekohtu menetlustega ja otsuste täitmisega seotud kulud;
  - 11.1.16. dokumentide, sh aruannete tõlkimisega seotud kulud;
  - 11.1.17. kinnisvarainvesteeringute hindamisega seotud kulud;
  - 11.1.18. kinnisvaramaaklerite tasud (kui Fondile omandatav vara ostetakse või ostetud vara antakse üürile või rendile maakleri vahendusel, sh on kinnisvaramaakleri tegevusega võrdsustatud fondivalitseja müügijuht, kelle ülesandeks on Fondi vara üürile, rendile andmine);
  - 11.1.19. aktsiate noteerimise, registreerimise ja hoidmisega seotud tasud, sh hoiukonto avamise ja pidamisega seotud tasud;
  - 11.1.20. intressi- ja finantskulud ning vastavalt kehtivale õigusele maksmisele kuuluvad maksud;
  - 11.1.21. üldkoosoleku läbiviimise ja korraldamisega seotud kulud;
  - 11.1.22. põhikirja muutmisega seotud kulud;
  - 11.1.23. pankade teenustasud, komisjonitasud, deponeerimistasud, postikulud, esinduskulud, riigilõivud ja ametkondade menetlustasud;
  - 11.1.24. Fondi aktsionäridele ja avalikkusele vajaliku teabe edastamise ning muu klienditeenindusega seotud tasud (sh andmebaasides info avaldamise ja haldamise tasud);
  - 11.1.25. muud Fondi eesmärkidel tehtavad igapäevase tegevusega seotud pisikulud;
  - 11.1.26. likvideerimiskulud investeerimisfondide seaduses sätestatud ulatuses.
- 11.2. Fondi valitsemise eest makstav valitsemistasu koosneb põhitasust ja edukustasust.
- 11.2.1. Põhitasu suurus on 2% Fondi investeeritud kapitalilt aastas. Põhitasu makstakse igakuiselt.
  - 11.2.2. Edukustasu:
    - 11.2.2.1. Fondi börsil noteerimisele eelneval perioodil on edukustasu 20% summast, mis on investeerimisobjekti müügihinna või investeerimisobjektide koondatud müügil müüdavate investeerimisobjektide müügihindade summa ja vastava investeerimisobjekti ostuhinna, ostmise kulude ja parenduskulude või investeerimisobjektide koondatud müügil müüdavate investeerimisobjektide ostuhindade, ostmisega seotud kulude ja parenduskulude summa) ning minimaalse prognoositava investeeritud kapitali tootlikkuse („*hurdle rate*“) vahe. Investeeritud kapitali tootlikkuse minimaalne prognoositav kasv on 10% aastas. Juhul, kui investeerimisprojekti eluea jooksul on objekti tegelik tootlus madalam kui nõutud tase (nõutud *hurdle rate* on 10% aasta kohta), arvutatakse investeerimisobjekti müügihinnast maha ka tegeliku tootlikkuse ning *hurdle rate* vahe nii, et investeerimisobjekti tootlikkus enne edukustasu oleks vähemalt 10% aastas. Edukustasu ei arvestata ühelgi juhul kinnisvaraobjekti tegevuskasumilt. Fondi aktsiate noteerimisega seoses või fondivalitsejaga valitsemislepingu lõpetamisel kui Fondi investeerimisobjekte ei ole võõrandatud, arvestatakse edukustasu analoogselt investeerimisobjektide põhiselt, asendades arvutustes investeerimisobjekti müügihinna selle õiglase väärtusega, mis on arvatud Fondivalitseja „Fondi ning Fondi vara väärtuse arvestamise korra“ kohaselt. Edukustasu makstakse välja Fondi likvideerimisel või EfTEN Capital AS-ga sõlmitud valitsemislepingu lõppemisel või Fondi aktsiate osas NASDAQ Tallinna börsi noteerimiskomisjoni tingimusliku noteerimisotsuse tegemisel.
    - 11.2.2.2. Börsil noteerimise järgselt on edukustasu 20% aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna ja eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud aktsiate arvuga aruandeperioodi lõpus. Sulgemishinda korrigeeritakse: a) börsil oleku aja varasematel perioodidel makstud dividendide ning dividendide tulumaksu summa ühe aktsia kohta liidetakse aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnale; b) sulgemishinnast lahutatakse börsil oleku aja varasemate perioodide minimaalne tootlikkus, mis võrdub 10% iga eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnast. Kui seaduste kohaselt on fondivalitseja Fondile osutatav teenus käibemaksustatav, lisandub valitsemistasule käibemaks.



- 11.3. Fondi depositeerimisele makstakse depositeerimise tasu üks kord kuus. Andmed depositeerimise tasumäärade kohta on avaldatud Fondi prospektis.
- 11.4. Fondi konsolideeritud tasud ja kulud ei või ületada 30% Fondi omakapitalilt aastas.
- 11.5. Tasud ja kulud, mida punktide tasutakse Fondi arvelt võib tasuda ka otse selliste SPV-de arvelt, millega seoses sellised teenustasud ja kulud on tekkinud.
- 11.6. Fond katab muuhulgas ka investeerimiskulud, mis on seotud kinnisvara väärtuse tõstmise ja säilitamisega (sealhulgas, kuid mitte ainult, kulud seoses parenduse ja remondiga). Investeerimiskuludeks on muuhulgas ehituskulud, arenduskulud ja -tasud, arhitektitasud ja muude konsultantide kulud. Investeerimiskulusid ei loeta kuludeks, vaid Fondi investeringuteks.
- 11.7. Valitsemistasu ja Depootasu ei või maksta ettemaksena.
- 11.8. Fondi aktsionäri arvel võib maksta järgmisi tasusid ja katta järgmisi kulusid:
  - 11.8.1. Fondi aktsia väljalaskmistasu;
  - 11.8.2. Fondi aktsia väljalaskmise tehinguga seotud kolmandale isikule makstav vahendustasu või muu samaväärne tasu, kui see on toodud Fondi prospektis;
  - 11.8.3. hoiukonto avamise ja pidamisega registripidajale makstud teenustasude hüvitis.
- 11.9. Punktis 11.8. nimetatud tasud ja kulud kokku ühes aktsiate emissioonis ei või ületada 5% Fondi aktsia puhaskäätusest.
- 11.10. Fond teavitab aktsiaid omandanud isiku nõudmisel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis tema arvel makstud väljalaskmistasu suurusest.

## **12. TEGEVUSE AVALIKUSTAMINE JA ARUANNETE ESITAMISE KORD**

- 12.1. Fondi puudutav teave ja asjaolud, mis oluliselt mõjutavad Fondi tegevust, finantsseisundit või aktsiate puhaskäätuse kujunemist, avaldatakse viivitusteta vastava dokumendi jõustumisest või andmete muutumisest Fondi veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee). Seejuures fondivalitseja ja Fondi majandusaasta aruanded avalikustatakse nelja kuu jooksul pärast majandusaasta lõppemist ja Fondi poolaastaruanne kahe kuu jooksul pärast poolaasta lõppemist eelmises lauses nimetatud veebilehel.
- 12.2. Lisaks eelnevale on Fondi veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee) ja fondivalitseja asukohas tavalisel tööajal (so tööpäevadel esmaspäevast reedeni kell 9.00-17.00) võimalus tutvuda järgmiste andmete ja dokumentidega:
  - 12.2.1. Fondi põhikirja;
  - 12.2.2. Fondi viimane majandusaasta aruanne;
  - 12.2.3. Fondi viimane poolaasta aruanne, kui see on kinnitatud pärast viimast aastaaruannet;
  - 12.2.4. Fondi aktsiate pakkumise prospekt ja lihtsustatud prospekt selle olemasolu korral;
  - 12.2.5. prospekti olulise muutmise teade;
  - 12.2.6. teade aktsiate väljalaskmise ja pakkumise tulemuste kohta;
  - 12.2.7. teade aktsiate pakkumise peatamise kohta;
  - 12.2.8. Fondi üldkoosoleku kokkukutsumise teated;
  - 12.2.9. Fondi üldkoosoleku protokoll;
  - 12.2.10. tootlus vähemalt viimase 12 kuu kohta;
  - 12.2.11. vastavalt tegevusajaloo tekkimisele fondi keskmine tootlus viimase kahe, kolme ja viie kalendri- või majandusaasta kohta;
  - 12.2.12. fondivalitseja sise-eeskirjad Fondi ja aktsia puhaskäätuse määramiseks;
  - 12.2.13. kinnisvara hindamise sise-eeskirjad;
  - 12.2.14. teade põhikirja muutmise kohta;
  - 12.2.15. teade Fondi valitsemise ülemineku kohta;
  - 12.2.16. teade ühinemisloa saamise kohta;
  - 12.2.17. teade likvideerimise kohta.
- 12.3. Aktsionäri soovil tehakse aktsionäri punktid 12.2.1 - 12.2.4 nimetatud dokumentidest tasuta ära.
- 12.4. Fondivalitseja määrab ja avalikustab Fondi ja aktsia puhaskäätuse vähemalt kord kuus. Vastavalt vajadusele võib fondivalitseja määrata ja avalikustada Fondi ja aktsia puhaskäätust sagedamini.

### **13. PÕHIKIRJA MUUTMISE KORD**

- 13.1. Põhikirja muutmise otsustab üldkoosolek.
- 13.2. Põhikirja muudatuste kohta koostatakse olulisuse hinnang muudatuste olulisuse kohta, kui see on seadusest tulenevalt nõutud.
- 13.3. Põhikirja muudatused kooskõlastatakse Finantsinspeksiooniga, välja arvatud juhul, kui muudetakse üksnes neid sätteid, mida Fond on kohustatud muutma tulenevalt õigusaktides tehtud muudatustest või millega tehakse põhikirjas parandusi või muudatusi, mis ei mõjuta aktsionäride õigusi ja kohustusi või mis on aktsionäride suhtes soodustava iseloomuga, nagu aktsionäride arvel makstavate tasude või kulude piirmäära alandamine. Eelneva kooskõlastamise kohustuse puudumisel esitatakse muudetud põhikiri viivitamata Finantsinspeksioonile.
- 13.4. Fondivalitseja avaldab viivitamata pärast Fondi põhikirja muudatuse kooskõlastamist Finantsinspeksiooniga teate põhikirja muutmise kohta ja Fondi muudetud põhikirja fondivalitseja veebilehel.

### **14. FONDI LÕPETAMISE ALUSED JA LIKVIDEERIMINE**

- 14.1. Fondi likvideerimiseks taotleb Fond Finantsinspeksioonilt likvideerimisloa.
- 14.2. Pärast Fondi tähtaja lõppemist Fond lõpetatakse ja likvideeritakse, kui üldkoosolek ei otsusta pikendada Fondi tähtaega vastavalt punktile 2.3 või börsil noteerimist vastavalt punktile 2.4
- 14.3. Fondi likvideerijateks on Fondi juhatuse liikmed, kui likvideerimisotsusega ei ole määratud teisiti, või deponitöökassa, kui Fondi likvideerimise on investeerimisfondide seaduses sätestatud korras ja alustel otsustanud deponitöökassa.
- 14.4. Likvideerimisel teostatakse võimalikult kiiresti ning aktsionäride huvisid järgides järgmised toimingud:
  - 14.4.1. võõrandatakse Fondi varad (eesmärgiks on varad võõrandada 10 (kümne) kuu jooksul alates likvideerimise algusest);
  - 14.4.2. nõutakse sisse Fondi võlad;
  - 14.4.3. rahuldatakse Fondi võlausaldajate nõuded (sh fondivalitseja nõuded).
- 14.5. Kui võlausaldaja nõue ei ole sissenõutavaks muutunud või kui teadaolev võlausaldaja ei ole oma nõuet esitanud või kui võlausaldaja ei võta makset vastu, siis deponitöökassa vastav summa krediidiasutuses. Likvideerimise käigus ei tehta tehinguid, mis ei ole vajalikud Fondi likvideerimiseks.
- 14.6. Fondi likvideerimisega seotud kulud kaetakse Fondi varade arvelt. Lubatud on kanda üksnes likvideerimise tegelikke kulusid ning kulude piirmäär tuleb määrata likvideerimise otsuses.
- 14.7. Fondi varade võõrandamise, võlgade sissenõudmise, võlausaldajate nõuete rahuldamise ja kulude hüvitamise järel jaotatakse allesjäänud vara Fondi aktsionäride vahel.

### **15. FONDI MAJANDUSAASTA**

- 15.1. Fondi majandusaasta algab 1. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril.

### **16. FONDI ASUTAMISE KUUPÄEV**

- 16.1. Fond on asutatud 06.05.2015.

Kinnitatud Fondi aktsionäride otsusega 27.09 2017.a.

Viljar Arakas  
Juhatuse liige  
/allkirjastatud digitaalselt/