

## EFTEN REAL ESTATE FUND III AS AKTSIATE AVALIKU PAKKUMISE, KAUPLEMISELE VÕTMISE JA NOTEERIMISPROSEKT

337 272 LIHTAKTSIAT NOMINAALVÄÄRTUSEGA 10 EUROT AKTSIA KOHTA  
AKTSIATE PAKKUMISHIND 14 EUROT  
PAKKUMISE PERIOOD 30.10.-10.11.2017

FOND-i aktsiate avaliku pakkumise, kauplemisele võtmise ja noteerimisprospekt (edaspidi Prospekt) on koostatud ja avaldatud seoses EfTEN Real Estate Fund III AS-i (edaspidi FOND) aktsiate avaliku pakkumise, kauplemisele võtmise ja noteerimisega reguleeritud turul Nasdaq Tallinn põhinimekirjas.

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

Esialgsete hinnangute kohaselt algab Aktsiatega kauplemine 01.12.2017.

Käesolev Prospekt on registreeritud Finantsinspeksioonis registreerimisnumbri 4.3-4.6/3060 all ja selles avaldatud andmed on esitatud FOND-i poolt Prospekti registreerimise seisuga s.o 23.10.2017, 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>SISSEJUHATAV 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 "Verkių Projektas".....	33
6.2.3	SIA "EFTEN Krustpils" .....	34
6.2.4	EFTEN Tānassilma OÜ .....	34
6.2.5	EFTEN stasyļu, UAB .....	35
6.2.6	EFTEN Laisves UAB .....	36
6.2.7	EFTEN Seljaku OÜ.....	36
6.2.8	Projekt 554 OÜ .....	37
6.3	FOND-I AKTSIAD JA NENDEGA SEOTUD ÕIGUSED.....	37
6.3.1	Aktsiate võõrandamine.....	38
6.3.2	Hääleõigus .....	38
6.3.3	Dividendiõigused .....	38

6.3.4	Märkimise eesõigus.....	39
6.3.5	Tagasiostu ja konverteerimise tingimused .....	39
6.3.6	Ülevõtmine.....	39
6.4	INVESTEERIMISPOLIITIKA JA VARADE INVESTEERIMINE .....	39
6.4.1	Investeeringupoliitika .....	39
6.4.2	Investeeringupoliitika muutmine .....	40
6.5	INVESTEERIMISPIIRANGUD .....	40
6.6	DIVIDENDIPOLIITIKA.....	41
6.7	KONTSERNI TEGEVUS- JA FINANTSÜLEVAADE .....	42
6.7.1	Üldine tegevusülevaade .....	42
6.7.2	Investeeringud .....	45
6.7.3	FOND-i konsolideeritud kasumiaruanne .....	53
6.7.4	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	54
6.7.5	Konsolideerimata finantsseisundi aruanne.....	55
6.7.6	Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	56
6.7.7	Kapitalisatsiooni ja võlgnevuste aruanne .....	56
6.7.8	Käibekapitali aruanne.....	57
6.7.9	Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	58
6.7.10	Täpsustused Prospektile lisatud 2016. majandusaasta aruande kohta .....	59
6.8	OLULISED LEPINGUD .....	59
6.9	KOHTU- JA VAHEKOHTU MENETLUSED.....	60
6.10	TEHINGUD SEOTUD ISIKUTEGA .....	60
6.11	JUHTIMISSTRUKTUUR.....	60
6.11.1	Fondi aktsionäride üldkoosolek .....	61
6.11.1.1	FOND-is olulist osalust omavad aktsionärid .....	62
6.11.2	FOND-i nõukogu.....	63
6.11.3	FOND-i juhatus .....	64
6.11.4	Tütarettevõtjate juhtimisstruktuur .....	66
6.11.5	Huvide konflikti puudumine.....	70
6.11.6	Ühingujuhtimist puudutav avaldus.....	70
6.12	KONTSERNI PERSONALIPOLIITIKA JA TEGEVUSTE EDASIANDMINE.....	70
6.13	FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUSE ARVUTAMINE .....	71
6.14	FONDI PUUDUTAVA TEABE AVALDAMINE .....	72
6.15	FONDI LIKVIDEERIMINE, ÜMBERKUJUNDAMINE, ÜHINEMINE JA JAGUNEMINE .....	72
<b>7</b>	<b>FONDI TEENUSEPAKKUJAD.....</b>	<b>73</b>
7.1	ÜLDIST .....	73
7.2	FONDIVALITSEJA.....	73
7.3	DEPOSITOORIUM .....	75
7.4	AUDIITOR.....	76
7.5	VÄÄRTPABERITE REGISTRI PIDAJA .....	76
7.6	KINNISVARA HINDAJA .....	76

<b>8</b>	<b>FOND-I TASUD JA KULUD</b> .....	<b>77</b>
8.1	FOND-I ARVEL MAKSTAVAD TASUD JA KULUD .....	77
8.2	TASUDE JA KULUDE MÄÄRAD.....	78
8.2.1	Valitsemistasu .....	78
8.2.2	Depootasu .....	79
8.2.3	Tasude ja kulude piirmäär .....	79
8.3	TASUDE JA KULUDE MAKSMINE .....	79
<b>9</b>	<b>NOTEERIMINE JA KAUPLEMISELE VÕTMINE</b> .....	<b>80</b>
9.1	TURUTEGIJA .....	80
<b>10</b>	<b>EESTI VÄÄRTPABERITURG</b> .....	<b>81</b>
10.1	NASDAQ TALLINNA BÖRS .....	81
10.2	AKTSIATE NOTEERIMINE NASDAQ TALLINN VÄÄRTPABERITURUL .....	81
10.2.1	Nasdaq Balti põhinimekiri .....	81
10.3	KAUPEMINE NASDAQ TALLINNA BÖRSIL .....	81
10.4	FINANTSJÄRELEVALVE .....	82
10.5	HÄÄLTE ARVUST TEAVITAMINE .....	82
10.6	VÄÄRTPABERITURU KURITARVITAMINE .....	82
<b>11</b>	<b>MAKSUD</b> .....	<b>84</b>
11.1	ETTEVÕTTE TULUMAKS .....	84
11.2	DIVIDENDIDE MAKSUSTAMINE .....	84
11.3	KAPITALITULU AKTSIATE MÜÜGIL VÕI VAHETUSEL.....	85
11.4	INVESTEERMISKONTO .....	85
<b>12</b>	<b>LISAD</b> .....	<b>86</b>
12.1.	FONDI FAKTILEHT, SEPTEMBER 2017	
12.2.	FONDI 2017. KONSOLIDEERITUD POOLAASTA ARUANNE	
12.3.	FONDI 2016. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE (täiendatud bilansipäeva järgse infoga)	
12.4.	FONDI 2016. KONSOLIDEERITUD POOLAASTA ARUANNE	
12.5.	FONDI 2015. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE	
12.6.	FONDI KINNISVARAINVESTEERINGUTE HINDAMISE KOONDARUANNE	
12.7.	FONDI PÕHIKIRI	



# 1 KOKKUVÕTE

Käesolev kokkuvõte on lühiülevaade asjaoludest, mis on Propektis 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 investorite 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/ asutamisiik	FOND on Eesti Vabariigis aktsiaseltsina asutatud avalik kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond). FOND on kinnisvarafond. FOND ei ole garanteeritud fond.  FOND on asutatud tähtajalisena 10 aastaks. Vastavalt Põhikirjale muutub FOND Aktsiate noteerimisel ja kauplemisele võtmisel tähtajatuks.																
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 tegevuse peamised mõjurid:  (i) investeerimine – FOND-i tegevus on jaotatud kolme perioodi: investeerimisperiood - 3 aastat, hoidmisperiood – 5 aastat ja väljumisperiood – 2 aastat. Investeerimisperioodi tegutsemispehõhimõteteks on FOND-ile sobilike investeeringute leidmine, tagamaks FOND-i kasvu ja kavandatud maht hoidmisperioodi alguseks. Vastavalt Põhikirjale muutub FOND noteerimisel tähtajatuks ja eeltoodud perioodideks jaotust ei eristata;  (ii) ärikinnisvaraturu likviidsus on majanduskriisi madalseisuga võrreldes oluliselt paranenud, pangafinantseeringud on kättesaadavad ja investoritel on soov paigutada kapitali stabiilset rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse.  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 soodustab pangafinantseeringute kättesaadavus ning investorite soov paigutada kapitali stabiilset rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse.																
B.5	Kontserni kirjeldus/ FOND-i roll kontsernis	FOND-i struktuur on Prospekti kuupäeva seisuga alljärgnev:  <b>Emaettevõte:</b> FOND (EFTEN Real Estate Fund III AS) – asukohamaa Eesti;  <b>Tütarettevõtjad:</b> <table border="1" data-bbox="555 1832 1268 2033"> <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> </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%
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 stasyly, UAB	DSV logistikakeskus, Vilnius	Leedu	100%	
		EFTEN Tānassilma 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%	
		Projekt 554 OÜ	Laagri Selveri kaubanduskeskus, 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	Isikud, kellele kuulub rohkem kui 5% FOND-i aktsiatest Prospekti kuupäeva seisuga, on alljärgnevad:				
		1) Altius Energia OÜ - 433 964 aktsiat ehk 15,04% FOND-i aktsiatest. Altius Energia OÜ kuulub 50% osas OÜ-le Greatway ja 50% osas OIM Investeeringud OÜ-le. OÜ Greatway kuulub 100% Arti Arakas'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 7,52%-list osalust FOND-is. OIM Investeeringud OÜ kuulub 100% Frank Örmile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 7,52%-list osalust FOND-is;				
		2) Esraven AS - 325 825 aktsiat ehk 11,29% FOND-i aktsiatest. Esraven AS kuulub 100% Vello Kunmanile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 11,29%-list osalust FOND-is;				
		3) Väärtpaberid OÜ - 328 167 aktsiat ehk 11,37% FOND-i aktsiatest. Väärtpaberid OÜ kuulub 100% Marcel Vichmannile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 11,37%-list osalust FOND-is.				
		FOND-ile teadaolevalt ei kontrolli nimetatud otseste või kaudse osaluste omanikud FOND-i.				
		FOND-ile teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid, sh selliseid, mille eesmärgiks oleks nende osalus FOND-is.				
		Ühelgi aktsionäri ei ole teistest erinevat hääleõigust.				
<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	FOND on asutatud 2015. a mais. FOND-i auditeeritud 2015. ja 2016. konsolideeritud majandusaasta aruanded on lisatud Prospektile. Samuti on Prospektile lisatud FOND-i auditeerimata 2016. ja 2017. esimeste poolaastate aruanded. FOND-i raamatupidamise aastaaruanded ja poolaasta aruanded on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. FOND-i Põhikirja ja finantsinfot sisaldavad igakuised faktilised alates 2015. aasta augustist, kui FOND omandas esimese investeeringu, on avaldatud FOND-i veebilehel www.eref.ee.				
		FOND-i konsolideeritud kasumiaruande ja bilansi näitajad on 2017. esimesel poolaastal oluliselt kasvanud. 2017. aasta I poolaasta müügitulu oli 3,537 miljonit eurot, kasvades aastaga 69%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 4 030 miljonit eurot ning puhaskasum suurenes võrreldes 2016. aasta sama perioodiga 3,3 korda. FOND on teinud esimesel poolaastal uusi investeeringuid ning heade tulemuste saavutamisele aitab kaasa madal üürripindade vakantsus. Investeeringute kohta on toodud täpsem informatsioon Prospekti 6. peatükis. Samuti tegi 2015. aastal FOND esimese investeeringu augustikuus, mistõttu sisaldavad FOND-i konsolideeritud näitajad kinnisvaraprojektide infot samuti alates augustist.				
		<b>Kontserni oluline ajalooline finantsteave</b>	<b>6 kuu kohta või 30.06 seisuga</b>		<b>12 kuu kohta või 31.12 seisuga</b>	
			<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		<i>tuhandetes eurodes</i>				
		Müügitulu	3 537	2 098	5 333	1 508
		Puhaskasum	4 030	1 212	4 349	1 492
		Varade maht	86 946	56 928	77 234	38 897
		Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus varade mahust	82 931	49 788	73 539	36 506
		Käibevara	3 961	7 067	3 636	2 311
		Põhivara	82 985	49 861	73 598	36 586
		Omakapital	39 120	27 184	30 321	15 345
		Rahavood äritegevusest	2 345	1 250	3 810	972
		Rahavood investeerimistegevusest	-5 718	-12 737	-34 650	-20 677
		Rahavood finantseerimistegevusest	3 379	16 249	32 048	21 689
		Rahavood kokku	6	4 762	1 208	1 984
		Kasum aktsia kohta, eurodes	1,59	0,68	2,09	1,39
		* FOND on asutatud 06.05.2015				

		<b>Võtmenäitajad</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
		<i>bilansipäeva seisuga või 12 kuu kohta</i>				
		NAV, eurodes	13,5584	12,7112	11,3961	11,0772
		ROIC, %	28,7	22,5	15,7	21,5
		ROE,%	24,2	19	11,4	19,4
		ROA,%	9,8	7,5	5,1	7,5
		DSCR	2,1	2,1	2,8	2,8
<b>B.8</b>	Valitud finantsteabe pro forma	Ei ole asjakohane; Prospektile lisatud finantsaruanded kirjeldavad adekvaatselt FOND-i finantsteavet ning puudub vajadus pro forma teabe järele.				
<b>B.9</b>	Kasumiprognosis	Ei ole asjakohane; kasumiprognosis pole lisatud.				
<b>B.10</b>	Märkused ajaloolise finantsteabe audiitori aruannetes	2016. ja 2015. lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruanded auditeeris FOND-i audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers. Audiitoril aruannete osas ühtegi märkust ei olnud.				
<b>B.11</b>	Käibekapital	Seisuga 31.12.2016 oli FOND-i konsolideeritud käibekapital kokku 932 tuhat eurot ning eelneval aastal 31.12.2015 seisuga 1 027 tuhat eurot. FOND-i konsolideeritud käibekapital 30.06.2017 seisuga oli 98 tuhat eurot (30.06.2016 seisuga 5 517 tuhat eurot). Seisuga 31.08.2017 oli käibekapital 1 738 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 instrumendid	<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 („value added“) 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 kolme aasta möödumisel Fondi asutamisest olla üle 30% FOND-i mahust investeeritud ühte objekti 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, www.fi.ee.				
<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 Tilžės 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 38% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest.</p>				

<b>B.39</b>	Riskipositsiooni kirjeldus seoses investeringuga teises ühisinvesteeringuettevõttes	Ei ole asjakohane. Puuduvad investeeringud teistes ühisinvesteeringuettevõtetes.
<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 on 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. FOND-i üldkoosolek võib oma otsusega otsustada edukustasu väljamaksmise ka üksiku objekti müügi järel. Kui FOND-i Aktsiate osas tehakse tingimuslik noteerimisotsus hiljemalt 01.01.2018, on Fondivalitsejal õigus saada edukustasu summas 1 221 799 eurot. Kui FOND-i Aktsiate osas tehakse tingimuslik noteerimisotsus hiljem kui 01.01.2018, lepivad FOND ja Fondivalitseja edukustasu summas täiendavalt kokku, kusjuures vajalik on FOND-i üldkoosoleku heakskiit edukustasu summale. Juhul, kui FOND-i Põhikirja kohaselt otsustatakse FOND-i noteerimine Balti väärtipaberiturul, siis noteerimise järgselt arvestatakse edukustasu ainult juhul, FOND-i aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishind ületab kõikide varasemate aruandeaastate kõige kõrgemat korrigeeritud sulgemishinda FOND-i börsil noteerimise ajal. Edukustasu võrdub 20% aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna ja eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud aktsiate arvuga aruandeperioodi lõpus.</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 0,03% 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.</p> <p>Erakorraline hindamine, mille vajadus võib tuleneda näiteks oluliselt muutunud turusituatsioonist, üüritulu prognoosi olulisest langusest vms põhjusel, toimub vastava nõukogu 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.</p> <p>FOND-i Aktsia puhasväärtus määratakse täpsusega kaks kohta pärast koma.</p> <p>FOND-i vara ja Aktsia puhasväärtuse arvutus, samuti informatsioon puhasväärtuse arvutamise võimaliku peatamise kohta avaldatakse FOND-i veebilehel ning edastatakse FOND-i aktsionäridele e-posti teel aktsionäride poolt antud e-posti aadressil hiljemalt arvestuskuule järgneva kuu 20. kuupäevaks. Aktsiate noteerimise ajast avalikustatakse FOND-i vara ja Aktsia puhasväärtus börsiteatena.</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	<p>FOND-i kinnisvaraportfell koosneb kaheksast kinnisvarainvesteeringust, mis kuuluvad FOND-ile läbi Tütarettevõtjate (vt struktuuri kohta B.5):</p> <p>(i) 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 kaubandushoone üldpind 47 772 m<sup>2</sup>. Üüritav pind on 19 881 m<sup>2</sup>. Saules Miestas kaubanduskeskus moodustab 38% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest;</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 11% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest;</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 5 398 m<sup>2</sup>. DSV Läti logistikakeskus moodustab 6% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest;</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 16% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest;</p> <p>(v) DSV logistikakeskus Leedus - 2006. aastal valminud logistikahooned, mis asuvad aadressil Stasyļu 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 10% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest;</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 6150 m<sup>2</sup>. Laisves 3 büroohoone moodustab 12% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest;</p> <p>(vii) Hortes aianduskeskus - 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 4% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest;</p> <p>(viii) Laagri Selveri kaubanduskeskus - ehitamisel olev kaubanduskeskuse hoone, mille suletud netopind on ca 6 280 m<sup>2</sup>, sh 0-korruse parkla 2 730 m<sup>2</sup>, mis asub aadressil Pärnu mnt 554, Tallinn, Eesti Vabariik. Laagri Selveri kaubanduskeskus moodustab 3% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest.</p>
<b>B.46</b>	Hiliseim NAV	30.09.2017 seisuga: 13,9974 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 28 852 630 eurot, mis jaguneb 2 885 263 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. 27.09.2017 üldkoosoleku otsusega välistati olemasolevate aktsionäride märkimise eesõigus 2017. aasta sügisel 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.
<b>C.5</b>	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 Aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks reguleeritud turul Nasdaq Tallinn Balti põhinimekirjas. Noteerimise ja kauplemisele võtmise esialgne kuupäev on 01.12.2017.
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 eelmiste aastate katmata kahjum FOND-i kinnitatud majandusaasta aruande alusel. Dividendi maksmine on lubatud kõigil FOND-i tegevusperioodidel ning noteerimise järgselt igal majandusaastal.</p> <p>Dividendi määramisel võetakse aluseks kogu FOND-i aruandeaasta rahavoogu tootva kinnisvara üürimaskete puhas rahavoog (EBITDA miinus intressimaksed miinus laenu põhiosamaksed), 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 investoriile ei ole garanteeritud. Väljamaksmisele kuuluvate dividendide suurus kooskõlastatakse 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 kulusid 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 väärade või eksitava informatsiooni avalikustamine Kontserni tegevuse kohta, millel võib omakorda olla oluline negatiivne mõju Kontserni konkurentsivõimele ja majandustulemustele.</p> <p><u>Piisava 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>Keskkonnareostuse 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 Kontsernille, 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 konkurentsitihe turg. Tihe konkurents võib omada negatiivset mõju hindadele ja seega ka Kontserni majandustegevuse kasumlikkusele.</p> <p><u>Riskide hajutamise risk.</u> FOND-i varade investeeringul 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 investeeringufondi puhul.</p>
<b>D.3</b>	Aktsiatega seotud olulised riskifaktorid	<p><u>Väärtpaberite hinna volatiilsuse risk ja likviidsusrisk.</u> Enne käesolevat Pakkumist ei ole Aktsiad avalikult kaubeldavad olnud. 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. Aktsiate noteerimiseks on Nasdaq Tallinna börsile tehtud avaldus. Samas ei saa FOND tagada, et Aktsiad noteeritakse või et noteerimise järel pärast pakkumist tekib, areneb välja või jääb tegutsema Aktsiate aktiivne kauplemisturg.</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 häältel. 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>Väheste ajaloolise finantsteabe risk</u> - puudub pikaajaline ajalooline finantsteave, mida investoril oleks FOND-i investeeringul võimalik hinnata.</p> <p><u>Osaluse vähenemise risk</u> – FOND-i investeeringul 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
<b>E.1</b>	Netotulu kogusumma. Pakkumise kulude kogusumma kavandatav suurus (sealhulgas investorilt nõutavate kulude kavandatav suurus)	<p>Pakkumise tulu on maksimaalselt 4 721 808 eurot. Pakkumisega seotud kulud (sh kulud Prospekti õiguslikule analüüsile, audiitoritegevusele, turustuskulud) FOND-ile jäävad alla 2 % Pakkumise tulust.</p> <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 investoril poolt märgitavate Aktsiate hinnale.</p>
<b>E.2a</b>	Pakkumise põhjused/ tulude kasutamine	<p>Pakkumine võimaldab FOND-il kaasata raha, et jätkata FOND-i investeeringustrateegia elluviimist. FOND kasutab Pakkumise käigus kaasatud raha muuhulgas Lasnamäel Tähesaju City kaubanduspargis (Tähesaju tee 9 ja Tähesaju tee 11) kinnistute omandamiseks ja Hortese aianduskeskuse rajamiseks. Projekti eeldatav kogumaksumus on 4 000 000 eurot, millele lisandub käibemaks. Müügileping on kavas sõlmida hiljemalt kuue kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamisest. Tehingu peab heaks kiitma Konkurentsiamet.</p> <p>FOND ei ole sõlminud muid FOND-ile kohustusi tekitavaid kokkuleppeid või lepinguid uute konkreetsete investeeringute tegemiseks kui eelnevalt nimetatud kokkulepe Lasnamäel Tähesaju City kaubanduspargis kinnistute omandamiseks ja Hortese aianduskeskuse rajamiseks.</p>



E.3	Pakkumise tingimused	<p>FOND emiteerib kuni 337 272 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 14 eurot, millest 10 eurot on Pakutava Aktsia nimiväärtus ja 4 eurot on ülekurs.</p> <p>Pakkumises võivad osaleda kõik füüsilised ja juriidilised isikud Eestis, kellel on avatud väärtpaberikonto 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 30.10.2017 kl 09.00 ja lõpeb 10.11.2017 kl 16.00. Investor võib märkida mis tahes koguse Pakutavaid Aktsiaid. Pakutavate Aktsiate märkimise miinimum- ja maksimumarvu ei ole kehtestatud.</p> <p>Vastavalt 27.09.2017. a FOND-i üldkoosoleku otsusele välistati FOND-i praeguste aktsionäride märkimise eesõigus Pakutavate Aktsiate osas. Eeltoodu ei piira ega välista olemasolevate aktsionäride õigust märkida Pakutavaid Aktsiaid või Pakutavaid Aktsiaid mitte märkida.</p> <p>Vastavalt 18.10.2017 FOND-i nõukogu otsusele anti Fondivalitsejale eesõigus märkida 87 272 FOND-i Pakutavat Aktsiat enda valitsemislepingust tuleneva kohustuse täitmiseks.</p> <p>Pakkumise käigus ei ole ühelgi teisel investorite grupil (mh FOND-iga või Fondivalitsejaga seotud isikutel) eesõigust Pakutavaid Aktsiaid märkida ega mis tahes muid eeliseid või erioigusi, v.a Fondivalitseja eelnimetatud märkimise eesõigus.</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 esitamise 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 koheselt 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> <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 337 272 Pakutava Aktsia märkimiseks st märkimiste kogusumma on suurem kui 4 721 808 eurot. Sellisel juhul otsustab FOND Pakutavate Aktsiate jaotuse investorite vahel järgmiste põhimõtete alusel.</p> <p>Esmajärjekorras jaotatakse Pakutavad Aktsiad Fondivalitsejale vastavalt märkimiskorraldusele, kuid mitte rohkem kui tema märkimise eesõiguse ulatuses.</p> <p>Seejärel jaotatakse Pakutavad Aktsiad kõigi Pakutavaid Aktsiaid märkinud investorite vahel järgmistest põhimõtetest lähtuvalt:</p> <p>(a) Fond määrab ühele investorile jaotatavate Pakutavate Aktsiate minimaalseks arvuks 75 (seitsekümmend viis) Pakutavat aktsiat, milline arv võib väheneda Pakutavate Aktsiate liigmärkimisel;</p> <p>(c) sõltuvalt märkimiskorraldusi esitanud investorite arvust, märkimiskorralduste suurusest ja statistilisest jaotusest, on Fondil õigus ülejäänud osas eelistada oma olemasolevaid aktsionäre teistele investoritele.</p> <p>Pakutavate Aktsiate jaotuse kinnitab Fondi nõukogu. Seejuures on FOND-i nõukogul õigus Pakutavate Aktsiate jaotamisel täpse arvu määramisel ümardada Pakutavate Aktsiate arv täisarvu. 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 optsoone Pakkumise käigus ei rakendata.</p> <p>Iga investor saab teavet temale jaotatud Pakutavate Aktsiate arvu kohta kontohalduriilt, esitades sellekohase päringu.</p> <p>Juhul, kui märgitakse vähem kui 337 272 Pakutavat Aktsiat, tühistab FOND-i juhatus 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 ühes üleriigilise levikuga päevalehes.</p> <p>Pakutavad Aktsiad registreeritakse EVR-is ning kantakse investorite väärtpaperikontodele eeldatavalt 17.11.2017 (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaperiülekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investori kontolt FOND-ile.</p> <p>Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse Äriregistris eeldatavalt 27.11.2017 (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 27.11.2017 (milline kuupäev võib samuti muutuda).</p> <p>FOND-il on õigus Pakkumine osaliselt või täielikult tühistada igal ajal kuni Pakutavate Aktsiate jaotamiseni ja ülekandmiseni investoritele. Pakkumise tühistamisest antakse teada FOND-i kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes. 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) 17.11.2017 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	<p>Fondivalitsejale emiteeritakse suunatult 87 272 uut aktsiat ja Fondivalitseja märgib 87 272 FOND-i Pakutavat Aktsiat, täitmaks FOND-i valitsemislepingust tulenevat kohustust märkida FOND-i Aktsiaid summa eest, mis makstakse Fondivalitsejale edukustasuna välja pärast Aktsiate osas Nasdaq Tallinna börsi tingimusliku noteerimisotsuse tegemist.</p> <p>Puuduvad muud Pakkumise seisukohast olulised huvid või huvide konfliktid.</p>
E.5	Isikute või ühingute nimed, kes pakuvad väärtpaperiteid müügiks/ võõrandamispirangud; pooled ja piirangute ajaline kestvus	<p>Pakkumise käigus pakutakse ainult uusi Aktsiaid. Pakkumise käigus omandatud Pakutavate Aktsiate suhtes on FOND ja Fondivalitseja kokku leppinud, et Fondivalitseja ei võõranda mitte ühtegi Fondivalitsejale mis tahes ajal kuuluvat FOND-i Aktsiat, mis algab Fondivalitsejale suunatult emiteeritud Pakutavate Aktsiate omandamisest ja lõpeb 24 kuud pärast Tallinna Börsil Aktsiatega kauplemise alustamist. Olemasolevad aktsionärid ei ole seotud mis tahes kokkulepetega, mis piiraks nende õigust olemasolevaid ega Pakutavaid Aktsiaid võõrandada.</p>
E.6	Osaluse kohene lahjenemine	<p>Prospekti kuupäeva kohaselt on FOND-il 2 885 263 Aktsiat. Pakutavate Aktsiate arv on kuni 337 272 Aktsiat. Pärast aktsiakapitali suurendamise registreerimist on FOND-i aktsiakapital kuni 32 225 350, eurot eeldusel, et Pakutavate Aktsiate arvu ei ole muudetud. Seega, olemasolevate aktsionäride osalus aktsiakapitalis moodustaks pärast Pakkumist 89,53% FOND-i aktsiakapitalist eeldusel, et olemasolevad aktsionärid Pakkumise käigus Pakutavaid Aktsiaid ei märgi.</p>
E.7	FOND-i poolt investorit nõutavate kulude kavandatav suurus	<p>Investorilt nõutavate kulude kavandatav suurus on kirjeldatud ülal punktis E.1.</p>

## 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 investeeringud 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 investeeringust. 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 investeeringute 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 investeeringu tootlusele.

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

FOND-i eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et FOND-i kinnisvarainvesteeringute tegemisel, sh Tütarettevõtjates, kaasatakse võõrkapitali kuni 65% investeeringu soetusmaksumuselt investeeringu tegemise hetkel ning et FOND-i või SPV võla katekordaja oleks investeeringu 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 üürimaksete 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 või tulevikus asutatavate SPV-de kaudu) kavatses sõlmida üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediidikõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs kavatakse teha enne üürilepingu sõlmimist. Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimetuks 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 deponitorium võib muutuda maksejõuetuks, mis võib kaasa tuua deponitoriumi 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, deponitorium, 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. 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 valitsetavatelt fondidelt. Erandina on varade omandamine Fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt 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 tavapäraselt 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 tsüklil 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 alla kolme aasta. FOND-i investeeringud on eeltoodust ja investeeringute väikesest arvust tulenevalt kontsentreeritumad. Lühikene tegevusperiood võib avaldada mõju finantseerimishangetel. FOND-i lühikese tegevusajaloo riski vähendatakse läbi Fondivalitseja pikaajalisema kogemuse ja professionaalse tegevuse Kontserni varade valitsemisel.

**Tähtajalisuse risk.** FOND-i põhikiri näeb ette, et FOND on asutatud tähtajalisena 10 aastaks, kuid FOND-i noteerimisega muutub FOND tähtajatuks. Kui FOND-i noteerimine ei õnnestu, jääb FOND tähtajaliseks fondiks, mis võib kaasa tuua FOND-i Aktsiate väiksema likviidsuse kui noteeritud Aktsiate puhul. FOND-i Aktsiate noteerimata jätmine võib avaldada negatiivset mõju FOND-i tootlusele pikema perioodi vältel, kuna FOND-i tegevus on piiratud 10. aastase tähtajaga, mille saabumisel FOND lõpetatakse.

## 2.3 POLIITILISED, MAJANDUSLIKUD JA ÕIGUSLIKUD RISKID

**Seadusandlik risk** tuleneb poliitiliste otsuste ja/või õigusvaldkonna võimalikest muudatustest, 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 investeeringustrateediat, nt puuduvad FOND-ile sobivad investeeringuobjektid, 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 samas on taastunud möödunud kinnisvaratsükli kriisi faasist ja turu likviidsus on oluliselt paranenud ja sihtturgudel suhteliselt stabiilse keskkonnaga. Tururiski vähendamiseks jätkatakse FOND-i investeeringute tegemist kindlama ja stabiilsema poliitilise, majandusliku ja juriidilise keskkonnaga riikidesse. Investeeringukeskkonna oluline halvenemine võib kaasa tuua Kontserni majandustulemuste olulise halvenemise.

**Poliitiline risk** on risk, et riigis või piirkonnas, kuhu või kus asuvasse ja tegutsevasse 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 nii sihtturgudel. Vaatamata sellele ei ole võimalik majanduskeskkonnas toimuvate muutuste täpset ajastust ega ulatust ette ennustada.

**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. Tuleb arvestada, et kinnise fondi suhtes on riskide hajutamise nõuded seadusest tulenevalt vähesemad kui avatud investeeringufondi 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 on esitanud taotluse Aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks reguleeritud turul Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas. FOND teeb kõik endast oleneva, et Aktsiad noteeritaks ja võetaks kauplemisele, kuid FOND ei saa tagada, et Aktsiad kindlasti noteeritakse ja võetakse kauplemisele. Nasdaq Balti reguleeritud väärtpaberituru kauplemiskäive oli 2016. aastal 425 697 912 eurot, millest 259 692 480 eurot moodustas aktsiate käive. Nasdaq Balti väärtpaberituru Balti põhinimekirjades (st Tallinna, Riia ja Vilniuse aktsiate nimekirjades) oli 30. septembri 2017. aasta seisuga noteeritud 67 äriühingut. 30. septembri 2017. aasta seisuga oli Nasdaq Balti väärtpaberituru Balti põhinimekirja koondatud turukapitalisatsioon 7 260 847 721,54 eurot. Seega Nasdaq Tallinna börsi Balti põhinimekirja ning ka kogu Nasdaq Tallinna börs on üldiselt vähem volatiivne ja likviidne kui kõrgelt arenenud väärtpaberiturgudega riikides tegutsevad väärtpaberiturud. Nasdaq Tallinn börsi suhteliselt väike turu kapitalisatsioon ja madal likviidsus võib kahjustada aktsionäride võimalust müüa Aktsiaid Nasdaq Tallinna börsil või võib suurendada 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 väiksema hinnaga kui Aktsia puhasväärtus.

**Dividendi mittemaksmise risk.** Dividendi maksmine on lubatud kõigil FOND-i elutsükli perioodidel, kuid see 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.

**Aktsiate märkimisel eesõiguse kaotamise risk.** FOND-i aktsiakapitali suurendamisel on FOND-i 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. Täiendavate Aktsiate emiteerimise tulemusel, kui seniste aktsionäride eesõigus välistatakse, võib väheneda nende osalus FOND-i aktsiakapitalis.

**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 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 aktsiad. Sellisel juhul võidakse 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.

**Tegevuskulude suurenemise risk.** FOND tegutseb konservatiivsest finantspoliitikast lähtuvalt, kuid Aktsiate kauplemisele võtmisel võivad suureneda FOND-i tegevuskulud seoses börsil noteerimisega, kuid mitte oluliselt.



## 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 omanikeringis 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.

Prospekti punktis 4.3 („Pakkumise eesmärk ja tulu kasutamine“) ei kajastu väärtpaberituru seaduse § 17 lg 5 p 2 alusel kavandatava investeeringu kohta Prospektimääruse lisa XV p-s 2.7 nõutud teave, kuid võrd kavandatav investeering on läbirääkimiste staadiumis ning on sõlmitud konfidentsiaalsuse hoidmise kokkulepe, tagamaks muuhulgas objekti müüjale müügi- ja üürilepingu tingimuste konfidentsiaalsus osas, mida müüja soovib hoida konfidentsiaalsena. Lisaks võib detailisema informatsiooni avaldamine avaldada mõju läbirääkimiste käigule või olla eksitav, kui lõpliku müügi- ja finantseerimislepingute tingimused läbirääkimiste käigus võivad muutuda.

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 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 Aktsiatesse tehtud investeeringut võivad oluliselt mõjutada erinevad riskifaktorid, mida on kirjeldatud käesoleva Prospekti osas 2 („Riskid“). Iga potentsiaalne investor peab arvestama, et Kontserniga seotud asjaolud, sh riskitase ja 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 Aktsiatesse investeeringu tegemist.

### **3.3 PROSPEKTI KUUPÄEV JA PROSPEKTI KAASAJASTAMINE**

Prospektis esitatud andmed on esitatud 23.10.2017 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“). Aktsiate 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 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 23.10.2017, 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 investeeringu 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 Fondi 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 2017. 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 + laenu 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;
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-rahaga asutuste, krediidiandjate ja -vahendajate ning väärtpaberiturule;
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 kood 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	juriidilise isiku identifitseerimiseks ülemaailmselt kasutatav 20-kohaline tähtnumbriline tunnus, mis määratakse igale juriidilisele 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 valemil alusel: Puhaskasum/Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul;
Kontsern	FOND koos Tütarettevõtjatega;
LTL	Leedu rahaühik liit (LTL) aastatel 1922-1940 ja 1993-2014- Leedu ühines euroalaga 01. jaanuaril 2015. Sel kuupäeval võeti kasutusele liiti (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 valemil 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 Aktsiate noteerimine ja kauplemisele võtmine;
Pakkumisperiood	Ajavahemik, mille jooksul investoritel on võimalik Pakutavaid Aktsiaid märkida ning mis algab 30.10.2017 kell 09.00 ja lõppeb 10.11.2017 kell 16.00;
Pakkumishind	Pakutavate Aktsiate pakkumishind, mis on 14 eurot, millest 10 eurot on Pakutava Aktsia nimiväärtus ja 4 eurot ülekurs;
Pakutavad Aktsiad	18.10.2017nõukogu otsuse alusel emiteeritavad kuni 337 272 FOND-i lihtaktsiat, mida pakutakse avalikult käesoleva Prospekti alusel;
Prospekt	Käesolev FOND-i Pakutavate Aktsiate avaliku pakkumise ja 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 ja Projekt 554 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 kokkuliitmise tulemuseks alati 100%.

### 3.9 KOLMANDATELT ISIKUTELT SAADUD INFORMATSIOON JA TURUINFORMATSIOON

Prospektis viidatud kolmandatelt isikutelt pärinev teave on FOND-i poolt viidatud ja korrektselt 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 ning sellega on võimalik tutvuda 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 kehtivusaajal 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.
- Lisaks eelnevalt nimetatud dokumentidele avaldatakse pärast Aktsiate noteerimist ja kauplemisele võtmist reguleeritud turul Nasdaq Tallinna börsi Balti põhinimekirjas teated FOND-i kohta Nasdaq Tallinna infosüsteemi kaudu aadressil <http://www.nasdaqbaltic.com/>.

## 4 PAKKUMINE

Vastavalt 18.10.2017. a FOND-i nõukogu otsusele soovib FOND suurendada oma aktsiakapitali maksimaalselt 3 372 720 euro võrra kuni 32 225 350 euronni uute Pakutavate Aktsiate emiteerimise teel. Aktsiakapitali suurus käesoleval hetkel, s.t enne Pakkumist, on 28 852 630 eurot.

Käesoleva Pakkumise käigus FOND-i pakub Pakutavaid Aktsiaid 87 272 suunatult Fondivalitsejale võimaldamaks Fondivalitsejal märkida 87 272 FOND-i Aktsiat ja täita seeläbi FOND-i valitsemislepingust tulenev kohustus märkida FOND-i Aktsiaid summa eest, mis makstakse Fondivalitsejale edukustasuna välja pärast Aktsiate osas Nasdaq Tallinna börsi tingimusliku noteerimisotsuse tegemist ning 250 000 Pakutava Aktsia osas avalikult FOND-i praegustele aktsionäridele ja Eesti kutselistele ja mitte-kutselistele investoritele. Pakkumine viiakse läbi kooskõlas Eestis kehtivate õigusaktidega. Olemasolevate Aktsionäride märkimise eesõigus on välistatud 27.09.2017 FOND-i aktsionäride üldkoosoleku otsusega.

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 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.

Pakkumisega samal ajal taotleb FOND Aktsiate noteerimist ja kauplemisele võtmist 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 14 eurot, millest 10 eurot on Pakutava Aktsia nimiväärtus ja 4 eurot ülekurs.
Emissiooni ja Pakkumise maht	FOND emiteerib kuni 337 272 uut Aktsiat, mille nimiväärtus on kokku kuni 3 372 720 eurot, millest 87 272 Pakutavat Aktsiat on suunatud Fondivalitsejale ning 250 000 Pakutavat Aktsiat praegustele aktsionäridele ja Eesti kutselistele ja mitte-kutselistele investoritele. Pakkumine sisaldab ainult uusi emiteeritavaid Aktsiaid; olemasolevaid Aktsiaid Pakkumise käigus ei müüda. Emissiooni tegelik maht võib olla väiksem (vt allpool Prospekti punkti 0 „Pakkumise läbiviimine“ alapunkti „Alammärkimine ja pakkumise tühistamine“). FOND-i 27.09.2017 üldkoosoleku otsusega välistati olemasolevate aktsionäride eesõigus Pakutavate Aktsiate märkimiseks.
Pakutavatest Aktsiatest tulenevad õigused	Pakutav Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda FOND-i aktsionäride üldkoosolekul ning alates 2017. 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“).
Pakutavates 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 27.11.2017.  Pakutavad Aktsiad annavad õiguse saada dividendi alates 2017. 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 30.10.2017 kl 09.00 ja lõppeb 10.11. 2017 kl 16.00.
Pakutavate Aktsiate pakkumise viis	Avalik pakkumine on suunatud 87 272 Pakutava Aktsia osas Fondivalitsejale ja 250 000 Pakutava Aktsia osas 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	<p>FOND on sobilik nii kutselisele kui mitte-kutselisele investorile, kes soovib teha keskmise riskitasemega passiivseid investeeeringuid kinnisvarasse. Investor peab 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>
Aktsiate märkimise kord	<p>Investorid võivad esitada Pakutavate Aktsiate märkimiskorraldusi 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 omaniku 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 asukohta ja isiku-või registrikoodi. Investor võib märkimiskorralduse esitada isiklikult või esindaja kaudu, keda investor on volitanud seaduses sätestatud vormis märkimiskorraldust esitama.</p> <p>Pakutavate Aktsiate märkimine toimub Eestis NASDAQ CSD kontohaldurite kaudu. NASDAQ CSD kontohaldurite nimekiri on NASDAQ CSD veebilehel <a href="https://nasdaqcsd.com/et/teenused/teenused-turuosalistele/kontohaldurite-nimekiri/">https://nasdaqcsd.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, ebakorrekne 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 oferidina 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 järgiseid andmeid:</b></li> </ol>
Väärtpaberikonto omanik:	Investori nimi
Väärtpaberikonto:	Investori väärtpaberikonto number
Kontohaldur:	Investori kontohalduri nimi
Väärtpaber:	EFTEN Real Estate Fund III aktsia täiendav 4
ISIN kood:	EE3804127241
Väärtpaberite arv:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida
Hind (aktsia kohta):	14,00 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:	17.11.2017
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 muutmise 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 koheselt 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 337 272 aktsia märkimiseks, st märkimiste kogusumma on suurem kui 4 721 808 eurot. Sellisel juhul otsustab FOND Pakutavate Aktsiate jaotuse investorite vahel järgmistest põhimõtete alusel:</p> <p>Esmajärjekorras jaotatakse Pakutavad Aktsiad Fondivalitsejale vastavalt märkimiskorraldusele, kuid mitte rohkem kui tema märkimise eesõiguse ulatuses..</p> <p>Seejärel jaotatakse Pakutavad Aktsiad kõigi Pakutavaid Aktsiaid märkinud investorite vahel järgmistest põhimõtetest lähtuvalt:</p> <p>(a) Fond määrab ühele investorile jaotatavate Pakutavate Aktsiate minimaalseks arvuks 75 (seitsekümmend viis) Pakutavat aktsiat, milline arv võib väheneda Pakutavate Aktsiate liigmärkimisel;</p> <p>(c) sõltuvalt märkimiskorraldusi esitanud investorite arvust, märkimiskorralduste suuruselt ja statistilisest jaotusest on Fondil õigus ülejäänud osas eelistada oma olemasolevaid aktsionäre teistele investoritele.</p> <p>Pakutavate Aktsiate jaotuse kinnitab Fondi nõukogu.</p> <p>Seejuures on FOND-i nõukogul õigus Pakutavate Aktsiate jaotamisele 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 börsil registreerimisel börsiteatena eeldatavalt 27.11.2017 (milline kuupäev võib samuti muutuda).</p>
Alamärkimine ja pakkumise tühistamine	<p>Pakkumisel alamärkimist ei kohaldata.</p> <p>Juhul, kui märgitakse vähem kui 337 272 Pakutavat Aktsiat, tühistab FOND-i juhatus 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 Tallinna infosüsteemi vahendusel.</p>
Pakutavate Aktsiate märkimise eesõigus	<p>Vastavalt 27.09.2017. a FOND-i üldkoosoleku otsusele välistati Aktsionäride märkimise eesõigus Pakutavate Aktsiate osas. Eeltoodu ei piira ega välista olemasolevate aktsionäride õigust märkida Pakutavaid Aktsiaid või Pakutavaid Aktsiaid mitte märkida.</p> <p>Pakkumise käigus ei ole ühelgi teisel investorite grupil (mh FOND-iga või Fondivalitsejaga seotud isikutel) eesõigust Pakutavaid Aktsiaid märkida ega mis tahes muid eriõigusi, v.a Fondivalitseja nimetatud õigus.</p>
Pakutavate Aktsiate registreerimine ja ülekandmine	<p>Pakutavad Aktsiad registreeritakse NASDAQ CSD-s ning kantakse investorite väärtpaberikontodele eeldatavalt 17.11.2017 (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaberülekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investori kontolt FOND-ile.</p> <p>Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse Äriregistris eeldatavalt 27.11.2017 (milline kuupäev võib samuti muutuda).</p>
Pakutavate Aktsiate omandamisega seotud investori kulud ja tasud	<p>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.</p>

Pakkumise tühistamine	FOND-il on õigus Pakkumine tühistada ulatuses, milles seda Pakkumise käigus täis ei märgitud. Pakkumise tühistamisest antakse teada FOND-i kodulehel ning Aktsiate registreerimisel Nasdaq Tallinna infosüsteemi vahendusel. 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) 17.11.2017 või sellele lähedasel kuupäeval. FOND ei vastuta summa vabastamise ega vabastatud vahenditelt intressi maksmise eest ajal, mil vahendid olid reserveeritud.
Aktsiatega kauplemine	Kauplemine Aktsiatega algab eelduslikult Nasdaq Tallinna börsil 01.12.2017 (kuupäev võib muutuda).
Erilised huvid	Fondivalitsejale emiteeritakse suunatult 87 272 Pakutavat Aktsiat ja Fondivalitseja märgib 87 272 Pakutavat Aktsiat, täitmaks FOND-i valitsemislepingust tulenevat kohustust märkida FOND-i Pakutavaid Aktsiaid summa eest, mis makstakse Fondivalitsejale edukustasuna välja pärast Aktsiate osas Nasdaq Tallinna börsi tingimusliku noteerimisotsuse tegemist.  FOND-ile teadavaolevalt ei esine Prospektiga seotud huvide konflikti olukorda. Samuti ei ole FOND-il, Fondivalitsejal või Aktsionäridel erilisi huvisid, v.a Fondivalitseja osas nimetatud.
Müügikeelu kokkulepe	FOND ja Fondivalitseja on kokku leppinud, et Fondivalitseja ei võõranda mitte ühtegi Fondivalitsejale mis tahes ajal kuuluvat FOND-i Aktsiat, mis algab Fondivalitsejale suunatult emiteeritud Aktsiate omandamisest ja lõpeb 24 kuud pärast Tallinna Börsil Aktsiatega kauplemise alustamist.
Lahjenemine	Prospekti kuupäeva kohaselt on oli FOND-i Aktsiate arv 2 885263. Pakutavate Aktsiate arv on kuni 337 272 aktsiat. Pärast aktsiakapitali suurendamise registreerimist on FOND-il 3 222 535 Aktsiat tingimusel, et Pakutavate Aktsiate arvu ei muudeta. Seega, olemasolevate aktsionäride osalus aktsiakapitalis moodustaks pärast Pakkumist 89,53% FOND-i aktsiakapitalist eeldusel, et Pakkumise tulemusena emiteeritakse Fondivalitsejale 87 272 Pakutavat Aktsiat ja olemasolevad aktsionärid Pakkumise käigus aktsiaid ei märgi.

### 4.3 PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE

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

Pakutavate Aktsiate Pakkumise käigus väljalaskmisest FOND-ile tulenev summaarne tulu on 4 721 808 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.

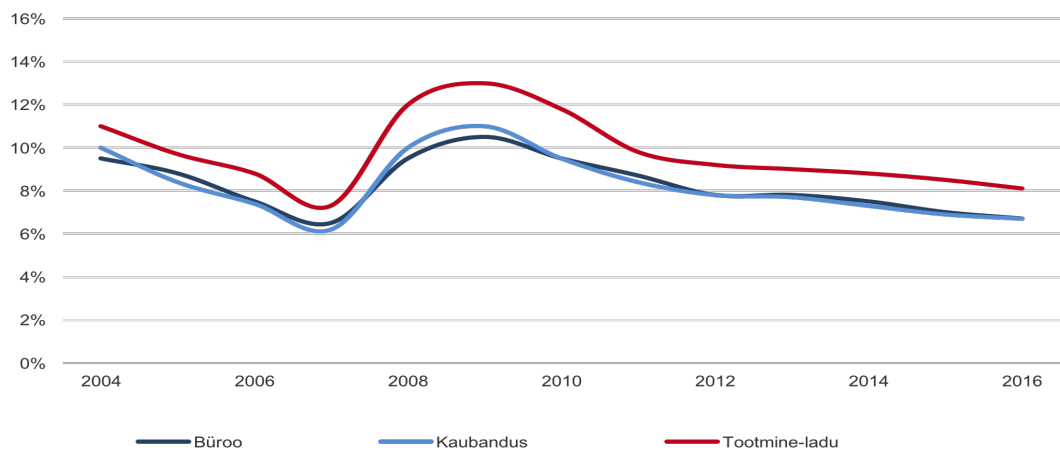
Pakkumise tulemusena saadav summaarne tulu plaanitakse kasutada FOND-i investeeringute tegemiseks ja haldamiseks vastavalt FOND-i investeerimispoliitikale. FOND kasutab Pakkumise käigus kaasatud raha muuhulgas Lasnamäel Tähesaju City kaubanduspargis (Tähesaju tee 9 ja Tähesaju tee 11) kinnistute omandamiseks ja Hortese aianduskeskuse rajamiseks. Projekti eeldatav kogumaksumus on 4 000 000 eurot, millele lisandub käibemaks. Müügileping on kavas sõlmida hiljemalt kuue kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamisest. Tehingu peab heaks kiitma Konkurentsiamet. Investeeringu tegemine on kavandatud käesolevast pakkumisest ja pangafinantseeringust saadavatest vahenditest. Käesolevaks ajaks ei ole sõlmitud siduvaid finantseerimiskokkuleppeid. Pakutavate Aktsiate alamärkimisel on FOND-il võimalik avaldatud investeeringu tegemine, restruktureerides FOND-i laenuportfelli ning kaasates FOND-i investeerimispiiranguid arvestades suurem pangafinantseering.

Käesoleval ajal ei ole FOND sõlminud muid siduvaid kokkuleppeid või lepinguid konkreetsete investeeringute tegemiseks kui eelnevalt nimetatud kokkulepe Lasnamäel Tähesaju City kaubanduspargis kinnistute omandamiseks ja Hortese aianduskeskuse rajamiseks.

## 5 BALTI ÄRIKINNISVARATURU ÜLEVAADE JA KINNISVARAFONDIDE LIIGID

### 5.1 BALTI ÄRIKINNISVARATURU ÜLEVAADE

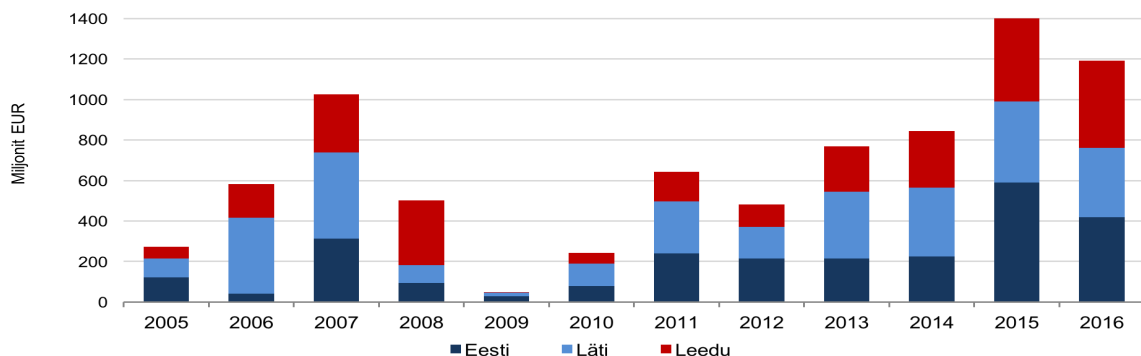
FOND-i geograafilisteks sihtturgudeks on Baltikum: Eesti, Läti ja Leedu. FOND on teinud ja kavatseb teha investeeringuid peamiselt ärikinnisvara turusegmenendis. Balti ärikinnisvaraturg on taastunud möödunud kinnisvaratsükli kriisi faasist. Turu likviidsus on oluliselt paranenud, mis on viinud kinnisvarahinnad tõusule. Siiski jäävad nii kinnisvara üüritasemed kui ka ärikinnisvara müügihinnad alla eelmise buumi hinnatasemetele, mis mõõdukaid äririske võttes loob hea pinnase edasiseks varaväärtuse kasvuks.



Ärikinnisvara parimate hoonete tootlusmäärad 2004-2016. Allikas: Colliers International "Research & Forecast Report. Baltic States I Investment Market 2016/2017" märts 2017.

Balti ärikinnisvaraturu tootlusmäärad on langenud võrreldes kriisi tipphetkega 4,8 - 6,5 protsendipunkti võrra, olenevalt ärikinnisvara segmendist. Kõige madalam on tootlus büroopindade segmendis, millele järgneb kaubandus. Ajalooliselt on tootluste tase kõrgem logistika ja tööstuskinnisvara segmendis. Võrreldes Skandinaavia kinnisvaraturuga, kus parimate hoonete tootlusmäärad jäävad vahemikku 3,8 - 4,8%, on Balti riikide äripindade tootlusmäärades langemisruumi, mis ootuspäraselt toob endaga kaasa kinnisvarahindade kallinemise. Ärikinnisvaraturu positiivne areng eeldab stabiilset majanduskasvu.

Balti ärikinnisvaraturu likviidsus on võrreldes majanduskriisi madalseisuga oluliselt paranenud ning jõudnud kriisieelsele tasemele. Likviidsuse suurenemist soodustab pangafinantseeringute kättesaadavus ning investorite soov paigutada kapitali stabiilset rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse. 2015. aastal püstitati Balti ärikinnisvaraturul tehingute rekord, kus kogu Balti ärikinnisvara tehingute kogumaht jõudis 1,4 miljardi euro tasemele. 2016. aasta ärikinnisvarainvesteeringute kogumaht ulatus Balti riikides ligikaudu 1,2 miljardi euroni.





*Balti riikide ärikinnisvara tehingumahud 2005-2016. Allikas: Colliers International "Research & Forecast Report. Baltic States / Investment Market 2016/2017" märts 2017.*

Vaatomata likviidsuse paranemisele on Balti ärikinnisvaraturg võrreldes lähiregioonidega endiselt ebalikviidne, kuid likviidsuse suurenemist turul soodustab pangafinantseeringute kättesaadavus ning investorite soov paigutada kapitali stabiilset rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse.

Võrreldes Skandinaavia kinnisvaraturuga, kus parimate hoonete tootlusmäärad jäävad vahemikku 3,8 – 4,8%, on Balti riikide äripindade tootlusmäärades langemisruumi, mis ootuspäraselt toob endaga kaasa kinnisvarahindade kallinemise. Ärikinnisvaraturu positiivne areng eeldab stabiilset majanduskasvu.

#### Büroopinnad

Büroopindade osas on märgata teatava ajutise ülepakkumise ilminguid nii Tallinnas kui Vilniuses, kuhu rajatakse ühe aasta sees kahe kuni kolme aasta turu mõistliku neelduvuse suurusjärgus uut büroopinda. Suurimad kannatajad on kõrvalistes asukohtades paiknevad vanemad büroohooned. Ajutine ülepakkumine täidetakse paari aastaga, mis hoiab antud perioodil üüritasemeid tänasel tasemel. Newsec'i 2017. aasta kevade turuülevaate andmetel (Newsec Property Outlook, Spring 2017), on Stockholmi parimate büroohoonete üüritasemed on üle 45 euro ühe ruutmeetri kohta kuus ning Helsingis üle 30 euro, samas kui Balti pealinnade kõrgeimaid üürimäärad ulatuvad kuni 20 euroni ühe ruutmeetri kohta kuus. Parimate hoonete tootlusmäärad jäävad Skandinaavia pealinnades vahemikku 3,5% - 4,5%, Balti pealinnades ca. 7% tasemele.

#### Kaubanduspinnad

Suuremate kaubanduskeskuste rajamine ja olemasolevate laiendamine on hoogustunud. Pärast 2009. aastat on Balti riikides rajatud peamiselt linnaosa ehk regionaalse tähtsusega kaubanduskeskusi, kuid 2016. ja 2017. aastal on nii laienemis- kui ka ehitusprotsessis suuri, üle 30 000m<sup>2</sup> keskusi. 2016. aasta tõi turule ka väiksemate keskuste uusarendusi ning trend jätkub 2017. aastal. Kaubanduspindade üüritasemed on suhteliselt stabiilsed, kuid eelnevalt viidatud Newseci andmetel jäävad Balti pealinnade parimad kaubanduspindade üürimäärad kuni 8 korda madalamale tasemele kui Skandinaavia pealinnades. Seda saab selgitada riikide väga erineva ostujõuga. Kaubanduspindade tootlustasemed on sisuliselt samal tasemel kui büroopindadel – Skandinaavia pealinnades 3,50 - 4,50%, Baltikumi pealinnades 6,50 - 7,00%. Tuleviku trendide osas on suureks mõjuriks internetikaubanduse jätkuv kiire kasv, mis piirab nõudlust kaubanduspindade jätkuva kasvu osas.

#### Logistika- ja tööstuskinnisvara

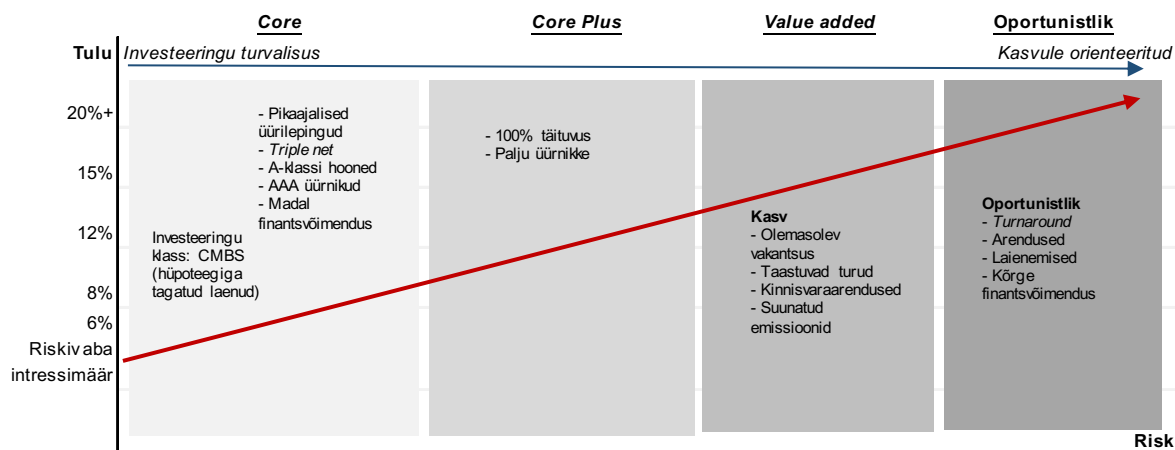
Logistika- ja tööstuskinnisvara tootlusmäärad on reeglina 1,50 - 2,00 protsendipunkti kõrgemad kui kaubandus- ja büroopindadel. Seda tänu asjaolule, et kinnistud asuvad linna äärealadel, tööstusparkides, ning on oma arhitektuuriliselt ilmelt väga sarnased. Logistika äripindade üürimäärad on Balti riikides vahemikus 4 - 5 eurot ühe ruutmeetri kohta kuus. Skandinaavia pealinnade vastavad üüritasemed on viidatud Newsec'i andmetel kaks korda kõrgemad kui Balti riikides. Logistika- ja tööstuskinnisvara tootlusmäärad jäävad Balti riikides vahemikku 8,00 – 9,00%, Skandinaavias 6,00 – 7,00% piiridesse.

#### Balti riikide turgede võrdlus

Makromajanduslikult on Balti riigid üks regioon ning majanduslikud arengud kolmes riigis on väga sarnased. Kõik kolm riiki on avatud, ekspordile suunatud, väikesed majandused ning tänaseks on kõik kolm riiki liitunud eurotsooniga. 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 kolmed Balti riigis sarnased.

## 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-keskmine	Minimaalne-keskmine	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 krediitdireitinguga üüriku	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 üüriku(ud) + 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 äriske 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 üüriku 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.

## 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.

FOND-ile on 12.09.2017 väljastatud LEI kood, mille tähis on 485100008JBI71L7643. LEI-kood on andmevahetuse rahvusvaheline identifikaator, mida kasutatakse emitentide üleeuroopaliseks tuvastamiseks. 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 väärtpaperitehinguid, 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, mis on tänane FOND-i aktsiakapital.

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.

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](mailto:info@eften.ee)

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

FOND on asutatud tähtajalisena 10 (kümneks) aastaks, mis jaguneb kolmeks perioodiks (v.a börsil noteerimisel):

- i) 3 (kolm) aastat investeerimisperiood;
- ii) 5 (viis) aastat varade hoidmine ja
- iii) 2 (kaks) aastat väljumine.

Eelnevalt nimetatud 27.09.2017 FOND-i üldkoosolekul otsustati esitada ka taotlus FOND-i Aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsil. Kui FOND-i Aktsiate noteerimine ja kauplemisele võtmine Nasdaq Tallinna börsil õnnestub, siis muutub FOND tähtjatuks.

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 Vilniuses. 2016. aastal jätkati FOND-i investeerimistegevusega ja omandati läbi Tütarettevõtjate neli kinnisvarainvesteeringut: DSV logistikakeskused Tallinnas, Riias ja Vilniuses ning Laisves 3 büroohoone Vilniuses. 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 laiendamiseega. (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% ulatuses vastava objekti soetusmaksumusest investeeringu tegemise hetkel. FOND keskendub oportunistlikule ja väärtustlisavale investeerimisstrateegiale.

FOND-i aktsiakapitali suurus on käesoleval hetkel 28 852 630 eurot. Aktsiakapitali võib ilma Põhikirja muutmata suurendada kuni 115 410 520 euron. 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) võib sellise otsuse Põhikirja kohaselt asutamisest kolmel esimesel aastal vastu võtta FOND-i nõukogu.

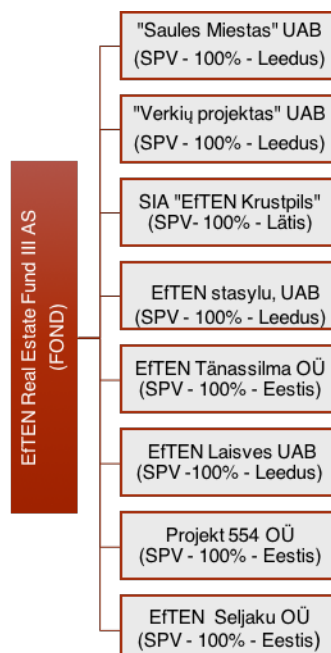
FOND on mõeldud eelkõige kutselistele ja mitte-kutselistele investoritele, kes soovivad teha keskmise riskitasemega passiivseid investeeringuid kinnisvarasse. Tüüpinvestori kirjeldus on toodud Prospekti osas 4 („Pakkumine“).

FOND-i ja Tütarettevõtjate majandusaasta on kalendriaasta.

## 6.2 FONDI STRUKTUUR JA TÛTARETTEVÕTJAD

FOND on konsolideerimisgrupi emaettevõtja. FOND-il on käesoleval ajal kaheksa 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 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](mailto: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-I “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 äriregistris (inglise keeles *The Commercial Register*) registrikoodi 300564413 all.

Ärinimi on UAB “Verkių Projektas”

UAB “Verkių Projektas” juriidiline aadress ja kontaktandmed:

Verkiu 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.

Prospekti kuupäeva seisuga on UAB-l "Verkių Projektas" 25 100 osa, mis on registreeritud Leedu Vabariigi väärtpaberite keskepositooriumis (Central Securities Depository of Lithuania) ISIN koodi LT0000130015 all. Kõik osad kuuluvad FOND-ile s.t FOND on UAB "Verkių Projektas" 100% osanik.

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 25100 osaks iga osa nimiväärtusega 28,96 eurot. Nimetatud osakapitali suurus on kehtiv ka Prospekti kuupäeva seisuga.

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" ainsosanik 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 sissemakssetega.

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 äriregistrisse 15.07.2016.

Nii asutamisel kui osakapitali suurendamisel on FOND-i poolt osade eest täielikult tasutud rahaliste sissemaksetega.

EFTEN Tánassilma OÜ ärinimi asutamisel oli EFTEN Projekt OÜ. Ärinime ja sellega seoses 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 juhatus.

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.

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. EFTEN Laisves UAB osanike nimekirja peab juhatus.

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 osade 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 Projekt 554 OÜ

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

Ärinimi on Projekt 554 OÜ.

Projekt 554 OÜ juriidiline aadress ja kontaktandmed:

A. Lauteri 5

Tallinn 10114

Eesti Vabariik

Tel (+ 372) 655 9515

FOND kui Projekt 554 OÜ ainuosanik suurendas Projekt 554 OÜ osakapitali 24.05.2017 ainuosaniku otsuse alusel osakapitali 1000 euro võrra osa nimiväärtuse suurendamise teel, mille tulemusel on Projekt 554 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.

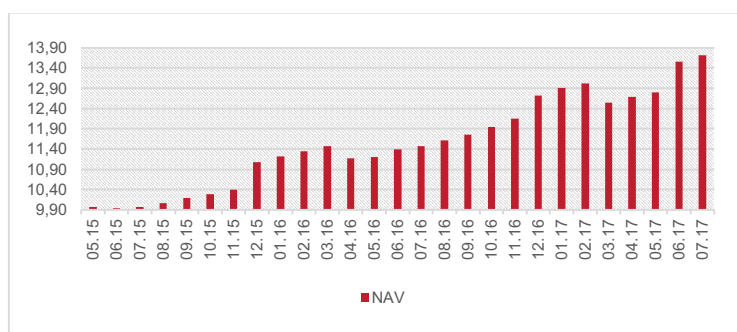
Nii asutamisel kui osakapitali suurendamisel on osa eest täielikult tasutud rahaliste sissemaksuga.

Projekt 554 OÜ majandusaasta on kalendriaasta. Projekt 554 OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 31.05.2017.

## 6.3 FOND-I AKTSIAD JA NENDEGA SEOTUD ÕIGUSED

FOND-il on ainult ühte liiki aktsiaid – lihtaktsiaid. Ühe aktsia nimiväärtus on 10 eurot. FOND-i aktsiad on registreeritud Eesti väärtpaperite keskregistris 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 2017. aasta esimese poolaasta lõpuni s.t kuni 30.06.2017:



eurodes	Asutamisel	30.06.15	30.09.15	31.12.15	31.03.16	30.06.16	30.09.16	31.12.16	31.03.17	30.06.17	30.09.17
Puhasväärtus aktsia kohta	10,0000	9,9307	10,1840	11,0771	11,4621	11,3961	11,7529	12,7112	12,5431	13,5584	13,9974
Muutus		-0,7%	2,6%	8,8%	3,5%	-0,6%	3,1%	8,2%	-1,3%	8,1%	3,3%

Seisuga 31.12.2015 oli NAV aktsia kohta 11,0772 eurot, seisuga 30.06.2016 oli NAV aktsia kohta 11,3961 eurot, seisuga 31.12.2016 oli NAV aktsia kohta 12,7112 eurot ja seisuga 30.06.2017 oli NAV aktsia kohta 13,5584 eurot. Seejuures FOND-i vara puhasväärtus ehk NAV on võrdne omakapitaliga, mis on avalikustatud Prospekti lisadeks olevates 2016. ja 2015. auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannetes ning 2016. ja 2017. esimese poolaasta auditeerimata konsolideeritud finantsaruandes, mis on jagatud aktsiate arvuga perioodi lõpul.

2017. aasta esimese poolaasta järgselt seisuga 30.07.2017 oli NAV 13,7036 eurot ja see suurenes võrreldes juuniga 1,1% võrra (auditeerimata). Seisuga 31.08.2017 oli NAV 13,8247 eurot ja see suurenes võrreldes juuliga 0,9%% võrra (auditeerimata). Seisuga 30.09.2017 oli NAV 13,9974 eurot ja see suurenes võrreldes augustiga 1,2% võrra (auditeerimata).

Alates FOND-i asutamisest 2015. aasta maist kuni 30.09.2017 on FOND-i puhasväärtus suurenenud 39,97% (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 aktsionäridele ühe hääle. Aktsia annab aktsionäridele õiguse 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, millal on tehtud aktsiakapitali suurendamise kanne. Juhul, kui otsuses on tähtpäev märgitud, ei või dividendi saamise õigus tekkimise aeg olla hilisem, kui aktsiakapitali suurendamisele järgneva majandusaasta eest.

FOND-i aktsionäridele 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. Fondi tulu jaotamine on lubatud kõigil FOND-i perioodidel.

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 reservide kogusummast, mille väljamaksmine aktsionäridele ei ole lubatud seadusest või põhikirjast tulenevalt, ei ole lubatud dividendi 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 dividendi 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 juhatus või nõukogu. Üldkoosoleku kehtetuks

tunnistamise nõue tuleb kohtule esitada kolme kuu jooksul alates üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisest. Hagiavaldus esitatakse aktsiaseltsi vastu.

Dividend makstakse välja rahas. Aktsionäri nõusolekul võib dividendi maksta ka muu varaga.

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

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

2015. aasta eest jagati netodividendideks kokku 411 000 eurot, s.o 0,2966946 eurot aktsia kohta, mis on 3% FOND-i aktsiate nominaalväärtusest. 2016. aasta eest jagati netodividendideks kokku 1 502 716 eurot s.o 0,63 eurot aktsia kohta, mis on 6,3% FOND-i aktsiate nominaalväärtusest. Kõik nimetatud dividendid eelnevate aastate eest on Prospekti kuupäeva seisuga FOND-i aktsionäridele välja makstud.

Pakkumise käigus emiteeritavad Aktsiad annavad õiguse saada dividendi alates 2017. majandusaasta eest.

#### **6.3.4 Märkimise eesõigus**

Üldjuhul on uute sama liiki aktsiate emiteerimisel on FOND-i aktsionäri eesõigus märkida uusi Aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga. (Pakkumisega seoses vt ka Prospekti punkti 0 „Liigmärkimine ja Aktsiate jaotamine“). Vastavalt 27.09.2017. a FOND-i üldkoosoleku otsusele otsustati välistada Aktsionäride Pakutatavate Aktsiate märkimise eesõigus.

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

FOND Aktsiaid tagasi ei osta ning 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 häältest. 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. Aktsionäri 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 Investeeringupoliitika**

FOND-i eesmärgid ja investeeringupoliitika on reguleeritud FOND-i Põhikirja teises peatükis. FOND-i investeeringuobjektid on äri- ja investitsioonilised rahavoogu tootvad kinnisvaraobjektid (kinnistud) või nendega seotud väärtpaberid, sh on lubatud investeerida kinnisvaraobjekti opereeriva ühingu väärtpaberitesse. Eelistatud on valmis arendatud kaubandus-, tootmis-, lao- ning büroohooneid Baltikumi erinevates linnades. FOND on spetsialiseerunud kinnisvarainvesteeringutele äri- ja sega- ja investitsioonilise 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 suuniste 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 juhatuse.

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 krediidiasutuste hoiustesse või tuletisinstrumentidesse. Seejuures ei investeri FOND tuletisinstrumentidesse investeerimise või spekulatsioonieesmärgil, vaid üksnes eesmärgil vähendada, üle kanda või maandada FOND-i alusinvesteeringutega seotud investeerimiskrisise.
- c) Fondi põhikirjas sätestatud investeerimiseesmärgist ning -piirangutest lähtuvalt vaatab Fondi nõukogu regulaarselt kord aastas ning iga uue investeeringu tegemisel üle Fondi varade struktuuri.

- d) FOND ei või omandada ega omada osalust Fondivalitsejas või selle tütaretevõtjas.
- 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 valitsetavatelt fondidelt. Varade omandamine Fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt 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 aktsionäriale 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 ole siiani järginud Hea Ühingujuhtimise Tava, kuna FOND on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond ja Hea Ühingujuhtimise Tava järgmine ei ole olnud FOND-ile kohustuslik. Alates FOND-i Nasdaq Tallinna börsil noteerimisest kohaldub FOND-ile ühingujuhtimise tava aruande avalikustamise kohustus ja FOND lisab kooskõlas raamatupidamise seadusega eraldiseisva alajaotisena FOND-i tegevusaruandesse ka ühingujuhtimise aruande.

Kontserni esimese tegevusaasta konsolideeritud müügitulu oli kokku 1,508 miljonit eurot ning puhaskasum samal perioodil 1,492 miljonit eurot. 2015. aastal sisaldas puhaskasum neto-kinnisvarainvesteeringute ümberhindlust (vara väärtuse muutus miinus potentsiaalne edukustasukohustus) summas 1,118 miljonit eurot. Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2015. aastal 97%, seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud 2015. aastal kokku 3% müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2015. aastal müügitulust 33,7%.

Kontserni teise tegevusaasta 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 ja samuti 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%.

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2017. aasta I poolaasta müügitulu oli 3,537 miljonit eurot, kasvades aastaga 69%. Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid (s.h edukustasu reservi muutust), amortisatsioonikulu ning finantstulusid/-kulusid ja tulumaksukulu (EBITDA) oli 2017. I poolaastal kokku 2,763 miljonit eurot (2016 I poolaasta: 1,452 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 4 030 miljonit eurot ning puhaskasum suurenes võrreldes 2016. aasta sama perioodiga 3,3 korda.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2017. I poolaastal 98% (2016 I poolaasta: 97%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 2017. I poolaastal kõigest 2% (2016 I poolaasta: 3%) müügitulust.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2017. I poolaastal müügitulust 21,5%. 2016. I poolaasta sama näitaja jäi 31,4% tasemele.

FOND-i konsolideeritud 2016. ja 2015. majandusaasta auditeeritud aruanded (järelalusotsused vastavalt 28.02.2017 ja 29.02.2016) ning 2016. ja 2017. poolaasta auditeerimata aruanded on lisatud käesolevale Prospektile. FOND-i audiitoritel ei ole olnud märkuseid 2016. ega 2015. majandusaasta aruannete kohta. FOND-i ning tema Tütarettevõtjate majandustulemusi kajastavad 2016. ja 2015. 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.

	6 kuud, auditeerimata		12 kuud, auditeeritud	
	2017	2016	2016	2015 <sup>1</sup>
<i>€ miljonites</i>				
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	3,537	2,098	5,333	1,508
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,290	-0,278	-0,591	-0,204
Intressikulud ja intressitulud	-0,260	-0,452	-0,659	-0,197
<b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>	<b>2,987</b>	<b>1,368</b>	<b>4,083</b>	<b>1,107</b>
Valitsemistasud	-0,257	-0,124	-0,344	-0,085
Muud tulud ja -kulud	-0,213	-0,257	-0,499	-0,220
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>2,517</b>	<b>0,987</b>	<b>3,240</b>	<b>0,802</b>

<sup>1</sup> Näitajad on esitatud alates FOND-i asutamisest 06.05.2015.

Kontserni varade maht oli seisuga 31.12.2016 seisuga 77,233 miljonit eurot, kasvades eelmise aastaga võrreldes 38,337 miljoni euro võrra (31.12.2015 summas 38,897 miljonit eurot). Sealhulgas moodustas Kontserni varade mahust kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31.12.2016. a 73,539 miljonit eurot (31.12.2015 summas 36,506 miljonit eurot). FOND-i aktsia puhasväärtus kasvas aastaga 15%. Seisuga 30.06.2017 oli Kontserni varade maht 86,946 miljonit eurot, kasvades aasta algusega võrreldes 9,713 miljoni euro võrra ning eelmise aasta sama perioodiga (30.06.2016) võrreldes 30,018 miljoni euro võrra. FOND-i aktsia puhasväärtus kasvas poole aastaga 6,7% ning eelmise aasta 30.06.2016 seisuga võrreldes 19,0%.

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ miljonites</i>				
Kinnisvarainvesteeringud	82,931	73,539	49,788	36,506
Muud pikaajalised varad	0,054	0,058	0,073	0,080
Käibevara, v.a raha	0,763	0,444	0,320	0,327
Netovõlg <sup>1</sup>	-44,628	-43,721	-22,997	-21,568
Puhasväärtus (NAV)	39,120	30,320	27,184	15,345
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, sentides	13,5584	12,7112	11,3961	11,0072
Aktsiaemissioonidest saadud vahendid investeerimiseks	31,163	24,891	24,890	13,853
Perioodi lõpuks investeeritud vahendid	28,670	24,891	19,669	12,398
Perioodi lõpul investeerimata emissioonidest saadud vahendid	2,493	0,000	5,222	1,455

<sup>1</sup> Tabelis toodud Netovõlg on arvatud, 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 aktsionäride korralisele üldkoosoleku otsuse alusel kinnitas FOND-i üldkoosolek juhatus ja nõukogu ettepaneku jagada netodividendideks eelneva, 2015. majandusaasta eest 411 tuhat eurot, s.o 0,2966946 eurot aktsia kohta, mis on 3% FOND-i aktsiate nominaalväärtusest. 2016. aasta eest jagati 30.03.2017 FOND-i üldkoosoleku otsuse alusel netodividendideks kokku 1 502 716 eurot (s.o 0,63 eurot aktsia kohta), mis on 6,3% FOND-i aktsiate nominaalväärtusest. 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 2017. 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 ainosaniku FOND-i, sellekohase otsuse alusel. 2015. majandusaasta eest maksis UAB "Saules Miestas" FOND-ile dividendi 411 tuhat eurot. Teised Tütarettevõtjad 2015. majandusaasta eest dividendi ei maksnud. 2016. aasta eest maksid Tütarettevõtjad FOND-ile dividendi järgmiselt: UAB "Saules Miestas" 790 tuhat eurot, UAB "Verkių projektas" 460 tuhat eurot, EFTEN Tānassilma 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. Kõik Tütarettevõtjate dividendid 2015. ja 2016. 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, sh Tütarettevõtjate majandustulemusi. Olulisimad võtmenäitajad Kontserni tegevuse mõõtmiseks on toodud alljärgnevas tabelis:

Näitaja, 12 kuu kohta või bilansipäeva seiauga	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	31.12.2015
ROE, %; valem: $(\text{perioodi puhaskasum} / \text{perioodi keskmine omakapital}) \times 100$	24,2	19	11,4	19,4
ROA, %; valem: $(\text{perioodi puhaskasum} / \text{perioodi keskmised varad}) \times 100$	9,8	7,5	5,1	7,5
ROIC, %; valem: $(\text{perioodi puhaskasum} / \text{perioodi keskmine investeeritud kapital}) \times 100$	28,7	22,5	15,7	21,5
DSCR: valem $(\text{EBITDA} / (\text{intressikulud} + \text{graafikujärgsed laenumaksed}))$	2,1	2,1	2,8	2,8
NAV; valem: $(\text{FOND-i omakapital} / \text{FOND-i aktsiate arv perioodi lõpu seisuga}^1)$	13,5584	12,7112	11,3961	11,0772

<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 väärtuste põhjal. Investeerimisettevõtte peab oma tütarettevõtteid kajastama õiglases 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 ettevõtetele, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. Kontserni 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 üritulu, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

FOND-i aktsiakasumi aruanne:

Aktsiakasum	6 kuud		12 kuud	
	2017	2016	2016	2015
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	4 030	1 212	4 349	1 492
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta / poolaasta jooksul, tk	2 526 930	1 772 003	2 081 153	1 071 513
Kasum aktsia kohta, eurodes	1,59	0,68	2,09	1,39

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 2016. aasta majandusaasta aruande lisas 19, FOND-i 2015. aasta majandusaasta aruande lisas 18, FOND-i 2016. poolaasta aruande lisas 18 ja FOND-i 2017. poolaasta 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 hakatakse makseid tegema 2018. aasta kevadel. Seisuga 31.12.2016 oli Kontserni laenuportfellist intressivahetuslepinguga kaetud 34,7%. Seisuga 30.06.2017 oli Kontserni laenuportfellist intressivahetuslepinguga kaetud 35,6%.

FOND-il on arvelduskonto Swedbankis, läbi mille toimuvad FOND-i arveldused. FOND-il puudub sularaha käive. FOND ise ei ole võtnud ühtegi laenukohustust. FOND-il on üks garantiileping, mis on sõlmitud SIA-ga "DSV Transport" FOND-i Tütarettevõtte SIA "EFTEN Krustpils" poolt Riias DSV logistikakeskuse omandamise käigus.

Nimetatud garantiilepingu kohaselt tagab FOND DSV logistikakeskuse laiendamisega seonduvalt SIA "EfTEN Krustpiis" kohustusi maksimaalselt summas kuni 4 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Garantiikohustus kehtib kuni 01.03.2018. a. FOND-il ole muid garantiiega muud liiki tagatiskohustusi. Investeeringutega seotud laenukohustused on võetud FOND-i Tütarettevõtjate 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 kaheksa kinnisvarainvesteeringut. Neli kinnisvarainvesteeringut on Leedus: Saules Miestas kaubanduskeskus Šiauliais, Ulonu ärikeskus Vilniuses, DSV logistikakeskus Vilniuses ja Laisves 3 büroohoone Vilniuses; üks kinnisvarainvesteering Lätis: DSV logistikakeskus Riias ning kolm kinnisvarainvesteeringut Eestis: DSV logistikakeskus Tallinnas, Hortese aianduskeskus Laagris Saue vallas ja Pääsküla Selveri kaubanduskeskus 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>. Üüritava netopinna suurus on 19 881 m<sup>2</sup>. Hoones asub maakonna bussijaam ja autodele on parkimiskohti 719. Saules Miestas kaubanduskeskus moodustab 38% Kontserni kinnisvarainvesteeringutest. 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-i "Saules Miestas" ei ole.

UAB "Saules Miestas" kinnisvara detailne koosseis:

- a) maatükk suurusega 0,3397 hektarit, registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-0619-7231 all, aadress Gumbinės 4, Šiauliai;
- b) maatükk suurusega 0,0389 hektarit, registreeritud kinnisvararegistris numbri 2901-0011-0042 all, aadress Gumbinės 6, Šiauliai;
- c) multifunktsionaalne kaubanduskeskus koos bussijaamaga, registreeritud kinnisvararegistris numbri No 4400-0746-6691 all, aadress Tilžės 109, Šiauliai;
- d) parkimisala suurusega 3 771,16 m<sup>2</sup>, registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-1116-0717 all, aadress Tilžės 109, Šiauliai;
- e) parkimisala suurusega 2 821,32 m<sup>2</sup>, registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-1116-0682 all, aadress Gumbinės 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 "Saulės 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 "Saulės Miestas" omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada UAB "Saulės Miestas" materiaalse põhivara kasutamist.

Saules Miestas kaubanduskeskuse õiglane väärtus seisuga 31.12.2016 on 29,340 miljonit eurot (31.12.2015: 28,506 miljonit eurot) ning 2017. esimese poolaasta s.o 30.06.2017 seisuga 30,880 miljonit eurot (30.06.2016: 28,580 miljonit eurot). Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana esitatud FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta

aruande lisa 15 ja 2015. majandusaasta aruande lisa 14 ning FOND-i konsolideeritud 2017. esimese poolaasta aruande lisa 15 ja 2016. esimese poolaasta aruande lisa 14.

**Ulonu büroohoone** – 2013. aastal valminud 7-korruseline büroohoone, mis asub Vilniuse kesksest ärikvartalist 2 km kaugusel aadressil Verkių 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 netopinna suurus on 5 174 m<sup>2</sup>. Parkimiskohti on 117, millest 58 kinnises maa-aluses parklas. Ulonu büroohoone moodustab 11% Kontserni kinnisvarainvesteeringutest. 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);
- e) vihmavee kogumise torustikud, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbrit 4400-2474-1737 (57,46 m) ja 4400-2474-1726 (24,63m) 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.

Ulonu büroohoone õiglane väärtus seisuga 31.12.2016 on 8,830 miljonit eurot (31.12.2015: 8 miljonit eurot) ning 2017. esimese poolaasta s.o 30.06.2017 seisuga 9,130 miljonit eurot (30.06.2016: 8,490 miljonit eurot). Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15 ja 2015. majandusaasta aruande lisa 14 ning FOND-i konsolideeritud 2017. esimese poolaasta lisa 15 ja 2016. esimese poolaasta aruande lisa 14.

**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>. Logistikakeskuse hoonete üüritava netopinna suurus on 5 398 m<sup>2</sup>. DSV logistikakeskus Lätis moodustab 6% Kontserni kinnisvarainvesteeringutest. Kinnistu omandamise järgselt sõlmiti naaberkiinnistu omaniku SIA MONO-TRANSSERVISS (registreerimisnumber 40003008010) kokkulepe kinnistute piiride korrigeerimiseks seoses piiril asuva ehitisega, mille tulemusel suureneb SIA "EfTEN Krustpils" kuuluv Riias Krustpils 31 asuv kinnistu 29 m<sup>2</sup> võrra. Kinnisvara registrisse ei ole veel nimetatud muudatust kantud. 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

teostab ehitusettevõtte SIA "RERE BÜVE". Juurdehituse tulemusel suureneb 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 on 05.02.2018. SIA "EFTEN Krustpils" kohustusi seoses juurdeehitusega tagab FOND garantiilepingu kohaselt maksimaalselt summas kuni 4 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Garantikohustus kehtib kuni 01.03.2018. a. 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 31.12.2016 on 5,049 miljonit eurot ning 2017. esimese poolaasta s.o 30.06.2017 seisuga 5,322 miljonit eurot. Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15 ning ning FOND-i konsolideeritud 2017. esimese poolaasta aruande lisa 15.

**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 netopinna suurus on 16 017 m<sup>2</sup>. DSV logistikakeskus Eestis moodustab 16% Kontserni kinnisvarainvesteringutest. FOND omab investeringut läbi EFTEN Tánassilma OÜ, mis asutati eesmärgiga omandada DSV logistikakeskus Eestis ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust EFTEN Tánassilma OÜ-l ei ole.

EFTEN Tánassilma 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 osauhing 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-korruseline 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 registriosas nr 6625702) ja Pärnu mnt 535c, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas 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 muutmise 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 õiglase väärtus seisuga 31.12.2016 on 12,670 miljonit eurot ning 2017. esimese poolaasta s.o 30.06.2017 seisuga 12,790 miljonit eurot. Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15 ning ning FOND-i konsolideeritud 2017. esimese poolaasta aruande lisa 15.

**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 netopinna suurus on 11 687 m<sup>2</sup>. Leedus asuv DSV logistikakeskus moodustab 10% Kontserni kinnisvarainvesteeringutest. FOND omab investeeringut läbi EfTEN stasyly, UAB, mis asutati eesmärgiga omandada DSV logistikakeskus Leedus ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust ei EfTEN stasyly, UAB-l ole.

- a) EfTEN stasyly, UAB kinnisvara detailne koosseis: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) tehnorajatised 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 suurust 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 suurust 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 stasyly, 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 stasyly, UAB omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN stasyly, UAB materiaalse põhivara kasutamist.

EFTEN stasyly, 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 õiglase väärtus seisuga 31.12.2016 on 8,420 miljonit eurot ning 2017. esimese poolaasta s.o 30.06.2017 seisuga 8,550 miljonit eurot. Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15 ning FOND-i konsolideeritud 2017. esimese poolaasta aruande lisa 15.

**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 netopinna suurus on 6 150 m<sup>2</sup>. Kinnistul on 221 parkimiskohta. Laisves 3 büroohoone moodustab 12% Kontserni kinnisvarainvesteeringutest. FOND omab investeeringut 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 õiglase väärtus seisuga 31.12.2016 on 9,230 miljonit eurot ning 2017. esimese poolaasta s.o 30.06.2017 seisuga 9,642 miljonit eurot. Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15 ning FOND-i konsolideeritud 2017. esimese poolaasta aruande lisa 15.

**Laagri Selveri kaubanduskeskus** - ehitusjärgus olev kaubanduskeskuse hoone, mille suletud netopindala on ca 6 280 m<sup>2</sup>, sh parkla hoone 0. korrusel 2 730 m<sup>2</sup>, koos väliparklatega ja mis asub aadressil Pärnu mnt 554, Tallinn, Eesti Vabariik. Kaubanduskeskuse ankurüürnikuks on AS Selver, kelle kasutusse jääb 2 626 m<sup>2</sup>. Lisaks on sõlmitud veel kuus väiksema üüripinna üürilepingut 410,5 m<sup>2</sup> kasutusse andmiseks. Kaubanduskeskuse ehitaja on AS Oma Ehitaja. Ehituslepingu maksumus on 4,3 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Kaubanduskeskuse valmimise tähtaeg on detsember 2017.



Laagri Selveri kaubanduskeskus moodustab 3% Kontserni kinnisvarainvesteeringutest. FOND omab investeeringut läbi Projekt 554 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 Projekt 554 OÜ-l ei ole.

Projekt 554 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 11 308 m<sup>2</sup>, sihtotstarve: 90% ärimaa ja 10% transpordimaa.

Projekt 554 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 Projekt 554 OÜ omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada Projekt 554 OÜ materiaalse põhivara kasutamist.

Laagri Selveri kaubanduskeskuse õiglane väärtus 2017. esimese poolaasta s.o 30.06.2017 seisuga on 3,509 miljonit eurot. Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana FOND-i konsolideeritud 2017. esimese poolaasta aruande lisa 15.

**Hortes aianduskeskus** - 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 netopinna suurus on 3470 m<sup>2</sup>. Hortese aianduskeskus moodustab 4% Kontserni kinnisvarainvesteeringutest. FOND omab investeeringut läbi EFTEN Seljaku OÜ, mis asutati eesmärgiga omandada Hortese aianduskeskus ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust EFTEN Seljaku OÜ-l ei ole.

EFTEN Seljaku OÜ-le kuuluva kinnisvara detailne koosseis:

- c) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 10448302 kantud kinnistu, aadressil Seljaku 4B, Laagri alevik, Saue vald, Harjumaa; katastritunnus 72703:001:0319, pindala 10 129 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 20% ärimaa ja 80% tootmismaa. Kinnistu koosseisu on teeservituut, mis on kantud registriosa 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).
- d) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 6249602 kantud kinnistu, aadressil Seljaku 4A, Laagri alevik, Saue vald, Harjumaa, katastritunnus 72703:001:0117, pindala 435 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa. Kinnistul on tähtajatu ja tasuta veejuhtimisservituut kinnistu nr 62494 igakordse omaniku kasuks, isiklik kasutusõigus AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks, teeservituut kinnistu nr 62495 igakordse omaniku kasuks, kaks isiklikku kasutusõigust Tamro Eesti OÜ (registrikood 10173188) kasuks, isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatiste (veetorustik) seadmiseks Aktsiaselts Kovek (registrikood 10395123) ja reaalservituut (juurdepääsu - ja parkimisservituut) kinnistu nr 10448302 igakordse omaniku kasuks. Kinnistul asuvad veetorustik (ehitisregistri kood 220769443) ehitisealuse pindalaga 344,6 m<sup>2</sup> ja valguskaabli paigaldus (ehitisregistri kood 220243056) ehitisealuse pindalaga 335 m<sup>2</sup>.
- e) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa 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 välimüügi ala (ehitisregistri kood 220532403) ehitisealuse pindalaga 2 828 m<sup>2</sup>.



EFTEN Seljaku OÜ on talle kuuluvad kinnistud on 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.

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 2017. esimese poolaasta s.o 30.06.2017 seisuga on 3,108 miljonit eurot. Täiendavalt vaata ka Prospekti lisana FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15 ning ning FOND-i konsolideeritud 2017. esimese poolaasta aruande lisa 15.

Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2016 on kokku 73,539 miljonit eurot ning soetusmaksumus 69,735 eurot. Eelmisel aastal s.o seisuga 31.12.2015 oli kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus 36,506 miljonit eurot ning soetusmaksumus vastavalt 34,896 miljonit eurot. Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus 2017. esimese poolaasta s.o 30.06.2017 seisuga on 82,931 miljonit eurot (2016. esimese poolaasta s.o 30.06.2016 seisuga - 45,525 miljonit eurot). Kõik eelnevalt nimetatud kinnisvarainvesteeringud kuuluvad FOND-ile läbi 100% Tütarettevõtjate (vt FOND-i struktuur p 6.2). Tütarettevõtjatele kuuluvad kinnisvarainvesteeringuid on mõlema majandusaasta lõpu (31.12) ning vastavalt 2016. ja 2017. esimese poolaasta seisuga hinnanud sõltumatu kinnisvarahindaja, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. FOND-i kinnisvarainvesteeringute hindamise kohta vaata täiendavalt ka Prospekti lisaks olevat Colliers International Advisors OÜ hindamise koondaruannet.

Kontserni kinnisvarainvesteeringud jagunesid seisuga 31.12.2016 sektorite lõikes järgmiselt: kaubanduspinnad - üks investeering (40%), büroopinnad - kaks investeeringut (25%) ning lao- ja logistikapinnad - kolm investeeringut (35%). Sellele eelnenud majandusaastal jagunesid FOND-i kinnisvarainvesteeringud 31.12.2015 sektorite lõikes järgmiselt: kaubanduspinnad - üks investeering (78%) ja büroopinnad - üks investeering (22%). 2017. aastal on lisandunud kaks investeeringut ning seisuga 30.06.2017 jagunevad Kontserni kinnisvarainvesteeringud sektorite lõikes järgmiselt: kaubanduspinnad - kolm investeeringut (45%), büroopinnad - kaks investeeringut (23%) ning lao- ja logistikapinnad - kolm investeeringut (32%). Käesolevale aastale eelnenud 2016. esimese poolaasta s.o 30.06.2016 seisuga jagunesid FOND-i kinnisvarainvesteeringud sektorite lõikes järgmiselt: kaubanduspinnad - üks investeering (62,8%), büroopinnad - üks investeering (18,6%) ning lao- ja logistikapinnad - üks investeering (18,6%) FOND-i kinnisvarainvesteeringute segmendiaruandluse kohta vaata ka Prospektile lisatud FOND-i 2016. konsolideeritud majandusaasta aruande lisa nr 4 ja 2017. konsolideeritud poolaasta aruande lisa nr 4.

Seisuga 31.12.2016 moodustas Kontserni kinnisvarainvesteeringute väljaüritavast pinnast (64 304 m<sup>2</sup>) vakantsete pindade osakaal 1,5% (31.12.2015 oli vastav näitaja 3,94%). Kontsernil oli seisuga 31.12.2016 kokku 130 üürnikku. Sellele eelnenud aasta 31.12.2015 seisuga oli 141 üürnikku. 2017. esimese poolaasta (so 30.06.2017) seisuga moodustab Kontserni kinnisvarainvesteeringute väljaüritavast pinnast (70 838 m<sup>2</sup>) vakantsete pindade osakaal 1,4% (30.06.2016 oli vastav näitaja 2,7%).

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

Kontserni kinnisvara-investeeringute andmed	Üüri netopind, m <sup>2</sup>				Üüritulo aastas, € tuhandetes				Täituvus, %			
	30.06.17	31.12.16	30.06.16	31.12.15	30.06.17	31.12.16	30.06.16	31.12.15	30.06.17	31.12.16	30.06.16	31.12.15
DSV Tallinn	16 014	16 014	-	-	991	977	-	-	100	100	-	-
DSV Riia	5 398	5 398	-	-	505	417	-	-	100	100	-	-
DSV Vilnius	11 687	11 687	11 687	-	676	671	669	-	100	100	100	-
<b>Logistika kokku</b>	<b>33 099</b>	<b>33 099</b>	<b>11 687</b>	-	<b>2 172</b>	<b>2 065</b>	<b>669</b>	-	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	-
Saules Miestas kaubanduskeskus	19 881	19 881	19 881	19 881	2 881	2 801	2 830	2 754	95	95	95	95
Laagri Selver	3 063	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-

Laagri Hortes	3 470	-	-	-	250	-	-	-	100	-	-	-
<b>Kaubandus kokku</b>	<b>26 414</b>	<b>19 881</b>	<b>19 881</b>	<b>19 881</b>	<b>3 131</b>	<b>2 801</b>	<b>2 830</b>	<b>2 754</b>	<b>96</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>
Ulonu büroohoone	5 174	5 174	5 174	5 174	607	668	669	693	100	100	100	100
L3 büroohoone	6 151	6 151	-	-	740	741	-	-	100	100	-	-
<b>Büroo kokku</b>	<b>11 325</b>	<b>11 325</b>	<b>5 174</b>	<b>5 174</b>	<b>1 347</b>	<b>1 409</b>	<b>669</b>	<b>693</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</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 30.06.2017 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 30.06.2017	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.2017	Laenu tagatis	Tagatise väärtus
<i>€ tuhandetes, auditeerimat</i>							
Swedbank	Leedu	16 500	15 345	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	30 880
SEB	Leedu	5 500	5 256	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 550
SEB	Läti	3 323	3 193	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	5 322
SEB	Eesti	7 950	7 636	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	12 790
SEB	Leedu	5 620	5 434	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	9 642
SEB	Leedu	5 200	4 849	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 130
<b>Kokku</b>		<b>44 093</b>	<b>41 713</b>				<b>76 314</b>

30.06.2017 järgselt on kaks Kontserni Tütarettevõtjat sõlminud kaks uut laenulepingut: EFTEN Seljaku OÜ sõlminud 05.07.2017 laenulepingu SEB Pank AS-ga laenusummas 1,86 miljonit eurot intressimääraga 1,817% + 1 kuu EURIBOR ning Projekt 554 OÜ on sõlminud 04.07.2017 laenulepingu Swedbank AS-ga summas 3,7 miljonit eurot intressimääraga 1,4% + 1 kuu EURIBOR. Eeltoodud EFTEN Seljaku OÜ poolt sõlmitud laenulepingu tagatisena panga kasuks seatud ühishüpoteek on kinnistutele aadressil Seljaku 4a, 4b ja 2a, Laagri alevik, Saue vald, Harjumaa ning Projekt 554 OÜ laenu tagatiseks on seatud Swedbank AS-i kasuks hüpoteek Pärnu mnt 554 kinnistule summas 4,81 miljonit eurot. Projekt 554 OÜ laenulepinguga seoses on FOND ehitusperioodi ajaks väljastanud Tütarettevõtja kohustustega seoses pangale kinnituskirja, milles FOND nõustub ehitusega seotud ülekulude korral suurendama vastavalt Tütarettevõtja osakapitali või andma laenu, mis võimaldaks kinnistule rajatava kaubanduskeskuse ehitustööde lõpule viimise.

Lisaks on 30.06.2017 järgselt Kontserni Tütarettevõtja SIA "EFTEN Krustpils" sõlminud 12.09.2017 AS-ga "SEB banka" laenulepingu lisa täiendava laenu võtmiseks summas 1,8 miljonit eurot DSV logistikakeskuse laiendamise ehitustööde finantseerimiseks. Laenu intressimäär on 1,55%. Täiendava laenu võtmisega seonduvalt muudeti hüpoteegilepingus hüpoteegisummat, mille uueks suuruseks on 7,45 miljonit eurot. Tütarettevõtja laenulepinguga seoses on FOND ehitusperioodi ajaks sõlminud FOND-i poolt Tütarettevõtjale antud laenu allutamise kokkuleppe ning võtnud panga ees kohustuse, milles FOND nõustub ehitusega seotud ülekulude korral suurendama vastavalt Tütarettevõtja osakapitali või andma laenu, mis võimaldaks ehitustööde lõpule viimise. Hüpoteegi muutmise lepingut ei ole veel registreeritud kantud. AS "SEB banka" teeb laenu arvel väljamaksed kinnitatud ehitusarvete alusel. Käesolevaks ajaks ei ole täiendavat laenusummat veel välja võtma asunud s.t vastavalt ei ole veel ehitustööde akteeritud ja pangale ei ole ehitusarveid esitatud.

Seisuga 31.12.2016 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2016	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2016	Laenu tagatis	Tagatise väärtus
<i>€ tuhandetes, konsolideeritud (auditeeritud)</i>							
Swedbank AB	Leedu	16 500	15 680	14.08.2020	1,70%	hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	29 340
AB SEB bankas	Leedu	5 200	4 967	21.12.2020	1,75%	hüpoteek - Ulonu büroohoone	8 830
AB SEB bankas	Leedu	5 500	5 375	29.06.2021	1,55%	hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 420

AS "SEB banka"	Läti	3 323	3 264	29.06.2021	1,55%	hüpoteek DSV logistikakeskus	5 049
SEB Pank AS	Eesti	7 950	7 808	29.06.2021	1,55%	hüpoteek DSV logistikakeskus	12 670
AB SEB bankas	Leedu	5 620	5 551	30.09.2021	1,9%	Laisves 3 büroohoone	9 230
		92	92	27.04.2017	1,8%		
<b>Kokku</b>		<b>44 185</b>	<b>42 737</b>				<b>73 539</b>

Seisuga 30.06.2016 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 30.06.2016	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.2016	Laenu tagatis	Tagatise väärtus
<i>€ tuhandetes, konsolideeritud (auditeerimata)</i>							
Swedbank AB	Leedu	16 500	16 011	14.08.2020	1,70%	hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	29 340
AB SEB bankas	Leedu	5 200	4 967	21.12.2020	1,75%	hüpoteek - Ulonu büroohoone	8 830
AB SEB bankas	Leedu	5 500	5 084	29.06.2021	1,55%	hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 420
<b>Kokku</b>		<b>27 193</b>	<b>26 588</b>				<b>45 525</b>

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
<i>€ tuhandetes, konsolideeritud (auditeeritud)</i>							
Swedbank AB	Leedu	16 500	16 338	18.08.2020	1,70%	hüpoteek - Saules Miestas kinnistu	28 506
AB SEB bankas	Leedu	5 200	4 423	21.12.2020	1,75%	hüpoteek - Ulonu kinnistu	8 000
<b>Kokku</b>		<b>21 700</b>	<b>20 761</b>				<b>36 506</b>

Käesoleval ajal jätkab Kontsern investeerimistegevust vastavalt FOND-i Põhikirjale. Alustatud on Lätis asuva DSV logistikakeskuse laiendamisega, mille tulemusel suureneb keskuse pindala 4 900 ruutmeetri võrra ning parkimisala 1700 ruutmeetri võrra. Ehitustöid teostab SIA "RERE BÜVE". Ehitustööde lõpetamise tähtaeg on veebruaris 2018. a. Samuti jätkab FOND Pääskülas Selveri kaubanduskeskuse arendamist. Ehitustöid teostab AS Oma Ehitaja. Ehitustööde lõpetamise tähtaeg on detsembris 2017. a.

Lisaks nimetatutele on pooleli läbirääkimised uute kinnisvaraobjektide omandamiseks vastavalt Prospekti punktile 4.3. (Vaata täiendavalt punkti 4.3 "Pakkumise eesmärk ja tulu kasutamine").

### 6.7.3 FOND-i konsolideeritud kasumiaruanne

	6 kuud 2017	6 kuud 2016	12 kuud 2016	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>	<i>auditeerimata</i>		<i>auditeeritud</i>	
Müügitulu	3 537	2 098	5 333	1 508
Müüdü teenuste kulu	-74	-71	-178	-46
<b>Brutokasum</b>	<b>3 463</b>	<b>2 027</b>	<b>5 155</b>	<b>1 462</b>

Turustuskulud	-216	-207	-413	-158
Üldhalduskulud	-933	-479	-1 313	-585
Muud äritulud	2 318	506	2 520	1 398
Muud ärikulud	0	0	-163	0
<b>Ärikasum</b>	<b>4 632</b>	<b>1 847</b>	<b>5 786</b>	<b>2 117</b>
Finantstulud	0	0	1	0
Finantskulud	-260	-452	-659	-197
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>4 372</b>	<b>1 395</b>	<b>5 128</b>	<b>1 920</b>
Tulumaksukulu	-342	-183	-779	-428
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>4 030</b>	<b>1 212</b>	<b>4 349</b>	<b>1 492</b>

#### 6.7.4 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	31.12.2015	18.05.2015 <sup>2</sup>	06.05.2015 <sup>1</sup>
€ tuhandetes	auditeerimata	auditeeritud	auditeerimata	auditeeritud	auditeerimata	auditeerimata
<b>VARAD</b>						
Raha ja raha ekvivalendid	3 198	3 192	6 746	1 984	3 360	0
Nõuded ja viitlaekumised	631	411	269	295	0	0
Ettemakstud kulud	34	33	51	32	0	0
Varud	98	0	0	0	0	0
<b>Käibevara kokku</b>	<b>3 961</b>	<b>3 636</b>	<b>7 067</b>	<b>2 311</b>	<b>3 360</b>	<b>0</b>
Pikaajalised nõuded	12	17	0	0	0	0
Kinnisvarainvesteeringud	82 931	73 539	49 788	36 506	0	0
Materiaalne põhivara	38	37	68	75	0	0
Immateriaalne põhivara	4	5	5	5	0	0
<b>Põhivara kokku</b>	<b>82 985</b>	<b>73 598</b>	<b>49 861</b>	<b>36 586</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>86 946</b>	<b>77 234</b>	<b>56 928</b>	<b>38 897</b>	<b>3 360</b>	<b>0</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>						
Laenukohustused	1 871	1 948	937	884	0	0
Tuletisinstrumendid	31	137	0	0	0	0
Võlad ja ettemaksed	1 961	619	612	400	0	0
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>3 863</b>	<b>2 704</b>	<b>1 548</b>	<b>1 284</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Laenukohustused	39 780	40 719	25 581	19 845	0	0
Muud pikaajalised võlad	438	383	382	378	0	0
Edukustasu kohustus	1 222	760	378	280	0	0
Edasiükkunud tulumaksukohustus	2 523	2 348	1 855	1 765	0	0
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>43 963</b>	<b>44 210</b>	<b>28 196</b>	<b>22 268</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>47 826</b>	<b>46 913</b>	<b>29 744</b>	<b>23 552</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Aktiakapital	28 853	23 853	23 853	13 853	3 360	0
Ülekurss	2 309	1 038	1 038	0	0	0
Kohustuslik reservkapital	293	75	75	0	0	0
Jaotamata kasum	7 665	5 355	2 218	1 492	0	0
<b>Omakapital kokku</b>	<b>39 120</b>	<b>30 321</b>	<b>27 184</b>	<b>15 345</b>	<b>3 360</b>	<b>0</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>86 946</b>	<b>77 234</b>	<b>56 928</b>	<b>38 897</b>	<b>3 360</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> FOND asutati 06.05.2015. FOND-i asutamise päeval rahalisi tehinguid ei toimunud.

<sup>2</sup> FOND-i aktiakapitali sissemaksed asutamisel tehti 18. maiks 2015. aastal. Info FOND-i bilansi kohta pärast sissemaksete tegemist on esitatud täiendavalt fondi majandusaasta aruandes toodule. Esitatud näitajad on auditeerimata.

### 6.7.5 Konsolideerimata finantsseisundi aruanne

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	31.12.2015	18.05.2015 <sup>2</sup>	06.05.2015 <sup>1</sup>
€ tuhandetes	auditeerimata	auditeeritud	auditeerimata	auditeeritud	auditeerimata	auditeerimata
<b>VARAD</b>						
Raha ja raha ekvivalendid	1 042	598	2 841	548	3 360	0
Nõuded ja viitlaekumised	1 995	162	414	824	0	0
<b>Käibevara kokku</b>	<b>3 037</b>	<b>760</b>	<b>3 255</b>	<b>1 372</b>	<b>3 360</b>	<b>0</b>
Pikaajalised nõuded	1 960	1 800	1 800	1 800	0	0
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	35 031	28 265	22 130	12 185	0	0
<b>Põhivara kokku</b>	<b>36 991</b>	<b>30 065</b>	<b>23 930</b>	<b>13 985</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>40 028</b>	<b>30 825</b>	<b>27 184</b>	<b>15 357</b>	<b>3 360</b>	<b>0</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>						
Laenukohustused	500	500	0	0	0	0
Võlad ja ettemaksud	411	3	1	11	0	0
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>911</b>	<b>503</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>911</b>	<b>503</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aktiakapital	28 853	23 853	23 853	13 853	3 360	0
Ülekurss	2 309	1 038	1 038	0	0	0
Kohustuslik reservkapital	293	75	75	0	0	0
Jaotamata kasum	7 662	5 356	2 217	1 493	0	0
<b>Omakapital kokku</b>	<b>39 117</b>	<b>30 322</b>	<b>27 183</b>	<b>15 346</b>	<b>3 360</b>	<b>0</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>40 028</b>	<b>30 825</b>	<b>27 184</b>	<b>15 357</b>	<b>3 360</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> FOND asutati 06.05.2015. FOND-i asutamise päeval rahalisi tehinguid ei toimunud.

<sup>2</sup> FOND-i aktiakapitali sissemaksed asutamisel tehti 18. maiks 2015. aastal. Info FOND-i bilansi kohta pärast sissemaksete tegemist on esitatud täiendavalt ülaltoodud tabeli teises tulbas täiendavalt FOND-i majandusaasta aruandes toodule. Esitatud näitajad on auditeerimata.

## 6.7.6 Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	6 kuud 2017	6 kuud 2016	12 kuud 2016	06.05.15-31.12.15
€ tuhandetes	auditeerimata		auditeeritud	
<b>Puhaskasum</b>	<b>4 030</b>	<b>1 212</b>	<b>4 349</b>	<b>1 492</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>				
Finantstulud	0	0	-1	0
Finantskulud	260	452	659	197
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	-2 316	-506	-2 356	-1 398
Edukustasu kohustuse muutus	461	98	469	280
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12	13	26	1
Tulumaksukulu	342	183	779	428
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>	<b>-1 241</b>	<b>240</b>	<b>-424</b>	<b>-492</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>2 789</b>	<b>1 452</b>	<b>3 925</b>	<b>1 000</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-444	-202	-115	-28
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>2 345</b>	<b>1 250</b>	<b>3 810</b>	<b>972</b>
Materiaalse põhivara soetus	0	0	-12	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-4 877	-12 775	-34 677	-211
Tütarettevõtete soetus	-841	38	38	-20 466
Saadud intressid	0	0	1	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-5 718</b>	<b>-12 737</b>	<b>-34 650</b>	<b>-20 677</b>
Saadud laenud	0	6 270	23 225	20 923
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel	0	0	0	-12 724
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	-1 025	-443	-1 248	-162
Makstud intressid	-356	-205	-556	-200
Aktsiate emiteerimine	6 272	11 038	11 038	13 853
Makstud dividendid	-1 503	-411	-411	0
Makstud dividendide tulumaks	-9	0	0	0
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>3 379</b>	<b>16 249</b>	<b>32 048</b>	<b>21 689</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>6</b>	<b>4 762</b>	<b>1 208</b>	<b>1 984</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>3 192</b>	<b>1 984</b>	<b>1 984</b>	<b>0</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6	4 762	1 208	1 984
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>3 198</b>	<b>6 746</b>	<b>3 192</b>	<b>1 984</b>

## 6.7.7 Kapitalisatsiooni ja võlgnevuste aruanne

Kapitalisatsiooni aruanne	31.08.2017	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes	auditeerimata		auditeeritud	auditeerimata	auditeerimata
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused	1 980	1 888	1 965	946	891
Tagamata lühiajalised kohustused	1 965	1 975	738	602	394
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>3 945</b>	<b>3 863</b>	<b>2 703</b>	<b>1 548</b>	<b>1 285</b>

Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused	42 440	39 826	40 773	25 641	19 870
Tagamata pikaajalised kohustused	4 073	4 137	3 437	2 555	2 397
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>46 513</b>	<b>43 963</b>	<b>44 210</b>	<b>28 196</b>	<b>22 267</b>
Aktsiakapital ja ülekurs	31 162	31 162	24 890	24 890	13 853
Reservid	293	293	75	75	0
<b>Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b>	<b>31 455</b>	<b>31 455</b>	<b>24 965</b>	<b>24 965</b>	<b>13 853</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>81 913</b>	<b>79 281</b>	<b>71 878</b>	<b>54 709</b>	<b>37 405</b>

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kohustuste tagatiseks seatud hüpoteekide ülevaade on esitatud Prospekti FOND-i investeringute ülevaate osas 6.7.2. Seejuures nimetatud osas leheküljel 57 on esitatud hüpoteekide ülevaade koondatud kujul tabelina.

Netovõla aruanne	31.08.2017	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	<i>auditeerimata</i>	<i>auditeerimata</i>	<i>auditeeritud</i>	<i>auditeerimata</i>	<i>auditeerimata</i>
Raha	5 205	3 198	3 192	6 746	1 984
Raha ekvivalendid	0	0	0	0	0
Kaubeldavad väärtpaberid	0	0	0	0	0
<b>Likviidsed varad kokku</b>	<b>5 205</b>	<b>3 198</b>	<b>3 192</b>	<b>6 746</b>	<b>1 984</b>
Lühiajalised finantsnõuded	245	236	329	243	254
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa	1 980	1 888	1 964	946	891
Lühiajalised pangalaenud	0	0	0	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	1 878	1 736	798	500	572
<b>Lühiajalised finantskohustused kokku</b>	<b>3 858</b>	<b>3 624</b>	<b>2 762</b>	<b>1 446</b>	<b>1 463</b>
<b>Neto lühiajalised võlad</b>	<b>-1 592</b>	<b>-190</b>	<b>-758</b>	<b>-5 543</b>	<b>-775</b>
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa)	42 440	39 826	40 773	25 641	19 870
Emiteeritud võlakirjad	0	0	0	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0	0	0	0
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>42 440</b>	<b>39 826</b>	<b>40 773</b>	<b>25 641</b>	<b>19 870</b>
<b>Netovõlad kokku</b>	<b>40 848</b>	<b>40 016</b>	<b>40 015</b>	<b>20 098</b>	<b>19 095</b>

Kontsernil ei ole seisuga 30.06.2017 kaudseid ega tingimuslikke kohustusi. Samuti ei olnud selliseid kohustusi 31.12.2015, 30.06.2016 ega 31.12.2016 seisuga.

### 6.7.8 Käibekapitali aruanne

Seisuga 30.06.2017 oli FOND-i konsolideeritud käibekapital 98 tuhat eurot. See on tavapärasest madalam seoses 2017. aasta mais omandatud kahe kinnisvarainvesteeringuga, mis finantseeriti soetuse hetkel täielikult FOND-i omakapitali arvel. 2017. aasta juulis sõlmiti nimetatud kinnisvarainvesteeringute refinantseerimiseks kaks laenulepingut, mille tulemusel FOND-i käibekapital oluliselt paranes ning oli seisuga 31.08.2017 1 738 tuhat eurot. Prospekti kuupäevast alates on FOND-i hinnangul käibekapital piisav Kontserni igapäevase majandustegevuse käigus jooksvate nõuete täitmiseks. Eelneval aastal oli seisuga 31.12.2016 FOND-i konsolideeritud käibekapital 932 tuhat eurot ning seisuga 30.06.2016 5 517 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2015 oli nimetatud näitaja 1 027 tuhat eurot.



	31.08.2017	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	<i>auditeerimata</i>	<i>auditeerimata</i>	<i>auditeeritud</i>	<i>auditeerimata</i>	<i>auditeerimata</i>
Raha ja raha ekvivalendid	5 205	3 198	3 192	6 746	1 984
Nõuded ja viitlaekumised	245	631	411	269	295
Ettemakstud kulud	170	34	33	51	32
Varud	63	98	0	0	1
<b>Käibevara kokku</b>	<b>5 683</b>	<b>3 961</b>	<b>3 636</b>	<b>7 066</b>	<b>2 311</b>
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa	-1 980	-1 871	-1 948	-937	-884
Lühiajalised võlad ja ettemaksud	-1 965	-1 992	-756	-612	-400
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>-3 945</b>	<b>-3 863</b>	<b>-2 704</b>	<b>-1 549</b>	<b>-1 284</b>
<b>Käibekapital kokku</b>	<b>1 738</b>	<b>98</b>	<b>932</b>	<b>5 517</b>	<b>1 027</b>

### 6.7.9 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Saldo 01.01.2016</b>	<b>13 853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 492</b>	<b>15 345</b>
Aktsiakapitali registreerimine	0	0	0	0	0
Aktsiate emiteerimine	10 000	1 038	0	0	11 038
Kapitali kaasamise tasud	0	0	0	0	0
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>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	1 212	1 212
Muu koondkahjum	0	0	0	0	0
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 212</b>	<b>1 212</b>
<b>Saldo 30.06.2016</b>	<b>23 853</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>2 218</b>	<b>27 184</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	5 000	1 272	0	0	6 272
Makstud dividendid	0	0	0	-1 503	-1 503
Eraldised reservkapitali	0	0	218	-218	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>5 000</b>	<b>1 272</b>	<b>218</b>	<b>-1 721</b>	<b>4 769</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	4 030	4 030
Muu koondkahjum	0	0	0	0	0
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 030</b>	<b>4 030</b>
<b>Saldo 30.06.2017</b>	<b>28 853</b>	<b>2 310</b>	<b>293</b>	<b>7 664</b>	<b>39 120</b>

### 6.7.10 Täpsustused Prospektile lisatud 2016. majandusaasta aruande kohta

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 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 summaks 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 printsibiil 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.

### 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.

Fondi 27.09.2017 üldkoosoleku otsusega on muudetud Fondivalitsejaga sõlmitud valitsemislepingut. Valitsemislepingu muudatused jõustusid valitsemislepingu muutmise kokkuleppe allkirjastamisel.

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 muudetud.

FOND ja FOND-i Tütarettevõtjad ei ole väljaspool tavapäraselt majandustegevust (kinnisvarainvesteeringute majandamine ja arendamine) sõlminud 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-l „Verkių projektas” kohustus anda nimetatud parkimisala Vilniuse linna omandisse. Vilniuse linn kohustub hüvitisena andma parkimisala tasuta tähtajaliselt UAB „Verkių projektas” kasutusse.

2) UAB-l „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. FOND-i Tütarettevõtjal UAB "Saules Miestas" on pooleliolev kohtuvaidlus kaubanduskeskuse üürnikuga UAB Busturas (registrikood 144127993) kõrvalkulude (elektrikulu) arvete osas. UAB Busturas nõude suurus on 117 706,50 eurot, millele lisandub intress 6% nõude summalt kuni kohtuotsuse täitmiseni ja kohtukulud. Üürnik vaidlustas üüripinnale paigaldatud arvesti näitude kohaselt esitatud kõrvalkulude arved põhjusel, et arvestis oli viga. UAB "Saules Miestas" hinnangul on nõue alusetu, kuivõrd UAB Merko statyba (kohtuvaidlusesse kaasatud isik) poolt paigaldatud elektriarvesti on paigaldatud üürniku üüripinnale, üürnik on elektriarvesti UAB-lt Merko statyba paigaldamisel vastu võtnud ja vastavalt lepingutele on üüripinnale paigaldatavate sisseseadete sh arvestite korrektsuse eest vastutav üürnik. Šiauliai kohus (Šiauliai District Court) rahuldab hagi. Nii UAB "Saules Miestas" kui UAB Merko statyba on otsuse edasi kaevanud. Käesolevaks ajaks ei ole teise astme kohus istungi aega määranud. Eeldatavalt jääb otsuse tegemise aeg 2018. aastasse. 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 2016. aastal valitsemisteenust summas 344 000 eurot (2015. aastal oli vastav näitaja 85 000 eurot), mis on kajastatud ka Prospektile lisatud FOND-i 2016. konsolideeritud majandusaasta aruande lisas nr 8 ja 2015. konsolideeritud majandusaasta aruande lisas nr 7. Kontsern ostis Fondivalitsejalt 2017. esimesel poolaastal valitsemisteenust summas 257 tuhat eurot, mis on kajastatud ka Prospektile lisatud FOND-i 2017. esimese poolaasta vahearuande lisas 8.

Kontsern ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2015. ega 2016. aastal ega 2017. esimesel poolaastal muid kaupu ega teenuseid.

## 6.11 JUHTIMISSTRUKTUUR

FOND-i juhtimisorganid on aktsionäride üldkoosolek, nõukogu ja juhatus, 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 juhatus jooksvalt igapäevase tegevuse käigus. FOND-i juhtimis- ja järelevalveorganid hoiduvad huvide konfliktist ning juhatus teavitab igast teadaolevast huvide konfliktist ja potentsiaalsest huvide konfliktist Fondivalitsejat ja FOND-i nõukogu. Juhatus 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 seondult 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 tütaretevõtjas.
- 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 põhjust. 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, va 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 noteerimust 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 lõpu (kell 23.59) 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 liikmeka 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 asutasid 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 kolm 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 keskregistrisse.

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 aktsionäriks 1 (ühe) hääle. Aktsia annab aktsionäriks 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 23.10.2017 on FOND-il 300 aktsionäri, sh kolm üle 10%-lise osalusega (oluline osalus) aktsionäri: Altius Energia OÜ, kellele kuulub 433 964 aktsiat ehk 15,04% FOND-i aktsiatest, Esraven AS, kellele kuulub 325 825 aktsiat ehk 11,29% FOND-i aktsiatest ja Väärtpaberid OÜ, kellele kuulub 328 167 aktsiat ehk 11,37% FOND-i aktsiatest. Seejuures Altius Energia OÜ kuulub 50% osas OÜ-le Greatway ja 50% osas OIM Investeeringud OÜ-le. OÜ Greatway kuulub 100% Arti Arakas'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 7,52%-list osalust FOND-is. OIM Investeeringud OÜ kuulub 100% Frank Õimile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 7,52%-list osalust FOND-is. Esraven AS kuulub 100% Vello Kunmanile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 11,29%-list osalust FOND-is. Väärtpaberid OÜ kuulub Marcel Vichmannile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 11,37%-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 nõukogu esimees, EFTEN Capital AS-i ja aktsiaseltsi KE INFRA nõukogu liige ning OÜ Greatway, Euro Houses Development OÜ, Altius Energia OÜ, OÜ Arco Metal, OÜ Heltul, SHKE Capital OÜ ja OÜ Gohrib juhatustesse. Lisaks on Arti Arakas käesoleval ajal OÜ Spik (likvideerimisel) likvideerija, millise äriühingu osa on omandatud pärimisel. Likvideeritava ühingu puuduvad võlausaldajad, varad on võõrandatud ja likvideerimine on lõppjärgus. Ühingu ja ühendused, mille juhtorganite liige Arti Arakas on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: Eesti Suusaliit, Lawicki Residence OÜ, OÜ Baltic Blue, AuraGen OÜ, OÜ KPH Holding, 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), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Arti Arakas'le kuulub läbi valdusettevõtte OÜ Greatway 10,56% Fondivalitseja ja 7,52% 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 Taali Grupp, OÜ Reyna Trade, OÜ Dagenhart, OÜ Paxton Assets, Boodio Investeeringud OÜ, M&V Laevad OÜ, V&M Laevad OÜ, Boodio Investeeringud OÜ, Maakri Kvartal OÜ juhatustesse. Lisaks on Olav Miil AS-i Pärnu Metsamajand (likvideerimisel) nõukogu liige, mille likvideerimismenetlust viib läbi likvideerija vastavalt kehtivale õigusele. Ühingu ja ühendused, mille juhtorganite liige Olav Miil on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: AS Logoner, AS Ärimaja, NT Kaubanduse AS, OTP Halduse OÜ, OÜ Textito, Sallevell OÜ, Baltic Blue OÜ, Ironclad OÜ, Majaarendus OÜ, Lawici Residence OÜ, OÜ Makariza, VERW Invest OÜ. Olav Miil omab keskkharidust (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), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Olav Miil'le kuulub 5,55% Fondivalitseja ja 0,84% 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 ja EFTEN Kinnisvarafond II AS-i nõukogudesse ning HTB INVESTEERINGUD OÜ, Puupank OÜ, Risiktu 91 KÜ, OÜ Brass Holding, Salvei OÜ, Trio Holding OÜ ja OÜ Esna Mõis juhatustesse. Ühingu ja ühendused, mille juhtorganite liige Siive Penu on või 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), ärikelud 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, OÜ 4E Biofond, Marble Invest OÜ ja Nelja Energia AS-i 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. Ühingu ja



ühendused, mille juhtorganite liige Sander Rebane on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: AS Alandia Trading, AS Betooneimeister, OÜ Geoforce, AS Aseriaru Tuulepark, OÜ Hiiumaa Offshore Tuulepark, OÜ Paldiski Tuulepark, OÜ Tooma Tuulepark, OÜ Vanaküla Tuulepark, OÜ Roheline Ring Tuulepargid, OÜ Viru-Nigula Tuulepark, OÜ Oceanside, OÜ Pakri Tuulepark. Sander Rebane on lõpetanud Tartu Ülikooli õigusteaduskonna ning omab pikaajalist kogemust finantsvaldkonnas ja äriühingute juhtorganites töötamisel. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Sander Rebase osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud 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) tütarettvõtja 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 juhatus

FOND-i juhatuses võib vastavalt Põhikirjale olla üks kuni kolm liiget, kes valitakse ametisse viieks aastaks. FOND-i juhatus ei valitse kehtivatest õigusaktidest, FOND-i Põhikirjast ja valitsemislepingust tulenevas ulatuses FOND-i vara. Juhatus 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 depositeerimise 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”).

Juhatus liikmed on oma kohustuste täitmise osas aruandekohustuslikud FOND-i nõukogu ees. Juhatus 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).

Juhatus liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Juhatus 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 investeerimisosakonna 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, Projekt 554 OÜ ja Miemma Holding OÜ juhatuse liige ning Balti Kinnisvaraportfell AS-i nõukogu esimees. 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 või 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, Aktsiaselts Finest Palace (kustutatud seoses ühinemisega), Balotel AS (kustutatud seoses ühinemisega), AS Tallinna Lennujaam, Astlanda Hotelli AS, 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), ärikeelud 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 0,07% ja läbi valdusettevõtte Miemma Holding OÜ 0,3% 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, Arendusmaa OÜ, EFTEN Kinnisvarateenused OÜ, Lauri tee 33 korteriühistu, Aleviku tee OÜ, EFTEN Sky OÜ, UAB Saules Miestas, EFTEN Menulio UAB, Magistral Kaubanduskeskuse OÜ, Blaumana Centrs SIA, EFTEN Tánassilma OÜ, EFTEN Seljaku OÜ, Projekt 554 OÜ ja Astlanda Hotelli OÜ juhatuste liige, Kaanon Kinnisvara OÜ nõukogu liige ning Hotell Jurmala OÜ nõukogu esimees. 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 Ühingult kinnisvarahindaja litsentsi. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Tõnu Uustalu on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul, on järgmised: EFTEN SPV1 OÜ, Lepa Keskus OÜ, Logoner AS, Ärimaja AS, DayMedia OÜ, Cougar Hotels OÜ (kustutatud seoses ühinemisega), Aktsiaselts Finest Palace (kustutatud seoses ühinemisega), Balotel AS (kustutatud seoses ühinemisega), OÜ Floriston Grupp. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Tõnu Uustalu osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud 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 pidevalt erinevatel Forum Academicumi õiguskoolitustel ning mitmetel kinnisvara-alastel täiendkoolitustel. Tõnu Uustalu'le kuulub läbi valdusettevõtte Arendusmaa OÜ 20,55% Fondivalitseja aktsiakapitalist ning eraisikuna 0,32% FOND-i aktsiakapitalist.

#### 6.11.4 Tütarettevõtjate juhtimisstruktuur

FOND moodustab koos kaheksa 100%-lt FOND-ile kuuluva Tütarettevõtjaga konsolideerimisgrupi (Kontserni). FOND omab otsest 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 ainuosanikuna 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 juhatuse liikmed Viljar Arakas, Tõnu Uustalu ja Laurynas Žilyš. 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 Žilyš – (sündinud 1980, elukoht Leedu) on UAB "Saules Miestas" juhatuse liige. Lisaks on Laurynas Žilyš käesoleval ajal EFTEN Menulio UAB, EFTEN Capital Lietuva UAB, UAB "Verkių Projektas", EFTEN stasylu, UAB ja EFTEN Laisves UAB direktor. Ühingu ja ühendused, mille juhtorganite liige Laurynas Žilyš on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul, on järgmised: CRE PRO UAB, INCRE UAB, CREalty Advisors UAB. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Laurynas Žilyše osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikohtumised ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda UAB "Saules Miestas" direktorina. Varasemalt on Laurynas Žilyš töötanud investeringute projektijuhina CREalty Advisors UAB-s ning sellele eelnevalt Colliers International Vilniuse kontorist alguse võtnud ärikinnisvara konsultandina ja lõpuks Leedu ja Valgevene investeringute suuna juhina. Enne Colliersiga liitumist töötas Laurynas Žilyš aastatel 2004-2005 SEB bankas AB-s kliendisuhete juhina ning sellele eelnevalt aastatel 2002-2004 Vilniaus Bankas AB-s (SEB) korporatiivkliendi juhi assistendina. 2002 aastal lõpetas Laurynas Žilyš Concordia Rahvusvahelise Ülikooli Eestis, rahvusvahelise ärijuhtimise erialal ning omandas bakalaureuse kraadi. 2004-2006 jätkas õpinguid Vilniuses ISM Ülikoolis, kus omandas magistrikaardi ärijuhtimise erialal. Laurynas Žilyš omab eraisikuna 0,18% osalust FOND-is. Laurynas Žilyš ei oma osalust Fondivalitsejas. Leedu õiguse kohaselt on üksnes ettevõtte direktoriga kohustus sõlmida tööleping ja maksta tasu. Eeltoodust tulenevalt ei ole UAB "Saules Miestas" Laurynas Žilyš'ega sõlminud juhatuse liikme lepingut ega maksnud tasusid. Laurynas Žilyšega on sõlmitud Leedu õiguse kohaselt lepingud FOND-i Tütarettevõtjate: UAB "Verkių Projektas", EFTEN stasylu, UAB ja EFTEN Laisves UAB direktori ülesannete täitmiseks ja milline info makstud tasude kohta on esitatud alljärgnevalt iga vastava Tütarettevõtja juures.

FOND-ile teadaolevalt puuduvad Laurynas Žilyše osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikohtumised ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda UAB "Saules Miestas" juhatuse liikmena.

Direktor on üheliikmeline tegevust korraldav juhtimisorgan, kes juhendab 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 juhatuse liige ühiselt. Direktor ja üks juhatuse liige ühiselt võivad anda volituse äriühingu nimel tehingute tegemiseks.

Dina Bunce (sündinud 1976, elukoht Läti) ei ole lisaks UAB-s "Saules Miestas" direktori ametikohale käesoleval ajal ühegi teise äriühingu juhtimisorgani 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. Varasemalt on töötanud veel marketingijuhhi 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) magistrakraadi ärijuhtimise erialal. Dina Bunce ei oma osalust FOND-is ega Fondivalitsejas. Dina Buncele on 2015. aastal makstud alates UAB-s "Saules Miestas" omandamislepingu kohaselt tasusid koos maksudega kokku summas 36,7 tuhat eurot, mis on kajastatud konsolideeritud Kontserni finantsaruannetes alates 01.08.2015. Dina Buncele maksti 2016. aastal tasusid koos maksudega kokku 99,1 tuhat eurot. 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 "Saules Miestas" direktorina.

#### **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 Žilyis, kellega on Leedu õiguse kohaselt sõlmitud leping ettevõtte juhtimise korraldamiseks ja kellele maksti 2016. aastal tasusid koos maksudega 148,73 eurot. Laurynas Žilyse kohta on informatsioon esitatud ülal punktis 6.11.4.1.

FOND-ile teadaolevalt puuduvad Laurynas Žilyse 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 juhatusele äriühingu esindamisel.

Juhatus on alates 25.07.2017 kahe liikmeline. Alates asutamisest kuni tänaseni on juhatuse liige Viktors Savins ning alates 25.07.2017 teise juhatuse liikmena Uldis Sproga. Juhatuse 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" juhatuse liige. Lisaks on Viktors Savins käesoleval ajal SIA Newcom Development, EFTEN Capital SIA, SL Development SIA, SIA Smart Capital CE, Prime Capital SIA, BM Residences SIA, BINDEROFF AS, Deep Forest SIA, EFTEN Domina SIA, EFTEN Dunte SIA, Auras Centrs SIA, EFTEN Terbata SIA, EFTEN Jelgava SIA, EFTEN NTP SIA, Blaumana Centrs SIA, NB Almanac SIA, Dreilini-Ulbroka-1 SIA, Jelgava Centrs SIA ja EFTEN Property SIA juhatuse liige. Viktors Savins on aastatel 2004-2012 olnud SIA Arco Development juhatuse liige ja SIA Arco Real Estate nõukogu esimees ning sellele eelnevalt aastatel 1998 - 2004 SIA Arco Real Estate juhatuse esimees. Lisaks eelnevalt nimetatutele on Viktors Savins viimase viie aasta jooksul olnud ka Bisumuizas nami SIA juhatuse liige.

FOND-ile teadaolevalt puuduvad Viktors Savinsi osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda SIA "EFTEN Krustpils" juhatuse liikmena. Viktors Savins on omandanud ärijuhtimise erialal bakalaureuse kraadi Lätis Turiba Ülikoolis. Viktors Savins ei oma osalust FOND-is ega Fondivalitsejas.

Uldis Sproga (sündinud 1978, elukoht Läti) on SIA "EFTEN Krustpils" juhatuse liige. Lisaks on Uldis Sproga käesoleval ajal EFTEN Capital SIA ja Newcom SIA projektijuht, EFTEN Dunte SIA, EFTEN NTP SIA, EFTEN Terbata SIA, EFTEN Jelgava SIA ja "Jelgavas attīstība" 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: ainuosanik üldkoosoleku pädevuses ja juhatuse. 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 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 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: ainuosanik 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, ühisettevõtete 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 Žilyš, kellelega on sõlmitud tööleping ja kellele maksti 2016. aastal tasusid koos maksudega kokku 344,35 eurot. Laurynas Žilyše kohta on informatsioon esitatud ülal punktis 6.11.4.1.

FOND-ile teadaolevalt puuduvad Laurynas Žilyse osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda EFTEN tasytu, 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: ainosanik üldkoosoleku pädevuses ja direktor. Muid juhtorganeid ei ole. EFTEN Laisves 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 Laisves UAB direktor Laurynas Žilyš, kellega on sõlmitud tööleping ja kellele maksti 2016. aastal tasusid koos maksudega kokku 110,69 eurot. Laurynas Žilyše kohta on informatsioon esitatud ülal punktis 6.11.4.1.

FOND-ile teadaolevalt puuduvad Laurynas Žilyse 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: ainosanik üldkoosoleku pädevuses ja juhatus. Muid juhtorganeid ei ole. EFTEN Seljaku 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 liikmeha tehingu tegemise otsustamine, juhatuse liikmeha tehingu tingimuste määramine, juhatuse liikmeha 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 Seljaku 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 Seljaku OÜ juhatuse liikmetena.

#### **6.11.4.8 Projekt 554 OÜ**

Projekt 554 OÜ on piiratud vastutusega äriühing. Litsentseeritud tegevusega võib tegeleda juhul, kui on omandatud vastav tegevusluba Eesti Vabariigi õiguse kohaselt. Käesoleval ajal ei tegele Projekt 554 OÜ tegevusluba vajaval tegevusalal.

Projekt 554 OÜ juhtimisorganid on: ainoosanik üldkoosoleku pädevuses ja juhatus. Muid juhtorganeid ei ole. Projekt 554 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 juhatus. Juhatusel on valitud tähtajatult.

Käesoleval ajal on Projekt 554 OÜ juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatusel on 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 sündimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Projekt 554 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 kohtaldatavaid õigusnorme. Seejuures FOND ei ole siiani järginud Finantsinspektsiooni vastuvõetud juhises „Hea Ühingujuhtimise Tava“ sätestatud põhimõtteid, kuna see pole kohustuslik. Alates FOND-i Nasdaq Tallinna börsil noteerimisest kohaldub FOND-ile ühingujuhtimise tava aruande avalikustamise kohustus ja FOND lisab kooskõlas raamatupidamise seadusega eraldiseisva alajaotisena FOND-i tegevusaruandesse ühingujuhtimise aruande.

### **6.12 KONTSERNI PERSONALIPOLIITIKA JA TEGEVUSTE EDASIANDMINE**

FOND-s ei ole käesoleval ajal ühtegi töötajat. 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, depooteenus 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 2016. ja 2015. aastal 9 töötajat. 2016. aastal arvestati koos maksudega töötajatele kokku tasusid 240 tuhande euro ulatuses. 2015. aastal 72 tuhande euro ulatuses. Lisaks tasusid Läti ja Leedu tütaretevõtted 2016. aastal tööjõumaksud 2000 euro ulatuses (2015. aastal 0 eurot).

Kontsernis oli 2017. I poolaastal 9 töötajat. 2017. I poolaastal arvestati koos maksudega töötajatele kokku tasusid 98 tuhande euro ulatuses (2016. I poolaastal 101 tuhande euro ulatuses). Lisaks tasusid Läti ja Leedu tütaretevõtted 2017. I poolaastal tööjõumaksud 2 tuhande euro ulatuses. 2016. aasta I poolal lisanduvad tööjõumakse Läti ja Leedu tütaretevõtted ei tasunud.

### 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 rahvusvahelistele 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 müüjal 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 audiitorkontrolli ja 2) 30.06. seisuga ja enne nõukogu poolt poolaasta aruande kinnitamist.
- (v) Erakorraline hindamine, mille vajadus võib tuleneda oluliselt muutunud turusituatsioonist, üüritulu 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 vaele 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 aktsionäril on tekkinud kahju ebaõigest FOND-i Aktsia puhasväärtusest, teostatakse FOND-i arvestusliku ülejäägi ulatuses FOND-i arvel tasaarveldus vastavas osas aktsionärile 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. 2015. 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.

#### **6.14 FONDI PUUDUTAVA TEABE AVALDAMINE**

Kuni FOND-i Nasdaq Tallinna börsil noteerimiseni edastab 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 investeringutest;
- (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.

Pärast FOND-i Aktsiate noteerimist 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.

FOND avaldab tegutsemisel edaspidi täiendavalt majandusaasta aruanded, poolaasta aruanded ning FOND-i ja Aktsia puhasväärtused eelneva majandusaasta viimase kuupäeva seisuga.

#### **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, deponitorium, 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 ning muudetud 27.09.2017 kooskõlas FOND-i 27.09.2017 üldkoosoleku otsusega.

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 juhatuse 14.01.2009 otsusega antud fondivalitseja tegevusluba ning 20.11.2014 otsusega alternatiivfondi fondivalitseja tegevusluba.

Fondivalitseja valitseb kolme fondi:

- (i) EFTEN Kinnisvarafond AS, asutatud 2008. aastal, varade maht 220 miljonit eurot (seisuga 31.12.2016);
- (ii) EFTEN Kinnisvarafond II AS, asutatud 2014. aastal, varade maht 194 miljonit eurot (seisuga 31.12.2016);
- (iii) EFTEN Real Estate Fund III AS, asutatud 2015. aastal, varade maht 77 miljonit eurot (seisuga 31.12.2016).

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 kinnisvarainvesteeringute 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) on EFTEN Capital AS-i nõukogu esimees. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Hannes Tamjärv on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatule viimase viie aasta jooksul on järgmised: HTB INVESTEERINGUTE OÜ, Rocca al Mare Kooli AS, Rocca al Mare Kooli SA, Nelja Energia AS, AS LHV Group, AS LHV Pank, Stigo OÜ, AS Finest Grupp, AS Sencel, Inimsusevastaste Kuritegude Uurimise Eesti SA, SA Eesti

Mälu Instituut, SA Eesti Draamateater, SA Loov Põlvkond, Kodasema OÜ, KODAstay OÜ, Heateo SA, Tallinna Suusaklubi, Aktsiaselts SENCEL. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Hannes Tamjärv'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu liikmena. Hannes Tamjärv omab pikaajalist kogemust finantsvaldkonnas. Hannes Tamjärv'le kuulub läbi valdusettevõtte HTB INVESTEERINGUD OÜ 5,55% Fondivalitseja aktsiakapitalist ja 1,73% FOND-i aktsiakapitalist.

Jaan Pillesaar (sündinud 1967) EFTEN Capital AS-i ja EFTEN Kinnisvarafond AS-i nõukogu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Jaan Pillesaar on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmised: DSVH OÜ, AS Helmes, AS MarkIT Holding, OÜ JPF Holdings, OÜ Five Year Capital, OÜ REM Valdus, 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. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Jaan Pillesaar'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu liikmena. Jaan Pillesaar'le kuulub läbi valdusettevõtte DSVH OÜ 2,77% Fondivalitseja aktsiakapitalist ja läbi AS-i Helmes 2,36% FOND-i aktsiakapitalist.

Peeter Mänd (sündinud 1957) EFTEN Capital AS-i nõukogu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Peeter Mänd on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmised: OÜ Ivard, OÜ Kerme Investeeringud, MTÜ Kiirassaare Küla Arendamise Selts, Eesti Aerutamise föderatsioon, AS Betoonimeister, AS Betoonimeister Jõhvi, AS Betoonimeister Tartu, AS Vigelle, aktsiaselts LAATRE PIIM, AS Maasu, METSATERVENDUSE OSAÜHING, AS Wellman Invesco, AS Freenergy, OÜ Geoforce, FOND-ile teadaolevalt puuduvad Peeter Mänd'i osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu liikmena. Peeter Mänd'ile kuulub läbi valdusettevõtte OÜ Ivard 5,55% Fondivalitseja aktsiakapitalist ja 3,8% 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) on EFTEN Capital AS asutajaliige ja jurist alates kevadest 2008. a. Alates oktoobrist ka 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 Kinnisvaraholduse 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 või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: OÜ Loogika, Astlanda Hotelli AS ja Magistral Kaubanduskeskuse OÜ, EFTEN SPV1 OÜ (likvideeritud). FOND-ile teadaolevalt puuduvad Maie Talts'i osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud 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. Käesoleval ajal jätkab õpinguid Tartu Ülikooli sotsiaalteaduskonnas, psühholoogia osakonnas magistriõppes. Maie Talts'le kuulub läbi valdusettevõtte OÜ Loogika 6,85% Fondivalitseja ja 0,29% 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) äriiline-finants – audit veendumaks, et müügiprospektis 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. Raamatupidamiseteenust osutatakse turuhinna alusel ning see ei sisaldu valitsemistasus;
- (vii) FOND-i vara ja FOND-i Aktsia puhasväärtuse 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 õigusteenusute osutamine. Õigusteenusute 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 deponitoorium on Swedbank AS, registrikood 10060701, asukoht Liivalaia 8, Tallinn. Depooleping on sõlmitud FOND-i, Fondivalitseja ja deponitooriumi vahel 11.06.2015. Swedbank AS on Eesti Vabariigis registreeritud krediitiasutus, kelle üle teostab järelevalvet Finantsinspektsioon. 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 deponitooriumile füüsiliselt üle anda. Väärtpaberite hoidmisele kohaldatakse väärtpaberituru seaduse §-s 88<sup>1</sup> nimetatud nõudeid. Muu vara puhul seisneb deponitooriumi vara hoidmise kohustus selle vara omandiõiguse regulaarses hindamises ja selle üle arvestuse pidamises. Omandiõiguse hindamisel tugineb deponitoorium Fondivalitseja esitatud teabele ja dokumentidele ning võimaluse korral teistele välisestele tõenditele. Vara omandiõiguse arvestus peab olema vastavuses Fondivalitseja esitatud teabe ja dokumentidega ning teiste välisestele tõenditega.

Depositooriumil on õigus delegeerida FOND-i vara hoidmise kolmandatele isikutele kooskõlas investeerimisfondide seaduse §-ga 297. Viidatud sätte kohaselt on deponitooriumi 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) deponitoorium valib fondi vara hoidva kolmanda isiku vajaliku

hoolsusega, et tagada selle kolmanda isiku usaldusväärsus; 3) deponitorium on enne ülesannete edasiandmist ja ka edaspidi kohustatud kontrollima, kas kolmanda isiku organisatsioonilise ja tehnilise korralduse tase ning finants seisund 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 deponitorium:

1) kontrollib aktsiate märkimiseks tehtud maksete laekumist FOND-i arvelduskontole, mis on FOND-i, Fondivalitseja või deponitoriumi 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.

Depositorium 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 [audiitorkogu.ee](http://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 REGISTRI PIDAJA

Fondi 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.

Edukustasu makstakse 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 põhiselt ja müügihinna asemel kasutatakse kalkulatsioonides investeerimisobjekti õiglast väärtust.

Kui FOND-i Aktsiate osas teeb Nasdaq Tallinna börsi noteerimiskomisjon tingimusliku noteerimisotsuse hiljemalt 1. jaanuaril 2018. aastal, on Fondivalitsejal õigus saada noteerimisele eelneva perioodi eest edukustasu summas 1 206 tuhat eurot. Edukustasu summa on kinnitatud FOND-i aktsionäride 27.09.2017 üldkoosoleku otsusega. Fondivalitsejal on kohustus kogu välja makstud edukustasu summa eest käesoleva Pakkumise käigus märkida ja seejärel omandada FOND-i Pakutavaid Aktsiaid. Kui FOND-i Aktsiate osas teeb Nasdaq Tallinna börsi noteerimiskomisjon tingimusliku noteerimisotsuse hiljem kui 1. jaanuaril 2018, lepivad FOND ja Fondivalitseja täiendavalt edukustasu summas kokku, kusjuures vajalik on FOND-i üldkoosoleku heakskiit edukustasu summale.

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.



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 on tasu suurus 0,03% 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 on esitanud taotluse kõikide Aktsiate (sh Pakutavad Aktsiad ja olemasolevad aktsiad) 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. Aktsiate Nasdaq Tallinna börsil noteerimise ja kauplemisele võtmise eeldatav kuupäev on 01.12.2017. Nasdaq Tallinna börsi kohta üldise informatsiooni saamiseks, palun vaata Prospekti osas 10 („Eesti Väärtpaberiturg“).

Kui Pakkumine tühistatakse kooskõlas Prospekti punktiga 0 („Pakkumise Läbiviimine“), võib FOND otsustada taotleda Prospekti kuupäevaga olemasolevate FOND-i Aktsiate noteerimist ja kauplemisele võtmist.

### 9.1 TURUTEGIJA

FOND on nimetanud Swedbank AS-i turutegijaks Aktsiate suhtes eesmärgiga pakkuda investoritele paremat likviidsust Aktsuatega kauplemisel ja suurendada Aktsiate atraktiivsust Tallinna börsil. Turutegija on määratud tähtajaliselt 12 kuuks, misjärel muutub leping tähtajatuks ja nii FONDil kui Turutegijal on õigus lepingu korraliseks ülesütlemiseks teatades sellest teisele poolele ette vähemalt üks kuu.

# 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 kauplemisplatvorme 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, arveldusorganisatsioonis ja depositeerimissüsteemis rohkem kui 50 riigis. Nasdaq Nordic ja Nasdaq Baltic hõlmavad Nasdaq'i börsi Helsingis, Kopenhaagenis, Stockholmis, Islandil, Tallinnas, Riias ja Vilniuses.

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

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 Baltiülese 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.

Nasdaq USA ja Londoni turgudel kasutatav kauplemissüsteem INET on börsitehnoloogia aktsiatega kauplemiseks. Kõik Nasdaq aktsiaturud üle maailma kasutavad kauplemiseks sama globaalset kauplemisplatvormi INET.

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

#### 10.4 FINANTSJÄRELEVALVE

Nasdaq Tallinna börsi tegevus on allutatud Finantsinspeksiooni järelevalvele. Finantsinspeksiooni 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 Finantsinspeksiooni 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 väärteigusid Turukuritatavuse määruse nõuete rikkumisel. Lisaks võib teatud asjaolude esinemisel Turukuritatavuse määruse nõuete rikkumine olla käsitatav kuriteona karistusseadustiku alusel.

## 11 MAKSUD

Allpool on esitatud kokkuvõte 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 kapitalitulude maksustamisel dividendide väljamaksmisel ning aktsiate emiteerimisel. Allolev kokkuvõte 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. 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 Eestis tulumaksukohustust sõltumata saaja juriidilisest staatusest või sellest, kas saaja on Eesti või mõne muu riigi resident. Seetõttu ei rakendata dividendimaksetele kinnipeetavat tulumaksu ning dividendide näol tehtavad kasumi jagamised maksustatakse tulumaksuga ainult ettevõtte tasemel nii, nagu ülal kirjeldatud. Lisame, et mitteresidentidest dividendide saajatel võib lasuda kohustus deklareerida ning tasuda tulumaks nende residentriigis.

1.01.2018 kehtima hakkava tulumaksuseaduse alusel on võimalik regulaarseid dividendimakseid ettevõtte tasandil maksustada 14% maksumääraga, kuid sellisel juhul on ettevõtte kohustatud füüsilisest isikust aktsionäriile makstavalt dividendilt kinni pidama 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 sisse maksete jääki. Seega võib investeerimiskontol hoitavat vara reinvesteerida maksuvabalt.



## 12 LISAD

Prospektile on lisatud järgnevatel lehtedel järgmised lisad:

- 1) FOND-i faktiliht, september 2017
- 2) FOND-i 2017. konsolideeritud poolaasta aruanne
- 3) FOND-i 2016. konsolideeritud majandusaasta aruanne (täiendatud bilansipäeva järgse infoga)
- 4) FOND-i 2016. konsolideeritud poolaasta aruanne
- 5) FOND-i 2015. konsolideeritud majandusaasta aruanne
- 6) FOND-i põhikiri

# EfTEN Real Estate Fund III AS faktilaht

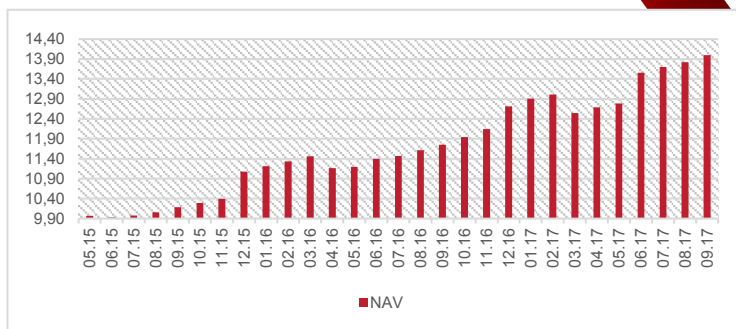
30. september, 2017



## Fondi üldinfo

Aksia ISIN kood	EE3100127242
Fondivalitseja	EFTEN Capital AS
Aksia nimiväärtus, EUR	10,0000
Aksia puhaväärtus, EUR	13,9974
Aktsiate arv	2 885 263
Konsolideeritud varade maht, EUR tuhandetes	91 065
Konsolideeritud puhaväärtus, EUR tuhandetes	40 386

NAV



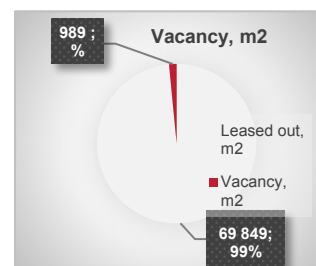
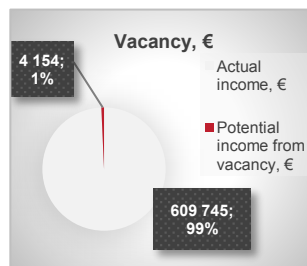
## Kinnisvaraportfell

Seisuga 30.09.2017, EUR tuhandetes	
Kinnisvarainvesteeringud, muu põhivara s.h	85 550
<i>Arendusjärgus olevad kinnisvarainvesteeringud</i>	<i>5 142</i>
Aastane üüritud sõlmitud lepingute baasil	6 619
Vakantsus (EPRA)	0,7%

Suurimad üürnikud	% konsolideeritud üüritudust
DSV Transport AS	15,1%
DSV Transport UAB	10,4%
RIMI Lietuva, UAB	7,1%
DSV Transport SIA	6,4%
Hortes AS	3,9%
Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija	3,8%
Synergium UAB	1,4%
LPP Lithuania, UAB	1,4%
Drogas, UAB	1,2%
Eurovaistine, UAB	1,2%
GD Bonum Publicum	1,2%
Panevėžio statybos trestas UAB	1,2%
New Yorker Lietuva, UAB	1,2%
Topo grupe, UAB	1,1%
SBA koncernas	1,1%
Amber food, UAB	1,0%
Ülejäänud	41,4%

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvestering	Address	Kinnistu tüüp	Soestuse aeg	Neto üüripind
Kaubanduskeskus SAULĖS MIESTAS	Tilžės St. 109, Šiauliai, Lithuania	Kaubandus	08.2015	19 881
Büroohoone L3	Laisves 3, Vilnius, Leedu	Büroo	10.2016	6 150
Büroohoone Ulonu	Verkiu 25c, Vilnius	Büroo	12.2015	5 174
DSV logistikakeskus	Stasyly g. 21, Vilnius	Logistika	06.2016	11 687
DSV logistikakeskus	Krustpils 31, Riia	Logistika	07.2016	5 398
DSV logistikakeskus	Pärnu mnt 535, Tallinn	Logistika	07.2016	16 014
Laagri Hortes	Seljaku 4b, Laagri, Saue, Harjumaa	Kaubandus	06.2017	3 470
Laagri Selver (arendus)	Pärnu mnt 554, Tallinn	Kaubandus	06.2017	3 063
<b>Kokku</b>				<b>70 837</b>



## Laenukapital

Seisuga 30.09.2017, EUR tuhandetes	
Laenukohustused kokku	45 021
Kaalutud keskmine laenukohustuste tähtaeg, aastates	3,5
Kaalutud keskmine intressimäär	1,70%
LTV	53%
DSCR (Võlakohustuste kattekordaja), kasvavalt	2,1

## Konsolideeritud bilans

VARAD	30.09.17	31.12.16
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	5 019	3 192
Nõuded klientide vastu	324	329
Muud lühiajalised nõuded	171	114
<b>Käibevara kokku</b>	<b>5 515</b>	<b>3 636</b>
Kinnisvarainvesteeringud	85 495	73 539
Muud pikaajalised varad	55	58
<b>Varad kokku</b>	<b>91 065</b>	<b>77 233</b>

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	30.09.17	31.12.16
Lühiajalised laenukohustused	1 980	1 948
Pikaajalised laenukohustused	43 040	40 719
Muud kohustused	5 658	4 246
<b>Kohustused kokku</b>	<b>50 679</b>	<b>46 913</b>
Aktsiakapital ja ülekurs	31 162	24 890
Reservkapital	293	75
Jaotamata kasum	8 932	5 355
<b>Omakapital kokku</b>	<b>40 386</b>	<b>30 320</b>
<b>Kohustused ja omakapital kokku</b>	<b>91 065</b>	<b>77 233</b>



# Konsolideeritud poolaasta aruanne 2017

EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2017

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2017

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

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	12
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE	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 arvestusprintsiipidest	15
3 Tütarettevõtted	21
4 Segmendiaruandlus	22
5 Müügitulu	23
6 Müüdüd teenuste kulud	23
7 Turustuskulud	23
8 Üldhalduskulud	24
9 Muud äritulud	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	28
17 Võlad ja ettemaksud	30
18 Edukustasu kohustus	30
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	30
20 Aktsiakapital	36
21 Tingimuslikud kohustused	36
22 Tehingud seotud osapooltega	37
23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	37
24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	38
25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	39
26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	40
27 Bilansipäevajärgsed sündmused	40
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. aasta poolaasta aruandele	41

## TEGEVUSARUANNE

### Fondijuhi kommentaar

Fondi esimese poolaasta majandustulemused vastasid fondijuhi ootustele. Portfelli üüripindade vakantsus on väga madal, mis aitab kaasa heade tulemuste saavutamisele. Teise poolaasta fookuses on Laagri Selveri ehitustööde lõpule viimine ja jätkuvalt portfelli äripindade kõrge täituvuse hoidmine. Lisaks oleme aktiivselt otsimas juurde uusi investeerimisprojekte, mis vastaksid fondi konservatiivsetele investeerimiskriteeriumitele. Uue investeerimisprojektina alustame Tallinnas, Tähesaju kaubanduslinnakusse teise Hortese poe rajamist.

EFTEN Real Estate Fund III AS viis läbi fondi tegevusajaloo kolmanda eduka avaliku aktsiaemissiooni. Aktsiaid pakuti üksnes fondi senistele aktsionäridele. Kokku 6,3 miljoni euro suurune emissioon märgiti 3,8-kordselt üle. Eduka emissiooni järel omandas fond Hortese aianduskeskuse Tallinnas, Laagris. Lisaks omandas fond Tallinnas, aadressil Pärnu mnt 554 uut Selveri kauplust rajava projektifirma täisosaluse. Uus Laagri piirkonda teenindav Selveri kauplus valmib 2017. aasta detsembris. 2017. aasta augustis lõppevad fondi suurima investeeringu, Šiauliais asuva Saules Miestase kaubanduskeskuse, fassaadi uuendustööd ning 2018. aasta esimesel poolaastal valmib DSV Riia logistikakeskuse põhjalik ümberehitus.



Laagri piirkonda teenindav Selver valmib 2017. aasta detsembris

## Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2017. aasta I poolaasta müügitulu oli 3,537 miljonit eurot, kasvades aastaga 69%. Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid (s.h edukustasu reservi muutust), amortisatsioonikulu ning finantstulusid/-kulusid ja tulumaksukulu (EBITDA) oli 2017. aasta I poolaastal kokku 2,763 miljonit eurot (2016 I poolaasta: 1,452 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 4,030 miljonit eurot ning puhaskasum suurenes võrreldes 2016. aasta sama perioodiga 3,3 korda.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2017. aastal 98% (2016 I poolaasta: 97%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 2017. aasta I poolaastal kõigest 2% (2016 I poolaasta: 3%) müügitulust.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2017. aasta I poolaastal müügitulust 21,5%. 2016. aasta I poolaasta sama näitaja jäi 31,4% tasemele.

	6 kuud	
	2017	2016
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	3,537	2,098
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,290	-0,278
Intressikulud ja intressitulud	-0,260	-0,452
<b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>	<b>2,987</b>	<b>1,368</b>
Valitsemistasud	-0,257	-0,124
Muud tulud ja -kulud	-0,213	-0,257
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>2,517</b>	<b>0,987</b>

Kontserni varade maht oli seisuga 30.06.2017 86,946 miljonit eurot (31.12.2016: 77,233 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 95,4%, s.o 82,931 miljonit eurot (31.12.2016: 95,2%, s.o 73,539 miljonit eurot).

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	82,931	73,539
Muud pikaajalised varad	0,054	0,058
Käibevara, v.a raha	0,763	0,444
Netovõlg	-44,628	-43,721
Puhasväärtus (NAV)	39,120	30,320
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, sentides	13,5584	12,7112

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas poole aastaga 6,7% tulenevalt äritegevuse kasumi kasvust, madalatest intressimääradest ning efektiivselt kulujuhtimisest. 2017. aasta kevadel maksti dividende 2016. aasta kasumist kogusummas 1 503 tuhat eurot (aasta varem 411 tuhat eurot). Ilma dividendide maksimiseta oleks fondi aktsia puhasväärtus 2017. aasta I poolaastal kasvanud 10,9%. Investeeringud kapitali tootlus (ROIC) oli 30.06.2017 seisuga 27,6% (2016: 22,5%). Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2017. aastal on Kontsern soetanud kaks uut kinnisvarainvesteeringut, mille tarbeks sõlmiti 2017. aasta juulis kaks uut laenulepingut kogusummas 4,8 miljonit eurot intressimääraga 1,4%-1,817% aastas.

Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on poolaasta lõpu seisuga 1,67% (31.12.2016: sama) ning LTV (Loan to Value) 50% (2016: 58%).

EFTEN Real Estate Fund III AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2017. aasta kevadel maksis EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 1 503 tuhat eurot, s.o 6,3% sissemakstud aktsiakapitali kohta.

12 kuu kohta	30.06.2017	30.06.2016
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)*100	24,2	11,4
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)*100	9,8	5,1
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital)*100 <sup>1</sup>	28,7	15,7
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. 2017. aasta juuni lõpu seisuga on Kontsernil 8 (31.12.2016: 6) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 82,9 miljonit eurot ning soetusmaksumus 76,8 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubanduspinnad 45%; 3 investeeringut
- büroopinnad 23%; 2 investeeringut
- logistikapinnad 32%; 3 investeeringut

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2017	Kontserni osalus, %	Üüri netopind	Üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %
DSV Tallinn	100	16 014	991	100
DSV Riia	100	5 398	505	100
DSV Vilnius	100	11 687	676	100
<b>Logistika kokku</b>		<b>33 099</b>	<b>2 172</b>	<b>100</b>
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	19 881	2 881	95
Laagri Selver	100	3 063	arendusjärgus	
Laagri Hortes	100	3 470	250	100
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>26 414</b>	<b>3 131</b>	<b>96</b>
Ulonu büroohoone	100	5 174	607	100
L3 büroohoone	100	6 151	741	100
<b>Büroo kokku</b>		<b>11 325</b>	<b>1 348</b>	<b>100</b>

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 5,4 (31.12.2016: 6,1) aastat ning seisuga 30.06.2017 on Kontsernil kokku 166 üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 57,5% moodustab 15 kliendi lepingujärgne tulu.

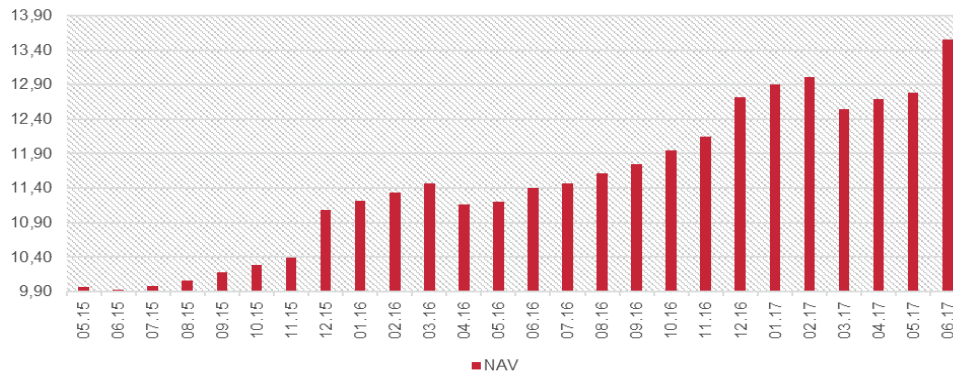
Klient	% konsolideeritud üüritulust
DSV Transport AS	14,9%
DSV Transport UAB	10,2%
RIMI Lietuva, UAB	7,0%
DSV Transport SIA	6,4%
Hortes AS	3,8%
Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija	3,8%
LPP Lithuania, UAB	1,7%
Synergium UAB	1,4%
Koncernas SBA UAB	1,3%
Eurovaistine, UAB	1,2%
GD Bonum Publicum	1,2%
Drogas, UAB	1,3%
Panevėžio statybos trestas UAB	1,2%
New Yorker Lietuva, UAB	1,2%
Topo grupe, UAB	1,1%
Ülejäänud	42,5%



DSV logistikakeskus Tallinnas

## Aktiainfo

Seisuga 30.06.2017 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 31,163 miljonit eurot (31.12.2016: 24,891 miljonit eurot). Aktsiate arv seisuga 30.06.2017 oli 2 885 263 tükki (31.12.2016 2 385 263 tükki).



Seisuga 30.06.2017 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-l kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

- Altius Energia OÜ, kellele kuulus ettevõttest 15,0%
- Väärtpaberid OÜ, kellele kuulus ettevõttest 11,4%
- Esraven AS, kellele kuulus ettevõttest 11,3%

## Juhtimine

2017. aasta esimesel poolaastal (30.03.2017) toimus aktsionäride korraline koosolek, mille käigus kinnitati 2016. majandusaasta aruanne ja otsustati maksta netodividendi 1 502 716 eurot ehk 0,63 eurot aktsia kohta. Erakorralisi üldkoosolekuid esimesel poolaastal ei toimunud.

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, millest aktsia nominaalväärtus moodustas 10 eurot. Aktsiate avalik pakkumine toimus ajavahemikul 18.04.2017 - 02.05.2017. Märkimisperiodil märgiti 1 903 927 aktsiat. 05.05.2017 nõukogu otsusega määrati aktsiate jaotus ja tühistati 1 403 927 liigmärgitud aktsiat. Emissiooni järgselt on fondi uus aktsiakapital 28 852 630 eurot.

Fondi nõukogu ja juhatuse liikmete osas muudatusi 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 ja Tõnu Uustalu.

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale valitseb ja käsutab fondi vara fondivalitseja EFTEN Capital AS.

## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	6 kuud 2017	6 kuud 2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	3 537	2 098
Müüdüd teenuste kulu	6	-74	-71
<b>Brutokasum</b>		<b>3 463</b>	<b>2 027</b>
Turustuskulud	7	-216	-207
Üldhalduskulud	8	-933	-479
Muud äritulud	9	2 318	506
<b>Ärikasum</b>	4	<b>4 632</b>	<b>1 847</b>
Finantskulud	10	-260	-452
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>4 372</b>	<b>1 395</b>
Tulumaksukulu	11	-342	-183
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>4 030</b>	<b>1 212</b>

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	12	3 198	3 192
Nõuded ja viitlaekumised	13	631	411
Ettemakstud kulud		34	33
Varud		98	0
<b>Käibevara kokku</b>		<b>3 961</b>	<b>3 636</b>
Pikaajalised nõuded	13	12	17
Kinnisvarainvesteeringud	4,15	82 931	73 539
Materiaalne põhivara	14	38	37
Immateriaalne põhivara		4	5
<b>Põhivara kokku</b>		<b>82 985</b>	<b>73 597</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>86 946</b>	<b>77 233</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Laenukohustused	16	1 871	1 948
Tuletisinstrumendid	19	31	137
Võlad ja ettemaksud	17	1 961	619
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>3 863</b>	<b>2 704</b>
Laenukohustused	16	39 780	40 719
Muud pikaajalised võlad	17	438	383
Edukustasu kohustus	18	1 222	760
Edasilükkunud tulumaksukohustus	11	2 523	2 348
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>43 963</b>	<b>44 210</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>47 826</b>	<b>46 913</b>
Aktiivkapital	20	28 853	23 853
Ülekurss	20	2 309	1 038
Kohustuslik reservkapital	20	293	75
Jaotamata kasum	21	7 665	5 355
<b>Omakapital kokku</b>		<b>39 120</b>	<b>30 320</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>86 946</b>	<b>77 233</b>

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	6 kuud 2017	6 kuud 2016
€ tuhandetes			
<b>Puhaskasum</b>		<b>4 030</b>	<b>1 212</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantskulud	10	260	452
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	15	-2 316	-506
Edukustasu kohustuse muutus	8	461	98
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14	12	13
Tulumaksukulu	11	342	183
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>-1 241</b>	<b>240</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>2 789</b>	<b>1 452</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-444	-202
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>2 345</b>	<b>1 250</b>
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-4 877	-12 775
Tütarettevõtete soetus	3	-841	38
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-5 718</b>	<b>-12 737</b>
Saadud laenud	16	0	6 270
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-1 025	-443
Makstud intressid		-356	-204
Aktsiate emiteerimine	20	6 272	11 038
Makstud dividendid	19	-1 503	-411
Makstud dividendide tulumaks		-9	0
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>3 379</b>	<b>16 249</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>6</b>	<b>4 762</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>3 192</b>	<b>1 984</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		6	4 762
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>3 198</b>	<b>6 746</b>

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise poolaasta aruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
<b>Saldo 01.01.2016</b>	<b>13 853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 492</b>	<b>15 345</b>
Aktsiate emiteerimine	10 000	1 038	0	0	0	11 038
Makstud dividendid	0	0	0	0	-411	-411
Eraldised reservkapitali	0	0	75	0	-75	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>10 000</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>-486</b>	<b>10 627</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	1 212	1 212
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 212</b>	<b>1 212</b>
<b>Saldo 30.06.2016</b>	<b>23 853</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>2 218</b>	<b>27 184</b>
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>23 853</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>5 355</b>	<b>30 321</b>
Aktsiate emiteerimine	5 000	1 272	0	0	0	6 272
Makstud dividendid	0	0	0	0	-1 503	-1 503
Eraldised reservkapitali	0	0	218	0	-218	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>5 000</b>	<b>1 272</b>	<b>218</b>	<b>0</b>	<b>-1 721</b>	<b>4 769</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	4 030	4 030
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 030</b>	<b>4 030</b>
<b>Saldo 30.06.2017</b>	<b>28 853</b>	<b>2 310</b>	<b>293</b>	<b>0</b>	<b>7 664</b>	<b>39 120</b>

Aktiikapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19 ja 20.

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise poolaasta aruande lahutamatud osad.



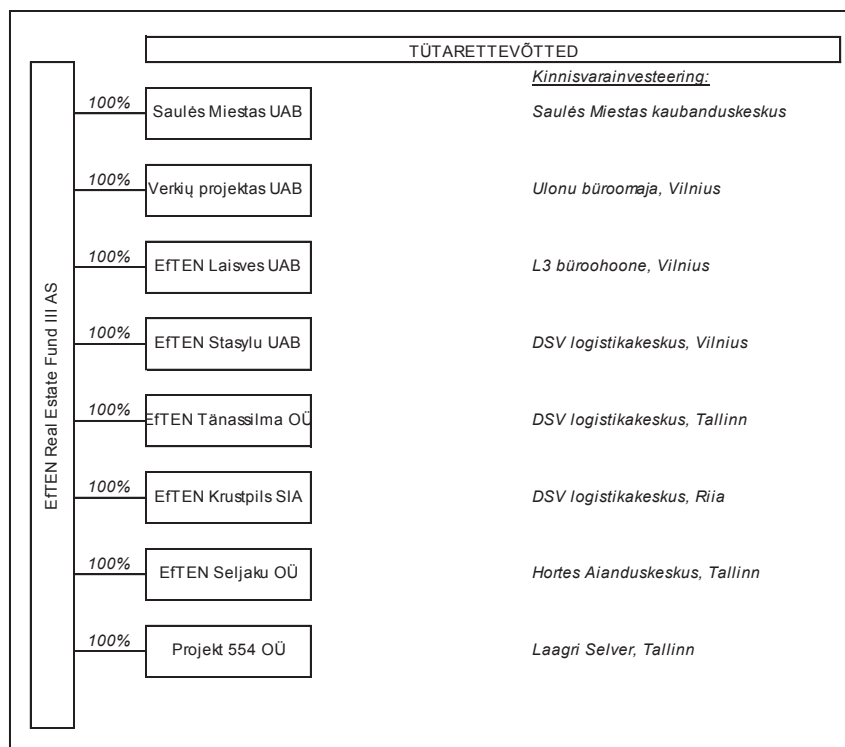
## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE

### 1 Üldine informatsioon

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 30.06.2017 lõppenud poolaasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 22. augustil 2017. a.

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2017 on järgmine (vt ka lisa 3):



### 2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

Raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne“ nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne tuleks lugeda koos 31.12.2016 lõppenud majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS).

Kontserni raamatupidamise poolaasta aruanne 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. juulist 2017 või hilisematel 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 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 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 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.

Omakapitaliinstrumendid tuleb alati kajastada õiglasest väärtuses. Samas võib juhtkond teha tagasivõtmatu valiku kajastada õiglase väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumenti ei hoita kauplemissesmärgil. Kui omakapitaliinstrumenti hoitakse kauplemissesmärgil, 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 krediidikvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikas 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 käsitle 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 renditavadele varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalrentideks 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 „Müügitalu 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 müügitehingu põhiosutaja (*principal*) (kauba või teenuse pakkuja) või agent (vastutav kauba või teenuse pakkumise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitalu 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 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) üüritulu, 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.

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisa 15.

a) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

Kontsernile kuulub kõikidest tütaretevõtetest 100%-line osalus ning tütaretevõtete 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 tütaretevõtete nõukogu otsus, kusjuures nõukogudesse kuuluvad ainult Kontserni emaettevõtte juhtkonna liikmed. Seega on Kontsernil nii kasumi jagamisel kui juhtimisotsuste vastuvõtmisel täielik kontroll oma tütaretevõtete 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 ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Real Estate Fund III AS emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub tütaretevõtetes ning seeläbi saadakse tütaretevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütaretevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulu, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtete iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütaretevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

## Konsolideerimine

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

Tütaretevõtjad 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.

Tütaretevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisised 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 investeringutele vastavalt kontserni investeerimispõhimõtetele, analüüsidest mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektorite lõikes.

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimis põhimõtetest. 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>	Hortes aianduskeskus, Laagri, Tallinn Laagri Selver, 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 tütarettevõttesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 24) on investeeringud tütarettevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtte 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 vahendamise tulud (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostenud 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 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 õiglases 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;
- lunastustähtjani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenud 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 „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.

### Tuletisinstrumendid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumendid 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 tuletisinstrumendid on tõhusad maandatavate objektide õiglaste väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

## Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

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

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

## Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitõlad, 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 müüdüd objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdüd 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 ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juridiline 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 akumulbeerunud 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, %	
			30.06.2017	31.12.2016
<b>Emaettevõtte</b>				
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti			
<b>Tütarettevõtted</b>				
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	100	100
Verkiu projekta UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	100	100
EFTEN Stasyļu UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	100	100
EFTEN Krustpils SIA (endine EFTEN Maritim SIA)	Lāti	DSV logistikakeskus, Riia	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortese Aianduskeskus, Tallinn	100	-
Projekt 554 OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	100	-

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

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

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

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

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

19.04.2017 soetas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Seljaku OÜ, makstes ettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot. 29.05.2017 maksti ettevõtte osakapitali lisaks 1 240 tuhat eurot. Tütarettevõtte soetas 2017. aasta mai lõpus Hortese aianduskeskuse Laagris, Tallinnas.

19.05.2017 soetas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte Projekt 554 OÜ, makstes osaluse eest 841 tuhat eurot ning võttes üle nõudeid tütarettevõtte vastu summas 650 tuhat eurot. Tütarettevõttele kuulub kinnistu aadressil Pärnu mnt 554, Tallinn, kus 2017. aasta sügisel avatakse Selveri kauplusehoone. Tütarettevõtte eest kuulub selle aasta jooksul tasumisele veel 400 tuhat eurot. Projekt 554 OÜ õiglane väärtus on toodud allolevas tabelis:

	Õiglane väärtus
<i>€ tuhandetes</i>	
Raha	0
Nõuded ostjate vastu	7
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15)	1 900
Võlad tarnijatele	-650
Muud võlad	-16
<b>Netovara õiglane väärtus</b>	<b>1 241</b>
Soetusmaksumus	1 241
<b>Firmaväärtus</b>	<b>0</b>

## 4 Segmendiaruandlus

### SEGMENTI TULEM

	Büroo 6 kuud		Logistika 6 kuud		Kaubandus 6 kuud		Allokeerimata 6 kuud		Kokku 6 kuud	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
€ tuhandetes										
<b>Müügitulu (lisa 5), s.h</b>	<b>741</b>	<b>354</b>	<b>1 033</b>	<b>4</b>	<b>1 763</b>	<b>1 740</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 537</b>	<b>2 098</b>
Eesti	0	0	487	0	22	0	0	0	509	0
Läti	0	0	209	0	0	0	0	0	209	0
Leedu	741	354	337	4	1 741	1 740	0	0	2 819	2 098
<b>Äritegevuse netotulu, s.h</b>	<b>718</b>	<b>345</b>	<b>1 032</b>	<b>4</b>	<b>1 497</b>	<b>1 471</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 247</b>	<b>1 820</b>
Eesti	0	0	487	0	21	0	0	0	508	0
Läti	0	0	209	0	0	0	0	0	209	0
Leedu	718	345	336	4	1 476	1 471	0	0	2 530	1 820
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>1 219</b>	<b>687</b>	<b>1 154</b>	<b>-3</b>	<b>2 297</b>	<b>1 233</b>	<b>-38</b>	<b>-70</b>	<b>4 632</b>	<b>1 847</b>
Eesti	0	0	538	-2	6	0	-38	-70	506	-72
Läti	0	0	209	-5	0	0	0	0	209	-5
Leedu	1 219	687	407	4	2 291	1 233	0	0	3 917	1 924
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>653</b>	<b>296</b>	<b>929</b>	<b>-3</b>	<b>1 246</b>	<b>1 228</b>	<b>-38</b>	<b>-70</b>	<b>2 790</b>	<b>1 451</b>
Eesti	0	0	442	-2	6	0	-38	-70	410	-72
Läti	0	0	184	-5	0	0	0	0	184	-5
Leedu	653	296	303	4	1 240	1 228	0	0	2 196	1 528
<b>Ärikasum</b>									<b>4 632</b>	<b>1 847</b>
Neto finantskulu									-260	-452
<b>Kasum ette tulumaksukulu</b>									<b>4 372</b>	<b>1 395</b>
Tulumaksukulu (lisa 11)									-342	-183
<b>ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM</b>									<b>4 030</b>	<b>1 212</b>

### SEGMENTI VARAD

	Büroo 30.06		Logistika 30.06		Kaubandus 30.06		Kokku 30.06	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
€ tuhandetes								
<b>Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15)</b>								
Eesti	0	0	12 790	4 263	6 617	0	19 407	4 263
Läti	0	0	5 322	0	0	0	5 322	0
Leedu	18 772	8 490	8 550	8 455	30 880	28 580	58 202	45 525
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>18 772</b>	<b>8 490</b>	<b>26 662</b>	<b>12 718</b>	<b>37 497</b>	<b>28 580</b>	<b>82 931</b>	<b>49 788</b>
Muud pikaajalised varad							55	73
Netovõlg							-44 628	-22 998
Muud lühiajalised varad							762	321
<b>NETOVARA</b>							<b>39 120</b>	<b>27 184</b>

2017. ja 2016. aasta I poolaastal ei teinud ärisegmentid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõte.

Kontserni suurimad kliendid 2017. aasta esimesel poolaastal on DSV Transport AS ning DSV Transport UAB, omades vastavalt 14,9% ja 10,2% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 10%.

## 5 Müügitulu

Tegevusalad	6 kuud	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	723	349
Üüritulu kaubanduspindadelt	1 427	1 392
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	1 032	4
Muud müügitulud	355	353
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku</b>	<b>3 537</b>	<b>2 098</b>

Geograafilised piirkonnad	6 kuud	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Eesti	509	0
Läti	209	0
Leedu	2 819	2 098
<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku</b>	<b>3 537</b>	<b>2 098</b>

## 6 Müüdüd teenuste kulud

	6 kuud	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-55	-61
Vara kindlustus	-2	0
Maamaks ja kinnisvaramaks	-16	0
Palgakulud, s.h maksud	0	-10
Muud müügikulud	-1	0
<b>Müüdüd teenuste kulu kokku</b>	<b>-74</b>	<b>-71</b>

## 7 Turustuskulud

	6 kuud	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-1	0
Reklaam, reklaamüritused	-215	-207
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-216</b>	<b>-207</b>

## 8 Üldhalduskulud

	6 kuud	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-257	-124
Bürookulud	-27	-27
Palgakulud, s.h maksud	-100	-101
Konsultatsioonikulud	-39	-71
Depositooriumi kulud	-12	-8
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	-461	-98
Muud üldhalduskulud	-25	-37
Amortisatsioonikulud (lisa 14)	-12	-13
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-933</b>	<b>-479</b>

## 9 Muud äritulud

	6 kuud	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 15)	2 316	506
Muud tulud	2	0
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>2 318</b>	<b>506</b>

## 10 Finantskulud

	6 kuud	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenuidelt	-366	-186
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	-366	-186
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	106	-266
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-260</b>	<b>-452</b>

## 11 Tulumaks

	6 kuud	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Tulumaksukulu	-287	-131
Edasilükkunud tulumaksukulu	-55	-52
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>-342</b>	<b>-183</b>

2017. aasta tulumaksukulu summas 35 tuhat eurot on seotud Eesti ettevõtete dividendide väljamaksega- Ülejäänud tulumaksukulu 2017. ja 2016. aastal on seotud Lätis ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumi maksustamisega.

Kontsernil on seisuga 30.06.2017 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus ja Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kasumiga summas 2 523 tuhat eurot (31.12.2016: 2 348 tuhat eurot) ning edasilükkunud tulumaksunõue summas 12 tuhat eurot (31.12.2016: 17 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil kinnisvarainvesteeringu müügil.

<b>Algsaldo 01.01.2016</b>	<b>1 764</b>
Edasilükkunud tulumaksukulu vähenemine seoses maksuamortisatsiooni ja raamatupidamisamortisatsiooni vahega	38
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2016. aasta I poolaastal	52
<b>Saldo 30.06.2016</b>	<b>1 854</b>
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>2 348</b>
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2017. aasta I poolaastal	55
Edasilükkunud tulumaksukulu vähenemine seoses maksuamortisatsiooni ja raamatupidamisamortisatsiooni vahega	120
<b>Saldo 30.06.2017</b>	<b>2 523</b>

## 12 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõudmiseni hoiused	18	12
Sularaha	3 180	3 180
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>3 198</b>	<b>3 192</b>

## 13 Nõuded ja viitlaekumised

### Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	236	329
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	0
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>236</b>	<b>329</b>
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	355	80
Muud viitlaekumised	40	1
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>395</b>	<b>81</b>
<b>Nõuded kokku</b>	<b>631</b>	<b>411</b>

### Pikaajalised nõuded

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Edasilükkunud tulumaksunõue	12	17
<b>Pikaajalised nõuded kokku</b>	<b>12</b>	<b>17</b>

## 14 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed matetriaalse põhivara eest	Muu materiaalne põhivara
€ tuhandetes			
<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
Ostud	6	0	6
Ümberklassifitseerimised	19	-19	0
Amortisatsioonikulu (lisa 8)	-13	0	-13
<b>Jääkväärtus 30.06.2016</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>68</b>
Soetusmaksumus 30.06.2016	82	0	82
Akumuleeritud amortisatsioon 30.06.2016	-14	0	-14

	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed matetriaalse põhivara eest	Muu materiaalne põhivara
€ tuhandetes			
<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
Soetused	14	0	14
Amortisatsioonikulu (lisa 8)	-12	0	-12
<b>Jääkväärtus 30.06.2017</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>38</b>
Soetusmaksumus 30.06.2017	76	0	76
Akumuleeritud amortisatsioon 30.06.2017	-38	0	-38

## 15 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2017 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.06.2017	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19 881	2007	08.2015	27 508	30 880	36%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 470	8 550	10%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 228	12 790	15%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	5 398	2000	07.2016	5 402	5 322	6%
L3	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 595	9 642	11%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 000	9 130	11%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 063	2017	05.2017	3 509	3 509	4%
Laagri Hortes	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 108	3 108	4%
<b>Kokku</b>		<b>70 837</b>			<b>76 820</b>	<b>82 931</b>	<b>95%</b>

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 4 'Segmendiaruandlus'.

2017. ja 2016. aasta I poolaastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2015</b>	<b>0</b>	<b>36 506</b>	<b>0</b>	<b>36 507</b>
Soetused ja arendused	0	8 455	4 263	12 718
Kapitaliseeritud parendused	0	57	0	57
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	0	506	0	506
<b>Saldo seisuga 30.06.2016</b>	<b>0</b>	<b>45 524</b>	<b>4 263</b>	<b>49 788</b>



<b>Saldo seisuga 31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>73 539</b>	<b>0</b>	<b>73 539</b>
Soetused	1 609	3 108	0	4 717
Kapitaliseeritud parendused	0	459	0	459
Soetused äriühendustest (lisa 3)	1 900	0	0	1 900
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest <sup>1</sup> (lisa 8)	0	2 316	0	2 316
<b>Saldo seisuga 30.06.2017</b>	<b>3 509</b>	<b>79 422</b>	<b>0</b>	<b>82 931</b>

<sup>1</sup> Kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvu 2017. aasta I poolaastal põhjustas olulises osas turutehingute kapitalisatsioonimäärade langus ning diskontomäärade langus osades investeeringutes tulenevalt madalatest intressimääradest, kuid samuti ka rahavooprognoside paranemine.

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

	6 kuud	
30. juuni seisuga või poolaasta kohta	<b>2017</b>	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	3 182	1 745
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-74	-71
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	79 422	45 524

Kõik EFTEN Real Estate Fund III AS üüritulu tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks (lisa 16).

### Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2017 ja 31.12.2016 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades, v.a arendusjärgus kinnisvarainvesteeringute väärtus seisuga 30.06.2017 summas 3 509 tuhat eurot, kus kasutati bilansipäevallähedast tehinguhinda (tehingupäeva ja bilansipäeva vahel ei toimunud kinnisvaraturul olulisi muutuseid). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

#### Seisuga 30.06.2017:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	18 772	Diskonteeritud rahavood	1 347	7,9%	7,5%-8%	11,0
Lao- ja tootmispinnad	26 662	Diskonteeritud rahavood	2 173	8,5%-8,6%	8,0%	5,5
Kaubanduspinnad	33 988	Diskonteeritud rahavood	3 131	7,9%-8,9%	8,15%-8,25%	10,8
<b>Kokku</b>	<b>79 422</b>					

#### Seisuga 31.12.2016:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	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>					

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 30.06.2017** 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 diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes								
Büroo	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 530	1 540	Muutus väljumistootlikkuses	Õiglase väärtus			
					-0,5%	20 100	19 690	19 290
					0,0%	19 150	18 772	18 390
					0,5%	18 330	17 960	17 600
Logistika	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 333	2 324	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	28 628	28 010	27 417
					0,0%	27 241	26 662	26 098
					0,5%	26 019	25 459	24 922
Jaekaubandus	Üüritulu muutus +/- 10%	-3 140	3 130	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	36 220	35 480	34 780
					0,0%	34 680	33 988	33 300
					0,5%	33 310	32 640	32 000

### Seisuga 31.12.2016

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

Kõikide Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid (lisa 19).

## 16 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2017 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenuandja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 30.06.2017	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.2017	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	15 346	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	30 880	39,2%
SEB	Leedu	5 500	5 256	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 550	13,4%
SEB	Läti	3 323	3 193	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	5 322	8,2%
SEB	Eesti	7 950	7 636	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	12 790	19,5%
SEB	Leedu	5 620	5 434	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	9 642	13,9%
SEB	Leedu	5 200	4 849	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Olonu büroohoone Vilniuses	9 130	12,4%
<b>Kokku</b>		<b>44 093</b>	<b>41 714</b>				<b>76 314</b>	<b>106,6%</b>

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 19.

Seisuga 31.12.2016 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

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

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	1 888	1 965
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-17	-17
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>1 871</b>	<b>1 948</b>

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>	<b>41 651</b>	<b>42 667</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	1 871	1 948
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	39 780	40 719
<i>Pangalaenud</i>	39 826	40 773
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-46	-54

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	1 888	1 965
2-5 aastat	39 826	40 773

	6 kuud	
Laenukohustuste rahavood	2017	2016
€ tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>42 667</b>	<b>20 730</b>
Saadud pangalaenud	0	6 270
Pangalaenude annuiteetmaksed	-1 025	-443
Kapitaliseeritud lepingutasud	9	-39
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>41 651</b>	<b>26 518</b>

## 17 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest	932	0
Muud võlad tarnijatele	205	177
<b>Võlad tarnijatele kokku</b>	<b>1 137</b>	<b>177</b>
Võlad väärtpaperitehingutest (lisa 3)	400	0
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>400</b>	<b>0</b>
Käibemaks	102	117
Ettevõtte tulumaks	90	75
Üksikisiku tulumaks	3	5
Sotsiaalmaks	4	13
Maamaks, kinnisvaramaks	23	54
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>222</b>	<b>264</b>
Võlad töövõtjatele	18	23
Üürnike tagatisrahad	73	137
Muud viitvõlad	86	11
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>177</b>	<b>172</b>
Saadud ostjate ettemaksed	24	6
Muud ettemakstud tulud	1	0
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>25</b>	<b>6</b>
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>1 961</b>	<b>619</b>

### Pikaajalised võlad

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	438	383
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>438</b>	<b>383</b>

Võlgade kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisa 19.

## 18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 30.06.2017 arvestanud edukustasu kohustust summas 1 222 tuhat eurot (31.12.2016: 760 tuhat eurot).

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 30.06.2017 ja 31.12.2016. 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	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Finantsvarad - laenud ja nõuded</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	12	3 198	3 192
Nõuded ostjate vastu	13	236	329
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>3 434</b>	<b>3 522</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	16	41 651	42 667
Võlad tarnijatele	17	1 137	177
Üürnike tagatisrahad	17	511	520
Viitvõlad	17	104	34
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>43 403</b>	<b>43 398</b>
<b>Finantskohustused õiglasest väärtuses</b>			
Tuletisinstrumentid (intressivahetuslepingud)		31	137
<b>Finantskohustused õiglasest väärtuses kokku</b>		<b>31</b>	<b>137</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>43 434</b>	<b>43 535</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 finantsinstrumentid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriiviid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

## Intressirisk

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

Seisuga 30.06.2017 on Kontserni laenulepingutest 48% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,70% kuni 1,75% pluss 3 kuu EURIBOR) ning 52% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 73% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu Euribor kõikus 2017. aasta I poolaastal tasemel -0,332% kuni -0,318% (2016 I poolaasta: -0,286% kuni -0,132%). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 1,4 baaspunkti (2016 I poolaasta: 15,4 baaspunkti). Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III laenuportfelli 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 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 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 intressimäära vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 30.06.2017 oli negatiivne summas 31 tuhat eurot (31.12.2016: negatiivne summas 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:

- Üüritulu vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2016 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 55% (31.12.2016: 58%) ning võla kattekordaja 2,1 (31.12.2016: 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 30.06.2017	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Intressikandvad võlakohustused	157	473	1 269	39 815	<b>41 714</b>
Intressimaksed	58	173	452	1 593	<b>2 276</b>
Võlad hankijatele	1 137	0	0	0	<b>1 137</b>
Üürike tagatisrahad	49	0	24	438	<b>511</b>
Viitvõlad	104	0	0	0	<b>104</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>1 505</b>	<b>646</b>	<b>1 745</b>	<b>41 862</b>	<b>45 758</b>

Seisuga 31.12.2016	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	154	556	1 246	40 781	0	<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>

### Käibekapitali aruanne

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	3 198	3 192
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	631	411
Ettemakstud kulud	34	33
Varud	98	0
<b>Käibevara kokku</b>	<b>3 961</b>	<b>3 636</b>
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 16)	-1 871	-1 948
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 17)	-1 992	-756
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>-3 863</b>	<b>-2 704</b>
<b>Käibekapital kokku</b>	<b>98</b>	<b>932</b>

Kontserni käibekapital on seisuga 30.06.2017 98 tuhat eurot (31.12.2016: 932 tuhat eurot). Kontserni hinnangul on käibekapital piisav Kontserni igapäevase majandustegevuse käigus tekkivate kohustuste 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 depositide 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 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:

	30.06.2017	31.12.2016
Aegumata	189	287
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>47</b>	<b>42</b>
<i>Kuni 30 päeva</i>	30	42
<i>30-60 päeva</i>	12	0
<i>Üle 60 päeva</i>	5	0
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>236</b>	<b>329</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	3 198	3 192
Nõuded ostjate vastu	236	329
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>3 434</b>	<b>3 521</b>

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

Reiting	Saldo 30.06.2017
A1	1 686
A1	1 490
A1	4

## 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 tegi EFTEN Real Estate Fund III AS juhatus aktsionäridele ettepaneku jaotada dividendideks 1 503 tuhat eurot, mis on 6% fondi sissemakstud aktsiakapitalist.

**Kapitalisatsiooni aruanne**

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 16)	1 888	1 965
Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 17)	1 975	739
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>3 863</b>	<b>2 704</b>
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 16)	39 826	40 773
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 17)	4 137	3 437
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>43 963</b>	<b>44 210</b>
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 20)	31 162	24 890
Reservid	293	75
Jaotamata kasum (lisa 21)	7 665	5 355
<b>Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b>	<b>39 120</b>	<b>30 320</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>86 946</b>	<b>77 233</b>

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kohustuste tagatiseks seatud hüpoteekide kohta on toodud täpsem informatsioon aruande lisa 16.

**Netovõla aruanne**

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha (lisa 12)	3 198	3 192
Raha ekvivalendid	0	0
Kaubeldavad väärtpaberid	0	0
<b>Likviidsed varad kokku</b>	<b>3 198</b>	<b>3 192</b>
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 16)	1 888	1 965
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0
<b>Neto lühiajalised võlad</b>	<b>-1 310</b>	<b>-1 228</b>
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 16)	39 826	40 773
Emiteeritud võlakirjad	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>39 826</b>	<b>40 773</b>
<b>Netovõlad kokku</b>	<b>-41 136</b>	<b>-42 001</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 30.06.2017 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 15). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

## 20 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga oli 30.06.2017 28 853 tuhat eurot (31.12.2016: 23 853 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 30.06.2017 seisuga 2 885 263 aktsiast (31.12.2016: 2 385 263 aktsiast) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2016: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euroni.

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

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).

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

### EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakasumi aruanne:

	6 kuud	
	2017	2016
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	4 030	1 212
Kaalutud keskmine aktsiate arv poolaasta jooksul, tk	2 526 930	1 772 003
Kasum aktsia kohta, eurodes	1,59	0,68

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne on toodud aruande lisa 26.

## 21 Tingimuslikud kohustused

### Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	7 665	5 355
Potentsiaalne tulumaksukohustus	1 533	1 071
Dividendidena on võimalik välja maksta	6 132	4 284

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2017 ning 31.12.2016.

### Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

#### Eesti

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

#### Läti ja Leedu

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

## 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-ilt 2017. aasta I poolaastal valitsemisteenust summas 257 tuhat eurot (2016 I poolaasta: 124 tuhat eurot), (vt lisa 8). EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2017. ega 2016. aasta I poolaastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil on üheksa töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 100 tuhande euro ulatuses (2016 I poolaastal: 101 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele ei ole tasusid 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 investeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	6 kuud	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Müügitulu	0	0
<b>Brutokasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Üldhalduskulud	-40	-72
<b>Ärikasum</b>	<b>-40</b>	<b>-72</b>
Kasum / kahjum tütarettevõtetest	4 050	1 254
Intressitulud	33	28
Intressikulud	-8	0
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>4 035</b>	<b>1 210</b>
Dividendide tulumaksukulu	-9	0
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>4 026</b>	<b>1 210</b>

## 24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
<b>VARAD</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	1 042	598
Nõuded ja viitlaekumised	1 995	162
<b>Käibevara kokku</b>	<b>3 037</b>	<b>759</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	35 031	28 265
Pikaajalised nõuded	1 960	1 800
<b>Põhivara kokku</b>	<b>36 991</b>	<b>30 065</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>40 028</b>	<b>30 824</b>
Laenukohustused	500	500
Võlad	411	3
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>911</b>	<b>503</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>911</b>	<b>503</b>
Aktsiakapital	28 853	23 853
Ülekurss	2 309	1 038
Kohustuslik reservkapital	293	75
Jaotamata kasum	7 662	5 356
<b>Omakapital kokku</b>	<b>39 117</b>	<b>30 321</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>40 028</b>	<b>30 824</b>

## 25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	6 kuud	
	2017	2016
€ tuhandetes		
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
<b>Puhaskasum</b>	<b>4 026</b>	<b>1 210</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intrssitulud ja intrssikulud	-25	-28
Kasum/-kahjum tütaretevõtete õiglase väärtuse muutusest	-2 582	-843
Saadud dividendid	-1 468	-411
Ettevõtte tulumaksukulu	9	0
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>	<b>-4 066</b>	<b>-1 282</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>-40</b>	<b>-72</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	3	-13
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-37</b>	<b>-85</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Tütaretevõtete soetus	-3 784	-9 102
Antud laenud	-2 020	-357
Antud laenude tagasimaksed	50	0
Saadud intressid	6	0
Saadud dividendid	1 468	1 211
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-4 280</b>	<b>-8 248</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Makstud dividendid	-1 502	-411
Makstud dividendide tulumaks	-9	0
Aktsiate emiteerimine	6 272	11 038
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>4 761</b>	<b>10 627</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>444</b>	<b>2 294</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>598</b>	<b>548</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	444	2 294
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>1 042</b>	<b>2 841</b>

## 26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktiivkapital	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
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	1 210	1 210
<b>Saldo 30.06.2016</b>	<b>23 853</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>2 217</b>	<b>27 183</b>
<b>Saldo 31.12.2016</b>					
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>23 853</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>5 357</b>	<b>30 323</b>
Aktsiate emiteerimine	5 000	1 271	0	0	6 271
Dividendide maksmine	0	0	0	-1 503	-1 503
Eraldised reservkapitali	0	0	218	-218	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	4 026	4 026
<b>Saldo 30.06.2017</b>	<b>28 853</b>	<b>2 309</b>	<b>293</b>	<b>7 662</b>	<b>39 117</b>

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 20.

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

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	39 117	30 323
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-35 031	-28 265
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	35 034	28 261
<b>Kokku</b>	<b>39 120</b>	<b>30 320</b>

## 27 Bilansipäevajärgsed sündmused

Bilansipäevajärgselt. 2017. aasta juulis, sõlmisid kaks Kontserni tütarettevõtet Eestis seoses uute kinnisvarainvesteeringute tegemisega kaks laenulepingut kogusummas 4,8 miljonit eurot intressimääraga 1,4%-1,817% aastas. Laenulepingute tagasimakse tähtaeg on 2022. aastal.



## *Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. aasta poolaasta aruandele*

Käesolevaga kinnitame EFTEN Real Estate Fund III AS 2017. a poolaasta 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

# 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 Tütarevõtted	21
4 Segmendaruandlus	22
5 Müügitulu	23
6 Müüdüd 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
27 Bilansipäevajärgsed sündmused	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 Ulonu büroohoone Vilniuses. Mõlemad varasemad investeeringud toimusid 2016. aastal vastavalt juhtkonna ootustele. Saules Miestas kaubanduskeskus isegi ületas ootusi – aastane üüritulo oli 5% kõrgem eelarves planeeritust.

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 laenuportfellist 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
<i>ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100</i>	19,0	19,4
<i>ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100</i>	7,5	7,5
<i>ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100<sup>1</sup></i>	22,5	21,5
<i>DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)</i>	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>



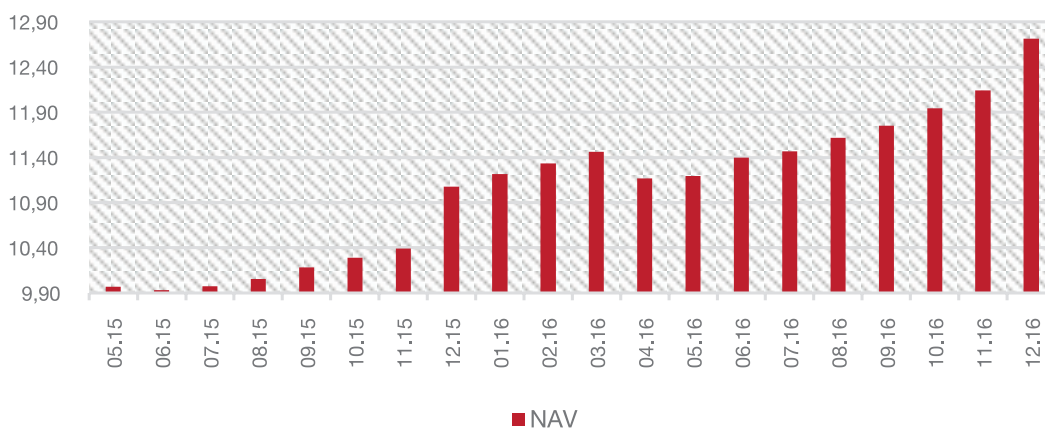
DSV logistikakeskus Tallinnas

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 kasutab 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
Müüdnud 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 ettemaksed	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	Ülekurs	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.

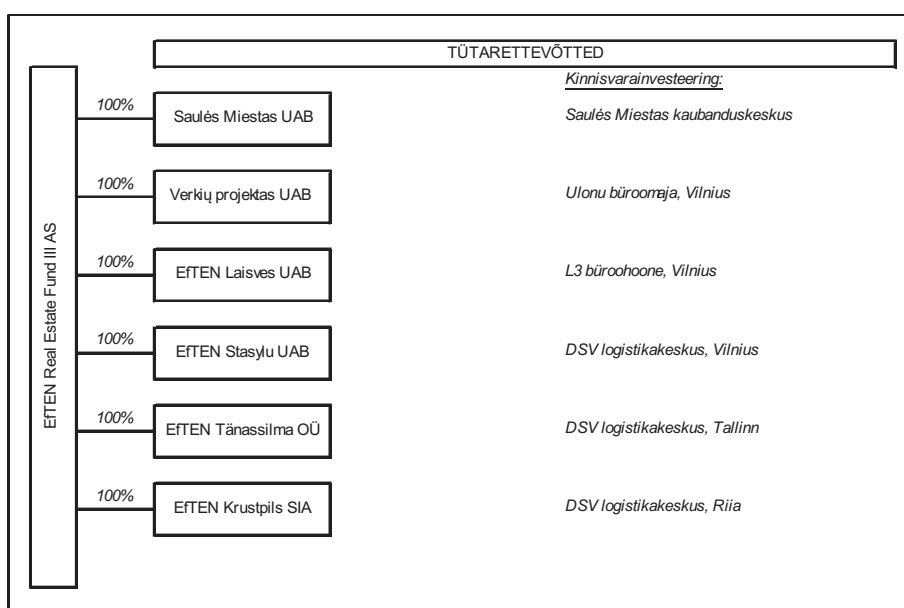
## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### 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 õiglasel väärtusel kinnisvarainvesteeringuid).

## 2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

### Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2017 või hilisematel 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 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 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 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 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/tagasimaksu 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 kapitalrentideks 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 „Müügitudu 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 müügitehingu põhiosutaja (*principal*) (kauba või teenuse pakkuja) või agent (vastutav kauba või teenuse pakkimise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitudu 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 arvestusprintsipiidest

### 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 üüri 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 majandustegevusest, 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 õiglaste väärtuste 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 tütarettevõttesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 24) on investeeringud tütarettevõttesse 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 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.

Tavapärasel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on päev, mil Kontsern võtab endale finantsvara ostu või müügi kohustuse. Tavapärasel 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;
- müügivalmis 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 kasutuseesmärke.

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 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 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 müüdüd objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdüd 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 akumulatsioonidest 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 tulumaksuvara 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, Riia	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 tütarettevõte.

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 müügitulud	-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 matetriaalse 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)	34 896
Kapitaliseeritud parendused	211
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	1 398
<b>Saldo seisuga 31.12.2015</b>	<b>36 506</b>
Soetused	34 453
Kapitaliseeritud parendused	224
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	2 356
<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 üürike 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%				
€ tuhandetes				Õiglase väärtus				
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 470	1 590	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	19 330	18 940	18 570
					0,0%	18 440	18 060	17 710
					0,5%	17 650	17 300	16 950
Lao- ja tootmispinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 304	2 463	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	28 105	27 488	26 904
					0,0%	26 718	26 139	25 575
					0,5%	25 488	24 947	24 411
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 730	2 930	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	31 200	30 580	29 980
					0,0%	29 930	29 340	28 760
					0,5%	28 800	28 320	27 680

### 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%				
€ tuhandetes				Õiglase väärtus				
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 sisendit (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
<i>€ tuhandetes</i>		
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
<i>€ tuhandetes</i>		
<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
<i>Pangalaenud</i>	40 773	19 870
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-54	-24

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
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 ujuva intressimäär vahetati fikseeritud intressimäärade vastu. Intressiswapi lepingud otsustati sõlmida, arvestades kolme järgmist tingimust:

- (1) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, tagatiseks olevat kinnisvarainvesteeringut tõenäoliselt ei müüda 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:

- Üüritud 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 üüritud 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 annuiteetmaksede tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern ühe ankurüürikuga 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 krediidikõbulikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimeaks 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 investeeingu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri.

Kontsern investeerib jätkuvalt rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeeingute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 30% omakapitali. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeeingu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeingu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Peale investeeingu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeeingu puhas ärikasum olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoog maksta investoritele dividende keskmiselt 75% investeeitud 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	0	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)	40 773	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 õiglasel väärtusel kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2016 ega 31.12.2015 õiglasel väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisarvainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi 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 väärtuse saadakse intressimäära vahetuslepingute rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBOR-i turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades *zero-rate* määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingute õiglasel 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 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.

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-ilt 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 tütaretevõttes 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 investeringud 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 tagasimaksud	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	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<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	13 853
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	1 493	1 493
<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:

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	30 322	15 346
Tütär- ja ühissettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-28 265	-12 985
Tütär- ja ühissettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	28 263	12 983
<b>Kokku</b>	<b>30 320</b>	<b>15 345</b>

## 27 Bilansipäevajärgsed sündmused

### Aktsiakapital

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

### Laenukohustused

Bilansipäevajärgselt. 2017. aasta juulis, sõlmisid kaks Kontserni tütarettevõtet Eestis seoses uute kinnisvarainvesteeringute tegemisega kaks laenulepingut kogusummas 4,8 miljonit eurot intressimääraga 1,4%-1,817% aastas. Laenulepingute tagasimakse tähtaeg on 2022. aastal.

### Kinnisvarainvesteeringud

19.04.2017 asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Seljaku OÜ, makstes ettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot. 29.05.2017 maksti ettevõtte osakapitali lisaks 1 240 tuhat eurot. Tütarettevõtte soetas 2017. aasta mai lõpus Hortese aianduskeskuse Laagris, Tallinnas. Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumus oli 3 108 tuhat eurot ning soetust finantseeriti 57% osas pangalaenuga ning 43% osas aktsiaemissioonist saadud vahenditest.

19.05.2017 soetas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte Projekt 554 OÜ, makstes osaluse eest 841 tuhat eurot ning võttes üle nõudeid tütarettevõtte vastu summas 650 tuhat eurot. Tütarettevõttele kuulub kinnistu aadressil Pärnu mnt 554, Tallinn, kus 2017. aasta sügisel avatakse uus Selveri kauplusehoone. Tütarettevõtte eest kuulub selle aasta jooksul tasumisele veel 400 tuhat eurot ning Laagri piirkonda teenindav kauplus valmib 2017. aasta detsembris. Kauplusehoone ehitust finantseeritakse 60% osas pangalaenuga ning kinnisvarainvesteeringu eelduslik lõppmaksumus on 6,2 miljonit eurot.



## 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 ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundeid seisuga 31. detsember 2016 ja 31. detsember 2015 ning nendel kuupäevadel lõppenud majandusaastate konsolideeritud finantstulemusi 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 aruandeid seisuga 31. detsember 2016 ja 31. detsember 2015;
- konsolideeritud koondkasumiaruandeid eeltoodud kuupäevadel lõppenud majandusaastate kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruandeid eeltoodud kuupäevadel lõppenud majandusaastate kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruandeid eeltoodud kuupäevadel lõppenud majandusaastate 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 Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestuseksperide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide 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.

---

### 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 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, 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 aastaaruande 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

21. september 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

# Konsolideeritud poolaasta aruanne 2016

EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2016

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2016

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>	3
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE</b>	8
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise poolaasta aruandele	12
1 Üldine informatsioon	12
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	12
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	12
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest	13
3 Tütarettevõtted	19
4 Müügitulu	19
5 Müüdü teenuste kulud	19
6 Turustuskulud	19
7 Üldhalduskulud	20
8 Muud äritulud	20
9 Finantskulud	20
10 Tulumaks	20
11 Raha ja raha ekvivalendid	21
12 Nõuded ja viitlaekumised	21
13 Materiaalne põhivara	22
14 Kinnisvarainvesteeringud	22
15 Laenukohustused	24
16 Võlad ja ettemaksud	25
17 Edukustasu kohustus	26
18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	26
19 Aktsiakapital	29
20 Tingimuslikud kohustused	29
21 Tehingud seotud osapooltega	30
22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	30
23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	31
24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	32
25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	32
26 Bilansipäevajärgsed sündmused	33
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. aasta I poolaasta aruandele	34

## TEGEVUSARUANNE

### Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS on esimene EFTEN Capital AS juhtimise all tegutsev kinnisvarainvesteeringutele spetsialiseerunud investeerimisfond, mille aktsiaid pakutakse muuhulgas ka jaeinvestoritele. Fondil on 30.06.2016 seisuga kolm kinnisvarainvesteeringut Leedus, millele 2016. aasta juulis lisandus kaks logistikasektori kinnisvarainvesteeringut Riias ja Tallinnas. 2016. aasta poolaasta lõpu seisuga on fondi kinnisvarainvesteeringute maht 49,8 miljonit eurot, millele juulis lisandus läbi uute soetuste 13,2 miljonit eurot.

Kontserni 2016. aasta esimese poolaasta müügitulu oli kokku 2,098 miljonit eurot (2015 I poolaasta: null eurot) ning puhaskasum samal perioodil oli 1,212 miljonit eurot (2015 I poolaasta: -23 tuhat eurot). Esimesel poolaastal sisaldas puhaskasum neto-kinnisvarainvesteeringute ümberhindlust (vara väärtuse muutus miinus potentsiaalne edukustasukohustus) summas 0,408 miljonit eurot.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2016. aasta I poolaastal 97%, seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud samal perioodil kokku kõigest 3% müügitulust.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2016. aasta I poolaastal müügitulust 31,4%.

	6 kuud 2016
<i>€ miljonites</i>	
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	2,098
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,278
Intressikulud ja intressitulud	-0,452
<b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>	<b>1,368</b>
Valitsemistasud	-0,124
Muud tulud ja -kulud	-0,256
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>0,987</b>

Kontserni varade maht oli seisuga 30.06.2016 56,927 miljonit eurot (31.12.2015: 38,897 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 49,788 miljonit eurot (31.12.2015: 36,506 miljonit eurot).

	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	49,788	36,506
Muud pikaajalised varad	0,073	0,080
Käibevara, v.a raha	0,320	0,327
Netovõlg	-22,997	-21,568
Puhasväärtus (NAV)	27,184	15,345
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, sentides	11,3961	11,0772
Aktisiaemissioonidest saadud vahendid investeerimiseks	24,890	13,853
Perioodi lõpuks investeeritud vahendid	19,669	12,398
Perioodi lõpul investeerimata emissioonidest saadud vahendid	5,222	1,455

EFTEN Real Estate Fund III AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto) dividendideks. 2016. aasta kevadel otsustas EFTEN Real Estate Fund III üldkoosolek jagada 2015. aasta kasumist netodividendideks 411 tuhat eurot, s.o 3% aktsiate nominaalväärtusest.

Olulisimad tootlushäitajad:

12 kuu kohta	30.06.2016	31.12.2015
<i>ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x100</i>	11,4	19,4
<i>ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)x100</i>	5,1	7,5
<i>ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital<sup>1</sup>)x100</i>	15,7	21,5
<i>DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)</i>	2,8	2,8

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

## Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2016. aasta poolaasta lõpu seisuga on Kontsernil kolm ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 45,526 miljonit eurot (31.12.2015: 36,506 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 43,351 miljonit eurot (31.12.2015: 35,107 miljonit eurot). Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubanduspinnad 62,8%; 1 investeering
- büroopinnad 18,6%; 1 investeering
- logistika 18,6%; 1 investeering

Bilansipäevajärgselt, 2016. aasta juulis, soetas EFTEN Real Estate Fund III kaks uut logistikakeskust, mis tõstis logistikasektori osakaalu kogu portfellis 41%-ni. Kaubanduspindade osakaal jäi soetuste järgselt 45% tasemele ning büroopindade osakaal vastavalt 13% tasemele.

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2016	Kontserni osalus	Üüri netopind	Üüritulu aastas (€ tuhandetes)	Täituvus, %
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	20 693	2 830	89
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>20 693</b>	<b>2 830</b>	<b>89</b>
Ulonu büroohoone	100	5 174	687	100
<b>Büroo kokku</b>		<b>5 174</b>	<b>687</b>	<b>100</b>
DSV logistikakeskus	100	11 687	669	100
<b>Logistika kokku</b>		<b>11 687</b>	<b>669</b>	<b>100</b>



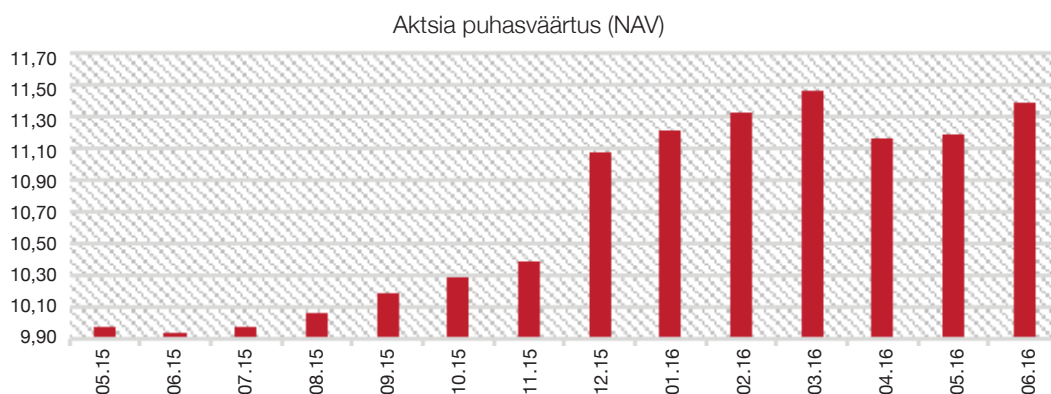
DSV logistikakeskus Tallinnas

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 2,8 aastat ning seisuga 30.06.2016 on Kontsernil kokku 246 üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 56,4% moodustab 15 kliendi lepingujärgne tulu.

Suurimad üürnikud	% konsolideeritud üüritulust
DSV Transport UAB	16,80%
RIMI Lietuva, UAB	11,50%
Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija	5,10%
PST Group	3,50%
LPP Lithuania, UAB	2,70%
UAB Synergium	2,30%
Drogas, UAB	2,00%
Eurovaistine, UAB	1,90%
New Yorker Lietuva, UAB	1,90%
Topo grupe, UAB	1,80%
Amber food, UAB	1,60%
SPORTLAND LT, UAB	1,60%
Baltika Lietuva, UAB	1,30%
UAB Columbus Lietuva	1,30%
Deichmann avalynė, UAB	1,20%
Ülejäänud	43,60%

## Aktsiainfo

Seisuga 30.06.2016 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 24,891 miljoni euro ulatuses (31.12.2015: 13,853 miljoni euro ulatuses) ning aktsiate arv seisuga 30.06.2016 oli 2 385 263 tükki (31.12.2015: 1 385 263 tükki).



Seisuga 30.06.2016 ei kuulunud ülelegi EFTEN Real Estate Fund III aktsionäridele üle 10% fondi aktsiatest. Seisuga 31.12.2015 oli EFTEN Real Estate III AS-i üks üle 10%-lise osalusega aktsionär – Greatway OÜ, kellele kuulus ettevõttest 18,6%.

## Väljavaated 2016. aastale

2016. aasta esimene poolaasta on Balti ärikinnisvaraturul möödunud sarnases tempos kui aasta varem. CBRE hinnangul on 2016. aasta esimesel poolaastal tehtud Balti riikide turul tehinguid rahalises mahus küll 15% võrra vähem kui mullu – kokku 19 tehingut kogumahus 353 miljonit eurot, kuid hetkel juba teadaolevad teise poolaasta suuremad tehingud viivad tõenäoliselt kogu aastase tehingute mahu samale tasemele, mis oli 2015. aastal - 2015. aasta oli Balti riikide ärikinnisvaraturu rekordaasta kui tehingute kogu maht jõudis 1,3 miljardi euroni. Peamised investorid on kohapealsed kinnisvarafondid, kes on Balti riikides tegutsenud aastaid. Uute välisinvestorite tulekut hoiab tagasi eeskätt jätkuv ebakindlus Balti riikide julgeolekuolukorra pärast.

Tänu kestvale nullintressi keskkonnale, kus intressimäärde kasvuootused on lükkunud taas kaugemale tulevikku, alanevad järjest ka Balti riikide ärikinnisvara tootlusmäärad, mis viivad kinnisvarahinnad tõusule. 2016. aasta esimese poolaasta jooksul on turu prime yield alanenud keskmiselt 50 baaspunkti võrra allapoole, tuues kaasa kinnisvarahindade kasvu. Teisalt äärmiselt soodne pangalaenu finantseerimise keskkond, kus laenumarginaalid on Balti riikides isegi madalamad kui Skandinaavias, on tootlusmäärade ja laenuintressi vahe (spread) jätkuvalt ajaloo suurim, mis tagab tugeva dividendivoo investoritele. Kinnisvarahindade edasist kasvu tingib tootlusmäärade alanemine, mitte üürimäärade kasv. Üürimäärade kasvu hoiab tagasi uute pindade pakkumise suurenemine ja deflatsiooniline majanduskeskkond.

## Juhtimine

2016. aasta esimesel poolaastal korraldati teine fondi aktsiate avalik pakkumine ja otsustati emiteerida 1 000 000 uut 10 eurose nimiväärtusega lihtaktsiat. Aktsiate pakkumishind oli 11,0378 eurot. Aktsiate avalik pakkumine toimus 30.03. – 15.04.2016. Märkimisperiodil märgiti 1 353 130 aktsiat ehk emissioon märgiti üle 1,35 kordselt. 19.04.2016 nõukogu otsusega määrati aktsiate jaotus ja tühistati 353 130 liigmärgitud aktsiat. Emissiooni järgselt on fondi uus aktsiakapital 23 852 630 eurot.

25.04.2016 toimus aktsionäride korraline koosolek, mille käigus kinnitati 2015. majandusaasta aruanne ja otsustati maksta netodividendi 411 000 eurot. Erakorralisi üldkoosolekuid ei ole esimesel poolaastal toimunud.

Fondi nõukogu ja juhatuse liikmete osas muudatusi ei ole. 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 investeringute juht).

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale valitseb ja käsutab fondi vara fondivalitseja EFTEN Capital AS.

Fondi depositeoriumiks on Swedbank AS.

## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4	2 098	0
Müüdnud teenuste kulu	5	-71	0
<b>Brutokasum</b>		<b>2 027</b>	<b>0</b>
Turustuskulud	6	-207	0
Üldhalduskulud	7	-479	-23
Muud äritulud	8	506	0
<b>Ärikasum</b>		<b>1 847</b>	<b>-23</b>
Finantskulud	9	-452	0
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>1 395</b>	<b>-23</b>
Tulumaksukulu	10	-183	0
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>1 212</b>	<b>-23</b>

**KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

	Lisad	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	11	6 746	1 984
Nõuded ja viitlaekumised	12	269	295
Ettemakstud kulud		51	32
<b>Käibevara kokku</b>		<b>7 067</b>	<b>2 311</b>
Kinnisvarainvesteeringud	14	49 788	36 506
Materiaalne põhivara	13	68	75
Immateriaalne põhivara		5	5
<b>Põhivara kokku</b>		<b>49 861</b>	<b>36 586</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>56 928</b>	<b>38 897</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Laenukohustused	15	937	884
Võlad ja ettemaksed	16	612	400
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>1 548</b>	<b>1 285</b>
Laenukohustused	15	25 581	19 845
Muud pikaajalised võlad	16	382	378
Edukustasu kohustus	17	378	280
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	1 855	1 764
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>28 195</b>	<b>22 268</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>29 744</b>	<b>23 552</b>
Aksiakapital	19	23 853	13 853
Ülekurss	19	1 038	0
Kohustuslik reservkapital		75	0
Jaotamata kasum	20	2 218	1 492
<b>Omakapital kokku</b>		<b>27 184</b>	<b>15 345</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>56 927</b>	<b>38 897</b>



## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Puhaskasum</b>		<b>1 212</b>	<b>-23</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantskulud	9	452	0
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-506	0
Edukustasu kohustuse muutus	7	98	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13	13	0
Tulumaksukulu	10	183	0
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>240</b>	<b>0</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>1 452</b>	<b>-23</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-202	0
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>1 250</b>	<b>-23</b>
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-12 775	0
Tütarettevõtete soetus	12	38	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-12 737</b>	<b>0</b>
Saadud laenud		6 270	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed		-443	0
Makstud dividendid	18	-411	0
Makstud intressid		-205	0
Aktsiate emiteerimine	19	11 038	3 360
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>16 249</b>	<b>3 360</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>4 762</b>	<b>3 337</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>11</b>	<b>1 984</b>	<b>0</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 762	3 337
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>11</b>	<b>6 746</b>	<b>3 337</b>

**KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<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	3 360	0	0	0	<b>3 360</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	-23	<b>-23</b>
<b>Saldo 30.06.2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-23</b>	<b>3 337</b>
<b>Saldo 31.12.2015</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>
Dividendide jaotamine	0	0	0	-411	<b>-411</b>
Eraldised reservkapitali	0	0	75	-75	<b>0</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	1 212	<b>1 212</b>
<b>Saldo 30.06.2016</b>	<b>23 853</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>2 218</b>	<b>27 184</b>

Aktiikapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisades 18, 19 ja 20.

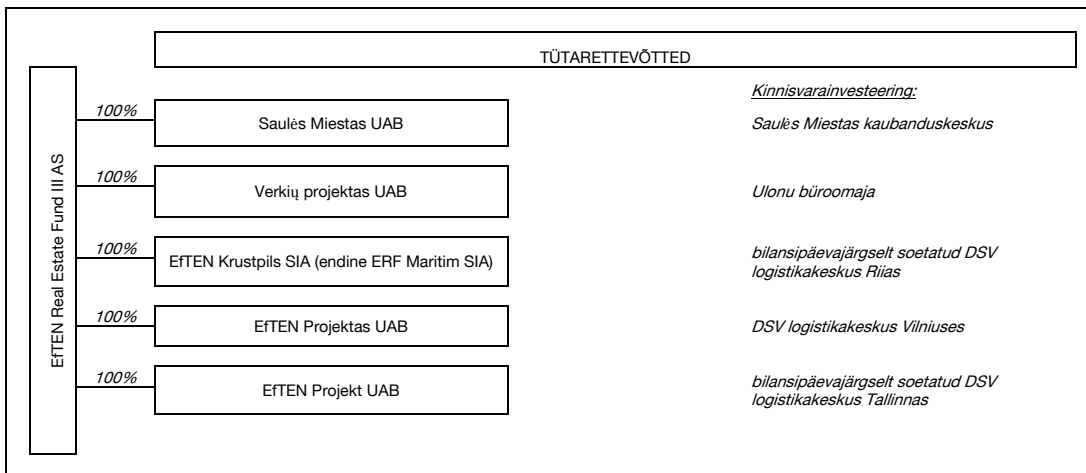
## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE

### 1 Üldine informatsioon

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 30.06.2016 lõppenud konsolideeritud raamatupidamise poolaasta aruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 30. augustil 2016. a.

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

EFTEN Real Estate Fund III AS omab seisuga 30.06.2016 kolme 100%-list tütarettevõtet Leedus, ühte 100%-list tütarettevõtet Lätis ning ühte 100%-list tütarettevõtet Eestis. Tütarettevõtete kohta on toodud täpsem informatsioon lisas 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 õiglasel 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 Kontsernile kohustuslikuks alates 1. juulist 2016 või hilisematel 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 mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Võlainstrumentide 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 krediidikaliteedi 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 käsitle hetkel makro-riskimaandamisarvestust.

Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

**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 renditavadel varadel ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetest, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

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. Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulo, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Bilansipäeva seisuga oli kontsernil üks kinnisvarainvesteering, mille õiglase väärtuseks võeti tema soetusmaksumus tulenevalt sellest, et tehing toimus sõltumatute osapoolte vahel bilansipäeva lähedal. Peale kinnisvarainvesteeringu ostu-müügi tehingu toimumist ei ole kontserni juhtkonna hinnangul toimunud olulisi muutusi kinnisvaraturul, millest tulenevalt peaks õiglane väärtus olema oluliselt muutunud.

Õiglase väärtuse hindamisel kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 14.

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 juhtimisettevõtete juhtorganitesse kuuluvad maajuhid, kes juhivad kinnisvarainvesteeringuid lokaalselt. Igapäevasest majandustegevusest erinevate ning tehinguteks kinnisvarainvesteeringutega on vajalik tütarettevõtete nõukogu otsust, 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 arvevõtmisel 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.

## Konsolideerimine

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

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

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

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

## Investeering tütaretevõttesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 23) on investeeringud tütaretevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütaretevõtete 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 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 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 õiglases 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 õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglase väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenud 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 seisuga 30.06.2016 finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

## Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenud ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvatatud 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 vahetuslepinguid, 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 tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval.

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 väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

Kontsern kajastab tuletisinstrumente õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

## Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta juhul, kui on tõenäoline, et nende kasutamise seoses saadakse tulevikus majanduslikku kasu.

Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumuleeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Juhul kui materiaalse põhivara objekti otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimine vältab pikema perioodi, kapitaliseeritakse vara soetusmaksumusse varaga seotud laenukasutuse kulutused. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on olulises osas valmis otstarbekohaseks kasutamiseks või selle aktiivne arendustegevus on pikemaks ajaks peatatud.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad kulutused kajastatakse põhivarana juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtja saab tulevikus varaobjektiga seotud majanduslikku kasu ning kui varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärset mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimimise momendil.

Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

- Masinad ja seadmed	7-10%
- Sisustus	15-20%
- Arvutid	20-33%

Amortiseerimist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav juhtkonna poolt plaanitud eesmärgiks ning lõpetatakse, kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkväärtust, vara lõplikul kasutusest eemaldamisel või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

Igal bilansipäeval hindab juhtkond, kas teadaolevalt on indikatsioone põhivarade väärtuse languse kohta. Juhul kui on teada asjaolusid, mis võivad põhjustada põhivarade väärtuse langust, määrab juhtkond põhivara kaetava väärtuse (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulud või vara kasutusväärtus). Juhul kui kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkväärtusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Eelnevatel perioodidel kajastatud allahindlus tühistatakse juhul, kui kaetava väärtuse määramise aluseks olnud hinnangutes on toimunud muutus ning kaetav väärtus on tõusnud.

Põhivara müügist saadud kasumid ja kahjumid, mis leitakse lahutades müügist saadud summadest jääkväärtuse, on kajastatud kasumiaruandes muudes ärituludes ja -kuludes.

## 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 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 renditulusid (sh rent 1 m kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

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

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse 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 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 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 müüdüd objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdüd 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 7).



## Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõttel oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist 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 akumulatsioonidest kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

## Tulumaks

### Emaettevõtte ja tütarettevõtte Eestis

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 tütarettevõtte

Lätis ja Leedus on ettevõtte puhaskasum 15% tulumaksu määraga 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, %	
			30.06.2016	31.12.2015
<b>Emattevõtte</b>				
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti			
<b>Tütarettevõtted</b>				
EFTEN Krustpils SIA (endine ERF Maritim SIA)	Läti	bilansipäevajärgselt soetatud DSV logistikahoone Riias	100	100
Saulés Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saulés Miestas	100	100
Verkių projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone	100	100
EFTEN Projekt OÜ	Eesti	bilansipäevajärgselt soetatud DSV logistikahoone Tallinnas	100	-
EFTEN projektas UAB	Leedu	DSV logistikahoone Vilniuses	100	-

Kõik Kontserni tütarettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute üürile andmisega. Tütarettevõtted ei ole börsil noteeritud.

2016. aasta mais asutas EFTEN Real Estate Fund III AS kaks uut 100%-list tütarettevõtet Eestis ja Leedus. Mõlema tütarettevõtte osakapitali maksti asutamisel 2,5 tuhat eurot. Seoses soetatavate kinnisvarainvesteeringutega maksis EFTEN Real Estate Fund III AS EFTEN Krustpils SIA, EFTEN projektas UAB ja EFTEN Projekt OÜ osakapitali lisaks 9 135 tuhat eurot.

### 4 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüritulu büroopindadelt	349	0
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt	1 392	0
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	4	0
Muud müügitulud	354	0
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku</b>	<b>2 098</b>	<b>0</b>

Kogu Kontserni 2016. aasta I poolaasta müügitulu on teenitud Leedus.

### 5 Müüdnud teenuste kulud

	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus	-58	0
Parenduskulud	-3	0
Palgakulud, s.h maksud	-10	0
<b>Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 14)</b>	<b>-71</b>	<b>0</b>

### 6 Turustuskulud

	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Reklaam, reklaamüritused	-207	0
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-207</b>	<b>0</b>

**7 Üldhalduskulud**

	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 21)	-124	0
Bürookulud	-26	0
Palgakulud, s.h maksud	-101	0
Konsultatsioonikulud	-79	-23
Edukustasukohustuse muutus (lisa 17)	-98	0
Muud üldhalduskulud	-37	0
Amortisatsioonikulud (lisa 13)	-13	0
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-479</b>	<b>-23</b>

**8 Muud äritulud**

	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	506	0
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>506</b>	<b>0</b>

**9 Finantskulud**

Finantskulud	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-186	0
Intressiderivatviivide õiglase väärtuse muutus (lisad 16, 18)	-266	0
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-452</b>	<b>0</b>

**10 Tulumaks**

	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Tulumaksukulu	-131	0
Edasilükkunud tulumaksukulu	-52	0
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>-183</b>	<b>0</b>

Tulumaksukulu 2016. aastal on seotud Leedus asuvate tütarettevõtete kasumi maksustamisega.

Kontsernil on seisuga 30.06.2016 edasilükkunud tulumaksukohustus summas 1 854 tuhat eurot (31.12.2016: 1 764 tuhat eurot) seoses Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ning maksustamise väärtuse vahega. Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil kinnisvarainvesteeringu müügil (st hiljem kui aasta pärast). Edasilükkunud tulumaksukohustuse arvestus aruandeaastal on toodud allolevas tabelis:

<b>Algsaldo 31.12.2015</b>	<b>1 764</b>
Edasilükkunud tulumaksukulu vähenemine seoses maksuamortisatsiooni ja raamatupidamisamortisatsiooni vahega	38
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes	52
<b>Saldo 30.06.2016</b>	<b>1 855</b>

## 11 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Sularaha	13	8
Nõudmiseni hoiused (lisa 18)	6 734	1 977
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>6 746</b>	<b>1 984</b>

## 12 Nõuded ja viitlaekumised

<b>Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised</b>		
	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	243	300
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	-46
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 18)</b>	<b>243</b>	<b>253</b>
Muud lühiajalised nõuded	0	38
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>0</b>	<b>38</b>
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	25	3
Muud viitlaekumised	2	1
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>27</b>	<b>4</b>
<b>Nõuded kokku</b>	<b>269</b>	<b>295</b>

Kontsernil oli seisuga 31.12.2015 nõue detsembris soetatud tütarettevõtte osaluse soetusmaksumuse tagasimakse osas osaluse müüja vastu summas 38 tuhat eurot. Nõue laekus 2016. aasta jaanuaris.

**13 Materiaalne põhivara**

	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Muu materiaalne põhivara
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Jääkväärtus 31.12.2015</b>	<b>56</b>	<b>19</b>	<b>75</b>
<i>Soetusmaksumus 31.12.2015</i>	<i>57</i>	<i>19</i>	<i>76</i>
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2015</i>	<i>-1</i>	<i>0</i>	<i>-1</i>
Ostud	6	0	6
Ümberklassifitseerimine	19	-19	0
Aruandeperioodi amortisatsioon (lisa 7)	-13	0	-13
<b>Jääkväärtus 30.06.2016</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>68</b>
<i>Soetusmaksumus 30.06.2016</i>	<i>82</i>	<i>0</i>	<i>82</i>
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 30.06.2016</i>	<i>-14</i>	<i>0</i>	<i>-14</i>

**14 Kinnisvarainvesteeringud**

Seisuga 30.06.2016 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Pindala (m <sup>2</sup> )	Kasulik pind (m <sup>2</sup> )	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turvaväärtus 30.06.2016	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	21 094	19 881	2007	08.2015	26 896	28 580	50%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	64 149	11 687	2005	06.2016	8 455	8 455	15%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	2 200	5 174	2012	12.2015	8 000	8 490	15%
<b>Kokku</b>			<b>36 742</b>			<b>43 351</b>	<b>45 525</b>	<b>80%</b>

2016. aasta I poolaastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2015</b>	<b>36 506</b>	<b>0</b>	<b>36 506</b>
Soetused ja arendused	8 455	4 263	12 718
Kapitaliseeritud parandused	57	0	57
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	506	0	506
<b>Saldo seisuga 30.06.2016</b>	<b>45 525</b>	<b>4 263</b>	<b>49 788</b>

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

<i>Bilansipäeva seisuga või perioodi kohta</i>	I poolaasta	
	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	1 744	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-71	0
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	45 525	0

Kõik EFTEN Real Estate Fund III AS üüritulu tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks.

## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2016 ja 31.12.2015 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on seisuga 30.06.2016 kasutatud järgmisi eelduseid:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürhind €/m <sup>2</sup>
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	8 490	Diskonteeritud rahavood	687	7,9%	7,5%	11,3
Logistikapinnad	8 455	Diskonteeritud rahavood	669	8,5%	7,9%	4,8
Kaubanduspinnad	28 580	Diskonteeritud rahavood	2 831	9,0%	8,5%	11,8
<b>Kokku</b>	<b>45 525</b>		<b>4 187</b>			

Seisuga 31.12.2015:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürhind €/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

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 30.06.2016 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus diskontomääras				
				-0,5%	0,0%	0,5%		
<i>€ tuhandetes</i>								
Büroo	Üüritulu muutus +/- 10%	-750	800	Muutus väljumis- tootlikkuses	<i>Õiglase väärtus</i>			
				-0,5%	9 117	8 930	8 749	
				0,0%	8 668	8 490	8 321	
				0,5%	8 413	8 109	7 946	
Logistika	Üüritulu muutus +/- 10%	-650	696	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	9 031	8 851	8 675
				0,0%	8 628	8 455	8 291	
				0,5%	8 207	8 111	7 952	
Jaekaubandus	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 646	2 847	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	30 386	29 785	29 200
				0,0%	29 151	28 580	28 021	
				0,5%	28 053	27 505	26 972	

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>				
Büroopinnad	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
Kaubanduspinnad	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.

## 15 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2016 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 30.06.2016	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.2016	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	16 011	14.08.20	1,70%	hüpoteek - Saules Miestas kinnistu	28 580	58,9%
SEB	Leedu	5 493	5 493	29.06.21	1,55%	hüpoteek - DSV kinnistu	8 455	20,2%
SEB	Leedu	5 200	5 084	21.12.20	1,75%	hüpoteek - Ulonu kinnistu	8 490	18,7%
<b>Kokku</b>		<b>27 193</b>	<b>26 588</b>				<b>45 525</b>	<b>167,5%</b>

Seisuga 31.12.2015

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2015	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2015	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	16 338	18.08.2020	1,70%	hüpoteek - Saules Miestas kinnistu	28 506	106,5%
SEB	Leedu	5 200	4 423	21.12.2020	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	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	946	891
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-10	-7
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>937</b>	<b>884</b>

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 18)</b>	<b>26 518</b>	<b>20 730</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	937	884
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	25 581	19 845
<i>Pangalaenuid</i>	<i>25 641</i>	<i>19 870</i>
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-60</i>	<i>-24</i>

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	946	891
2-5 aastat	25 641	19 870

Kontserni pangalaenudega seotud liikumised on toodud allolevas tabelis:

Laenukohustuste rahavood	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>20 730</b>	<b>0</b>
Saadud pangalaenuid	6 270	0
Pangalaenude annuiteetmaksed	-443	0
Kapitaliseeritud lepingutasude muutus	-39	0
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>26 518</b>	<b>0</b>

## 16 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele (lisa 18)	171	217
<b>Võlad tarnijatele kokku</b>	<b>171</b>	<b>217</b>
Intressideriivide võlad (lisad 9, 18)	266	0
Muud võlad	1	7
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>268</b>	<b>7</b>
Käibemaks	110	38
Ettevõtte tulumaks	3	84
Üksikisiku tulumaks	2	2
Sotsiaalmaks	6	2
Maamaks, kinnisvaramaks	0	13
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>120</b>	<b>140</b>
Võlad töövõtjatele	13	6
Muud viitvõlad	3	0
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>15</b>	<b>6</b>
Saadud ostjate ettemaksed	37	10
Muud ettemakstud tulud	0	21
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>37</b>	<b>31</b>
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>612</b>	<b>400</b>

### Pikaajalised võlad

	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	382	378
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>382</b>	<b>378</b>



## 17 *Edukustasu kohustus*

Kontsern on seisuga 30.06.2016 arvestanud edukustasu kohustust summas 378 tuhat eurot (31.12.2015: 280 tuhat eurot). Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 30.06.2016 ja 31.12.2015. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 7).

## 18 *Finantsinstrumentid, 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.

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

### Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Finantsvarad - laenu ja nõuded</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	11	6 746	1 984
Nõuded ostjate vastu	12	243	253
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>6 989</b>	<b>2 237</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	15	26 518	20 730
Võlad tarnijatele	16	171	217
Üürnike tagatisrahad	16	383	378
Viitvõlad	16	15	6
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>27 088</b>	<b>21 331</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 investimisotsuste tegemisel hinnatakse hoolikalt tulevaste klientide maksevõimet, üürilepingute pikkust, üürnike asendatavuse võimalikkust ning intresside kallinemise riske. Finantseerimisolepingute tingimused sobitatakse vastavaks konkreetse kinnisvaraobjekti netorahavoole, mis tagab Kontserni piisava vaba raha säilimise ning kasvu ka peale finantskohustuste täitmist.

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

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

### Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumentid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriivatiivid. 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 30.06.2016 on kaks Kontserni laenulepingut sõlmitud ujuva intressi (3-kuu EURIBOR) baasil ning ühe laenulepingu Euribor on fikseeritud 0% tasemel (seisuga 31.12.2015 olid kõik Kontserni laenulepingud seotud 3-kuu Euriboriga. 2016. aasta esimesel poolaastal on Euribor kõikunud tasemetel -0,286% kuni -

0,132% (2015: 0,133% kuni -0,023%) s.o maksimaalne muutus oli 15,4 baaspunkti. Kontserni olemasolevaid laenukohustusi arvesse võttes suurendaks EURIBOR-i 10-baaspunktiline tõus konsolideeritud intressikulusid 27 tuhande euro võrra aastas,

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises, 4-7 aasta perspektiivis.

Intressiriski maandamiseks sõlmis Kontsern 2016. aasta märtsis ühe intressimäära vahetuslepingu, kus 3-kuu Euribor fikseeriti tasemel 0,35%. Intressimäära vahetuslepingu tähtaeg on 2023. aastal ning vahetusmaksed hakkavad toimuma alates 2018. aasta märtsist. Lepingu baassumma on 14 835 tuhat eurot, mis moodustab 55,8% Kontserni laenuportfelligist.

Intressiswapi leping 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) Laenulepingud, mille rahavoo riski maandatakse, pikendatakse tähtaja saabumisel kuni swapilepingute lõpptähtajani.

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Kontserni intressimäära vahetuslepingu õiglane väärtus seisuga 30.06.2016 oli negatiivne summas 266 tuhat eurot. Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglane väärtus' (vt. ka lisa 9 ja lisa 16).

### Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektset oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Üüritud vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktivite turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 30.06.2016 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritud tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 58% ning võla kattekordaja 2,5.

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 30.06.2016</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	91	275	738	25 484	0	<b>26 588</b>
Intressimaksud	30	90	235	1 046	0	<b>1 400</b>
Võlad tarnijatele	171	0	0	0	0	<b>171</b>
Üürnike tagatisrahad	0	0	0	337	45	<b>382</b>
Viitvõlad	15	0	0	0	0	<b>15</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>308</b>	<b>364</b>	<b>972</b>	<b>26 867</b>	<b>45</b>	<b>28 556</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>379</b>
Viitvõlad	7	0	0	0	0	<b>7</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>324</b>	<b>300</b>	<b>806</b>	<b>21 408</b>	<b>45</b>	<b>22 883</b>

## 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 üürimaksete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern kõikides olulistes üürilepingutes sätestanud kas tagatisrahade maksmise kohustuse, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada või on lepingutes sätestatud kliendi garantii andmise kohustus.

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitidokülbulikuks 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:

	30.06.2016	31.12.2015
Aegumata	184	218
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>59</b>	<b>82</b>
<i>Kuni 30 päeva</i>	51	29
<i>30-60 päeva</i>	3	4
<i>Üle 60 päeva</i>	4	49
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-46
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)</b>	<b>243</b>	<b>253</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	6 746	1 984
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	243	253
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>6 989</b>	<b>2 237</b>

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

Reiting	30.06.2016	31.12.2015
A1 (lisa 11)	6 734	1 977
<b>Kokku</b>	<b>6 734</b>	<b>1 977</b>

## Kapitalijuhtimine

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

Kontsern investeerib jätkuvalt rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeeingute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeeimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeiritakse vähemalt 30% omakapitali. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeeingu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeingu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Peale investeeingu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeeingu puhas ärikasum olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoog maksta investoritele dividendide keskmiselt 75% investeeitud omakapitali väärtusest. Järgides nimetatud põhimõtet, jaotas EFTEN Real Estate Fund III AS 2016. aasta kevadel aktsionäridele eelmise aasta kasumist dividendidena 411 tuhat eurot, mis on 3% fondi aktsia nominaalväärtusest.

## Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.06.2016 ega 31.12.2015 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

## 19 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III emiteeris 2016. aasta I poolaastal 1 000 000 uut aktsiat nominaalväärtusega 10 eurot ühe aktsia kohta. Aktsiate eest tasuti ülekursiga vastavalt aktsia puhaskäitumisele emissiooni tegemise ajal, s.o 11,0378 eurot ühe aktsia kohta. Aktsiakapitali suurendamisel tehti seega sissemaksid kogusummas 11 037 800 eurot.

EFTEN Real Estate Fund III AS emiteeris 2015. aastal 1 385 263 aktsiat nominaalväärtusega 10 eurot ühe aktsia. Aktsiakapitali tehti seega sissemaksid 13 852 630 euro ulatuses.

Seisuga 30.06.2016 on EFTEN Real Estate Fund III aktsiakapitali suurus 23 853 tuhat eurot (seisuga 31.12.2015: 13 853 tuhat eurot) ning ülekursi suurus 1 038 tuhat eurot (31.12.2015: null eurot). Kokku on seega 2016. aasta poolaasta lõpu seisuga tehtud Fondi aktsiakapitali sissemaksid 24 890 tuhande euro ulatuses.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euroni.

## 20 Tingimuslikud kohustused

### Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Ettevõtte jaotamata kasum	2 218	1 492
Potentsiaalne tulumaksukohustus	444	298
Dividendidena on võimalik välja maksta	1 774	1 194

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2016 ja 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 täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

#### Läti ja Leedu

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

## 21 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

- isikuid, kellele kuulub üle 10% EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitalist;
- EFTEN Real Estate Fund III AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2016. aasta I poolaastal valitsemisteenust summas 124 tuhat eurot (2015 I poolaasta: null eurot) (lisa 7). EFTEN Real Estate Fund III AS ei olnud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2016. aasta I poolaastal ega 2015. aastal aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 30.06.2016 üheksa töötajat (31.12.2015: sama), kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 101 tuhande euro ulatuses (2015 I poolaastal: töötajaid ei olnud ja tasusid ei arvestatud). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 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.

	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Üldhalduskulud	-72	-23
<b>Ärikasum</b>	<b>-72</b>	<b>-23</b>
Kasum / kahjum tütarettevõtetest	1 254	0
Intressitulud	28	0
<b>Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum</b>	<b>1 210</b>	<b>-23</b>

Aruandeperioodi puhaskasumi ja koondkasumi erinevusi 2016. aasta I poolaastal ei olnud.

**23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss**

	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>VARAD</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	2 841	548
Nõuded ja viitlaekumised	414	824
<b>Käibevara kokku</b>	<b>3 255</b>	<b>1 373</b>
Tütaretevõtete aktsiad ja osad	22 130	12 185
Pikaajalised nõuded	1 800	1 800
<b>Põhivara kokku</b>	<b>23 930</b>	<b>13 985</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>27 184</b>	<b>15 358</b>
Võlad	1	11
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>1</b>	<b>11</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>1</b>	<b>11</b>
Aksiakapital	23 853	13 853
Ülekurss	1 038	0
Kohustuslik reservkapital	75	0
Riskimaandamise reserv	1 007	0
Jaotamata kasum	1 210	1 494
<b>Omakapital kokku</b>	<b>27 183</b>	<b>15 346</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>27 184</b>	<b>15 358</b>

24 *Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne*

	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
<b>Puhaskasum</b>	<b>1 213</b>	<b>-23</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-28	0
Kasum/-kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-843	0
Saadud dividendid	-411	0
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>-69</b>	<b>-23</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-18	0
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-87</b>	<b>-23</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Tütarettevõtete soetus	-9 102	0
Antud laenud	-357	0
Saadud dividendid	1 211	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-8 248</b>	<b>0</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Makstud dividendid	-411	0
Aktsiate emiteerimine	11 038	3 360
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>10 627</b>	<b>3 360</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>2 292</b>	<b>3 337</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>548</b>	<b>0</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 292	3 337
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>2 841</b>	<b>3 337</b>

25 *Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne*

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<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	3 360	0	0	0	3 360
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	-23	-23
<b>Saldo 30.06.2015</b>	<b>3 360</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-23</b>	<b>3 337</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>
Aktsiaemissioon	10 000	1 038	0	0	11 038
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	-411	-411
Eraldised reservkapitali	0	0	75	-75	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	1 210	1 210
<b>Saldo 30.06.2016</b>	<b>23 853</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>2 217</b>	<b>27 183</b>

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 19.

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

	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	27 183	15 346
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-22 130	-12 985
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	22 130	12 985
<b>Kokku</b>	<b>27 183</b>	<b>15 346</b>

## **26 Bilansipäevajärgsed sündmused**

Kontsern soetas 2016. aasta juulis kaks uut kinnisvarainvesteeringut – DSV logistikakeskuse Riias ning DSV logistikakeskuse Tallinnas. Kahe keskuse eest maksti kokku 17 389 tuhat eurot, millest 4 263 tuhat eurot tasuti juunis ettemaksuna (vt. lisa 14). Kinnistute ostuks võeti pangalaene kokku 11 273 tuhande euro ulatuses, s.t 64,8% kinnisvarainvesteeringute väärtusest. Laenud kannavad intressi 1,55% aastas ning on sõlmitud tähtajaga 2021. aastal.

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

Juhatuses liige

\_\_\_\_\_  
Tõnu Uustalu

Juhatuses liige

30. august 2016. a



***Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. aasta I poolaasta aruandele***

Käesolevaga kinnitame EFTEN Real Estate Fund III AS 2016. a. esimese poolaasta 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

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2015

## EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeaasta algus: 06.05.2015

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

Address: 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	3	12 Nõuded ja viitlaekumised	21
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b>		13 Materiaalne põhivara	21
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	6	14 Kinnisvarainvesteeringud	21
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	6	15 Laenukohustused	23
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	7	16 Võlad ja ettemaksed	24
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8	17 Edukustasu kohustus	24
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9	18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	25
1 Üldine informatsioon	9	19 Aktsiakapital	28
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	10	20 Tingimuslikud kohustused	28
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	10	21 Tehingud seotud osapooltega	28
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	10	22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	29
3 Tütarettevõtted	10	23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	29
4 Müügitulu	10	24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	30
5 Müüdüd teenuste kulud	12	25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	30
6 Turustuskulud	18	Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	31
7 Üldhalduskulud	19	Kasumi jaotamise ettepanek	32
8 Muud äritulud	19	Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2015. aasta majandusaasta aruandele	33
9 Finantskulud	19	Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	34
10 Tulumaks	20		
11 Raha ja raha ekvivalendid	20		

## TEGEVUSARUANNE

### Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS asutati 6. mail 2015. aastal. Fond on esimene EFTEN Capital AS juhtimise all tegutsev kinnisvarainvesteeringutele spetsialiseerunud investeerimisfond, mille aktsiaid pakutakse muuhulgas ka jaeinvestoritele. Fond tegi 2015. aastal oma esimesed kaks kinnisvarainvesteeringut Leedus – Saules Miestas kaubanduskeskus soetati 2015. aasta augustis ning Ulonu büroohoone Vilniuses 2015. aasta lõpus.

EFTEN Real Estate Fund III AS'i esimese tegevusaasta konsolideeritud müügitulu oli kokku 1,508 miljonit eurot ning puhaskasum samal perioodil oli 1,492 miljonit eurot. 2015. aastal sisaldas puhaskasum neto-kinnisvarainvesteeringute ümberhindlust (vara väärtuse muutus miinus potentsiaalne edukustasukohustus) summas 1,118 miljonit eurot.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2015. aastal 97%, seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud 2015. aastal kokku kõigest 3% müügitulust.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2015. aastal müügitulust 33,7%.

	06.05.2015-31.12.2015
<b>€ miljonites</b>	
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	1,508
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,204
<b>Intressikulud ja intressitulud</b>	<b>-0,197</b>
Neto üüritulu miinus finantskulud	1,107
Valitsemistasud	-0,085
Muud tulud ja -kulud	-0,219
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>0,802</b>

Kontserni varade maht oli seisuga 31.12.2015 summas 38,897 miljonit eurot, s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 36,506 miljonit eurot.

	31.12.2015
<b>€ miljonites</b>	
Kinnisvarainvesteeringud	36,506
Muud pikaajalised varad	0,080
Käibevara, v.a raha	0,327
Netovõlg	-21,568
Puhasväärtus (NAV)	15,345
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	11,0772
Aktsiaemissioonidest saadud vahendid investeerimiseks	13,853
Perioodi lõpuks investeeritud vahendid	12,398
Perioodi lõpul investeerimata emissioonidest saadud vahendid	1,455

EFTEN Real Estate Fund III AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. Kontsern teeb 2016. aastal aktsionäridele ettepaneku jagada netodividendideks 411 tuhat eurot, s.o 3% aktsiate nominaalväärtusest.

Aruandeperioodi kohta	31.12.2015
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)x100	19,4
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)x100	7,5
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital1)x100	21,5
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,8

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

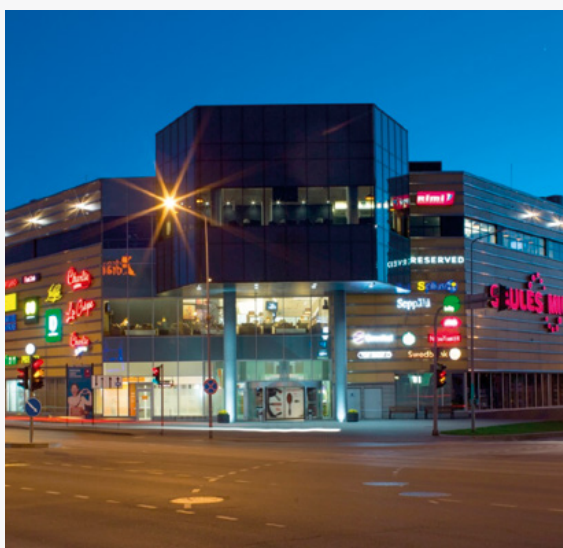
## Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2015. aasta lõpu seisuga on Kontsernil kaks ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 36,506 miljonit eurot ning soetusmaksumus 35,107 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubanduspinnad 78%; 1 investeering
- büroopinnad 22%; 1 investeering

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2015	Kontserni osalus	Üüri netopind	Üüritulo aastas (€ tuhandetes)	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus, aastates
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	20 693	2 754	89	3,0
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>20 693</b>	<b>2 754</b>	<b>89</b>	
Ulonu büroohoone	100	5 174	693	100	2,3
<b>Büroo kokku</b>		<b>5 174</b>	<b>693</b>	<b>100</b>	

### Saules Miestas



Kaubanduskeskus, mis asub Šiauliai linna südames, linna parimas asukohas. Hoones asub maakonna bussijaam, mis tagab keskuse kõrge külalastavuse.

### Ulonu ärimaja



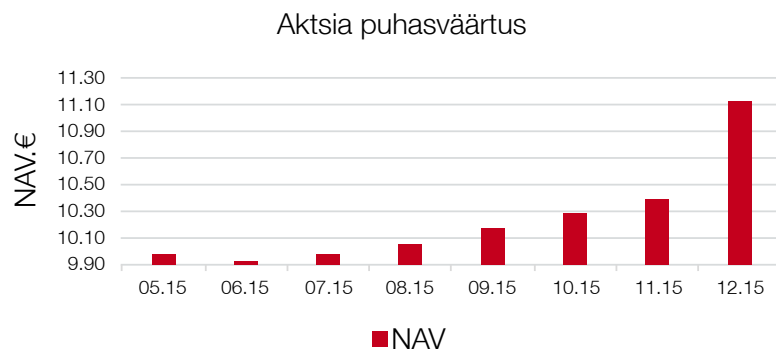
Ulonu ärimaja asub Vilniuse kesksest ärikvartalist 2 km kaugusel. Uus hoone, mille arendaja on ehitanud esindushooneks.

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 2,8 aastat ning seisuga 31.12.2015 on Kontsernil kokku 245 üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 47,7% moodustab 14 kliendi lepingujärgne tulu.

Suurimad üürnikud	% konsolideeritud üüritulust
RIMI Lietuva, UAB	13,90%
Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija	6,10%
PST Group	4,20%
LPP Lithuania, UAB	3,20%
UAB Synergium	2,80%
Drogas, UAB	2,40%
Eurovaistine, UAB	2,30%
New Yorker Lietuva, UAB	2,30%
Topo grupe, UAB	2,10%
Amber food, UAB	1,90%
SPORTLAND LT, UAB	1,90%
Baltika Lietuva, UAB	1,60%
UAB Columbus Lietuva	1,60%
Deichmann avalynė, UAB	1,50%
Ülejäänud	52,30%

## Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2015 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 13,853 miljonit euro ulatuses ning aktsiate arv seisuga 31.12.2015 oli 1 385 263 tükki.



Seisuga 31.12.2015 oli EFTEN Real Estate III AS-i üks üle 10%-lise osalusega aktsionär – Greatway OÜ, kellele kuulus ettevõttest 18,6%.

## Väljavaated 2016. aastale

2016. aasta on alanud finantstrugudele väga raskelt. Peale detsembrikuist USA Federal Reserve'i 0,25% baasintressitõusu ollakse konsensusel, et edasised intressitõstmised on hetkel välistatud ning halva makromajandusliku fooni taustal võib FED oma toonase otsuse ringi vaadata. See on ühtlasi lükanud kaugesse tulevikku intressi baasmäärade tõusu ootused ka Euroopas. Antud teadmisele tuginedes võib eeldada ekspansiivse rahapoliitika jätku pigem kauem kui seda arvati eelmise aasta keskel. Madala intressikeskkonna jätkumine omab otsust mõju ärikinnisvarale, kus võib eeldada edasist tootlusmäärade langust. Balti riikide suhteliselt kõrged tootlusmäärad võrreldes Kesk- ja Ida-Euroopa peamiste keskustega, meelitavad siia regiooni uusi investoreid.

Balti riikides tehti mullu ärikinnisvarainvesteeringuid 1,2 miljardi euro väärtuses. Sellega ületati ka enne kriisi, 2007. aasta, tase kui kogu investeeringute maht oli 1,0 miljard eurot. 2016. aastal võib eeldada taaskordse rekordmäära ületamist, kuid samas jääb Balti ärikinnisvaraturg jätkuvalt kordades ebalikviidsemeks kui Skandinaavia arenenud kinnisvaraturud. Ärikinnisvara väärtuse kasvu panustab, eelkõige tänu uute investorite lisandumisele, jätkuv tootlusmäärade langus. Üüritasemete tõus on pigem marginaalne, kuna uute äripindade nõudlus ja pakkumine on suures piiris tasakaalus. Balti riikide lõikes eksisteerib

teatud anomaalaid, nagu näiteks lisanduv uute kaubanduspindade maht Tallinnas või uute büroopindade maht Vilniuses, kuid suures piiris on erisegementide lõikes nõudlus ja pakkumine suhteliselt hästi tasakaalus.

Eeldades tänase julgeolekuolukorra jätkuvat püsimist ning uute makromajanduslike vapustuste puudumist, tuleb 2016. aasta ärikinnisvarasektorile soodne.

## Juhtimine

EFTEN Real Estate Fund III AS asutati 06.05.2015 ning kanti Äriregistrisse 10.06.2015. Asutamise kooskõlastas Finantsinspeksioon oma otsusega 04.06.2015.

11.06.2015. aastal otsustasid aktsionärid kinnitada põhikirja uue redaktsiooni ja suurendada aktsiakapitali uute aktsiate emiteerimise teel. Põhikirja muudatused ja aktsiate avaliku pakkumise prospekt kooskõlastati Finantsinspeksioonis. Aktsiate avalik pakkumine toimus 15.06-03.07.2015.

Fondi nõukogusse kuuluvad alates asutamisest: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil. Nõukogu võttis vastu otsuseid kokku neljal korral. Vastavalt põhikirjale on nõukogu pädevuses muuhulgas eelarve kinnitamine, tegevusstrateegia määramine ja tegevuses oluliste muudatustega seotud otsust vastuvõtmine, samuti igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemiseks juhatusele nõusolekute andmine.

Fondi juhatus on 2-liikmeline: Viljar Arakas (fondijuht) ja Tõnu Uustalu (fondi investeringute juht).

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale valitseb ja käsutab fondi vara fondivalitseja EFTEN Capital AS.

Fondi deponitoriumiks on Swedbank AS.

## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes		
Müügitulu	4	1 508
Müüdud teenuste kulu	5	-46
<b>Brutokasum</b>		<b>1 462</b>
Turustuskulud	6	-158
Üldhalduskulud	7	-585
Muud äritulud	8	1 398
<b>Ärikasum</b>		<b>2 116</b>
Finantskulud	9	-197
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>1 920</b>
Tulumaksukulu	10	-428
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>		<b>1 492</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>		<b>1 492</b>

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>VARAD</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	11	1 984
Nõuded ja viitlaekumised	12	295
Ettemakstud kulud		32
<b>Käibevara kokku</b>		<b>2 311</b>
Kinnisvarainvesteeringud	14	36 506
Materiaalne põhivara	13	75
Immateriaalne põhivara		5
<b>Põhivara kokku</b>		<b>36 586</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>38 897</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>		
Laenukohustused	15	884
Võlad ja ettemaksed	16	400
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>1 285</b>
Laenukohustused	15	19 845
Muud pikaajalised võlad	16	378
Edukustasu kohustus	17	280
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	1 764
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>22 268</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>23 552</b>
Aktsiakapital	19	13 853
Jaotamata kasum	20	1 492
<b>Omakapital kokku</b>		<b>15 345</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>38 897</b>



## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Puhaskasum</b>		<b>1 492</b>
Korrigeerimised:		
Finantskulud	9	197
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-1 398
Edukustasu kohustuse muutus	7	280
Põhivara kulum	13	1
Tulumaksukulu	10	428
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>-492</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>999</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	12,16	-28
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>971</b>
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-211
Tütarettevõtete soetus	3	-20 466
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-20 677</b>
Saadud laenud		20 923
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel		-12 724
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed		-162
Makstud intressid		-200
Aktsiate emiteerimine	19	13 853
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>21 689</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>1 984</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>11</b>	<b>0</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 984
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>11</b>	<b>1 984</b>

**KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

	Aktsiakapital	Jaotamata kasum	<b>Kokku</b>
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Saldo 06.05.2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aktsiate emiteerimine	13 853	0	13 853
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>13 853</b>	<b>0</b>	<b>13 853</b>
Aruandeaasta puhaskasum	0	1 492	1 492
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>1 492</b>	<b>1 492</b>
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>13 853</b>	<b>1 492</b>	<b>15 345</b>

Aktsiakapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 18, 19 ja 20.

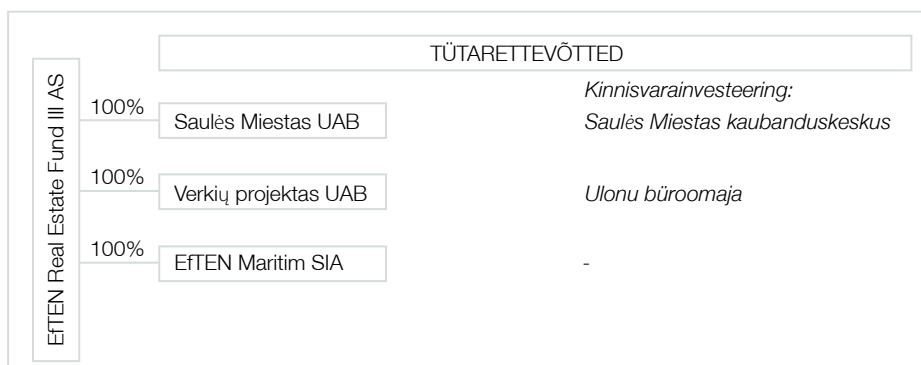
## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### 1 Üldine informatsioon

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2015 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 29. veebruaril 2016. 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 (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Real Estate Fund III AS omab seisuga 31.12.2015 kahte 100%-list tütarettevõtet Leedus ning ühte 100%-list tütarettevõtet Lätis. Tütarettevõtete kohta on toodud täpsem informatsioon lisas 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 õiglasel väärtusel kinnisvarainvesteeringuid).

#### 2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

##### Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2016 või hilisematel 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 mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande.

Võlainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelil 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 soetusmaksumus. Võlainstrumendid, mis vastavad APIM nõudele ja mida hoitakse portfellis, kus ettevõtte hoiab varasid nii sissenõudmise kui ka müümise eesmärgil, võib kajastada õiglasel väärtusel läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („embedded“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel.

Omakapitaliinstrumendid tuleb alati kajastada õiglasel väärtusel. 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 õiglasel väärtusel 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 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 käsitle hetkel makro-riskimaandamisarvestust.

Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

**“Muudatused IFRS-ides 2012”** (rakendub 1. veebruaril 2015 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IAS 24 muudeti, et lisada seotud osapoolteks ettevõtte, mis osutab aruandvale ettevõttele või aruandva ettevõtte emaetvõttele võtmejuhtkonna teenuseid (e. „juhtimisettevõtte“), ning et nõuda juhtimisettevõtte poolt aruandvalt ettevõtelt teenuste eest võetud tasu summade avalikustamist. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

**“Muudatused IFRS-ides 2014”** (rakendub 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IAS 34 nõuab vahefinantsaruandesse ristviidet, mis osutaks, kuskohas asub info, mis on „avalikustatud mujal vahearuandes“. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

**“Avalikustamise projekt” – IAS 1** muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused selgitavad standardi IAS 1 juhiseid olulisuse, info koondamise, vahesummade esitamise, finantsaruannete struktuuri ja arvestuspõhimõtete avalikustamise osas. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

**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.

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

## 2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipiidest

### 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. Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Bilansipäeva seisuga oli kontsernil üks kinnisvarainvesteering, mille õiglase väärtuseks võeti tema soetusmaksumus tulenevalt sellest, et tehing toimus sõltumatute osapoolte vahel bilansipäeva lähedal. Peale kinnisvarainvesteeringu ostumüügi tehingu toimumist ei ole kontserni juhtkonna hinnangul toimunud olulisi muutusi kinnisvaraturul, millest tulenevalt peaks õiglase väärtus olema oluliselt muutunud.

Õiglase väärtuse hindamisel kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisa 14.

##### 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 juhtimisettevõtete juhtorganitesse kuuluvad maajuhid, kes juhivad kinnisvarainvesteeringuid lokaalselt. Igapäevasest majandustegevusest erinevate ning tehinguteks kinnisvarainvesteeringutega on vajalik tütarettevõtete nõukogu otsust, 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.

## Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Real Estate Fund III AS ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil 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 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 õiglasele 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.

## 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 õiglasest väärtusest. 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 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 soetusmaksumus, 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 õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärasel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on päev, mil Kontsern võtab endale finantsvara ostu või müügi kohustuse. Tavapärasel 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 õiglasest väärtusest 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 seisuga 31.12.2015 finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

## Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenud ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumus, 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.

### Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta juhul, kui on tõenäoline, et nende kasutamisega seoses saadakse tulevikus majanduslikku kasu.

Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumulieeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Juhul kui materiaalse põhivara objekti otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimine vältab pikema perioodi, kapitaliseeritakse vara soetusmaksumusse varaga seotud laenukasutuse kulutused. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on olulises osas valmis otstarbekohaseks kasutamiseks või selle aktiivne arendustegevus on pikemaks ajaks peatatud.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad kulutused kajastatakse põhivarana juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtja saab tulevikus varaobjektiga seotud majanduslikku kasu ning kui varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest tööeast.

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

Masinaid ja seadmeid	7-10%
Sisustus	15-20%
Arvutid	20-33%

Amortiseerimist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav juhtkonna poolt plaanitud eesmärgiks ning lõpetatakse, kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkväärtust, vara lõplikul kasutusest eemaldamisel või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

Igal bilansipäeval hindab juhtkond, kas teadaolevalt on indikatsioone põhivarade väärtuse languse kohta. Juhul kui on teada asjaolusid, mis võivad põhjustada põhivarade väärtuse langust, määrab juhtkond põhivara kaetava väärtuse (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulud või vara kasutusväärtus). Juhul kui kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkväärtusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Eelnevatel perioodidel kajastatud allahindlus tühistatakse juhul, kui kaetava väärtuse määramise aluseks olnud hinnangutes on toimunud muutus ning kaetav väärtus on tõusnud.



Põhivara müügist saadud kasumid ja kahjumid, mis leitakse lahutades müügist saadud summadest jääkväärtuse, on kajastatud kasumiaruandes muudes ärituludes ja –kuludes.

### 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 kasutuseesmärke.

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 renditulusid (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 nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära 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 klassifitseeritakse 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 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 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 müüdüd objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdüd 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 7).

### Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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, %
			31.12.2015
<b>Emattevõtte</b>			
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti		
<b>Tütarettevõtted</b>			
EFTEN Maritim SIA	Läti	-	100
Saulės Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saulės Miestas	100
Verkių projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone	100

Tütarettevõtted Saulės Miestas UAB ja Verkių projektas UAB tegelevad kinnisvarainvesteeringute üürile andmisega. Tütarettevõtted ei ole börsil noteeritud.

2015. aasta 1. augustil 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. Saules Miestas SIA netovara õiglane väärtus soetuse hetkel oli järgmine:

	Õiglane väärtus
Raha	576
Lühiajalised nõuded	264
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)	26 896
Materiaalne põhivara (lisa 13)	70
Immateriaalne põhivara	4
Pangalaenu	-10 332
Edasilükkunud tulumaksukohustus (lisa 10)	-1 257
Muud kohustused	-299
<b>Netovara õiglane väärtus</b>	<b>15 922</b>
Soetusmaksumus	15 922
<b>Firmaväärtus</b>	<b>0</b>

Saulės Miestas UAB on alates soetusest teeninud müügitulu 2015. aastal kokku 1 446 tuhat eurot ning ärikulud alates soetusest on olnud kokku 398 tuhat eurot. Alates 2015. aasta algusest on Saulės Miestas UAB eraldiseisvana teeninud müügitulu kokku 3 360 tuhat eurot ning ärikulud on aasta peale kokku olnud 909 tuhat eurot.

10.08.2015 asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Maritim SIA Lätis eesmärgiga osaleda enampakkumisel kinnisvarainvesteeringu soetuseks. Kontsern enampakkumist ei võitnud ning tütarettevõttele ei kuulu 31.12.2015 seisuga ühtegi kinnisvarainvesteeringut. Tütarettevõtte asutamisel maksis EFTEN Real Estate Fund III AS EFTEN Maritim SIA omakapitali 4 tuhat eurot.

01.12.2015 soetas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte Leedus Verkių 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 ning nõue summas 38 tuhat eurot on kajastatud seisuga 31.12.2015 Kontserni lühiajaliste nõuete koosseisus.

Tütarettevõttele kuulus soetuse hetkel kinnisvarainvesteering Vilniuses. Tütarettevõtte ei oma muud majandustegevust, v.a kinnisvarainvesteeringu omamine, mistõttu ei ole soetust kajastatud äriühendusena vaid varade ostuna. Tütarettevõtte varade ja kohustuste väärtused aseisuga 01.12.2015 on toodud allolevas tabelis.

	Väärtus
Raha	459
Lühiajalised nõuded	56
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)	8 000
Materiaalne põhivara (lisa 13)	5
Pangalaenud	-2 392
Edasilükkunud tulumaksukohustus (lisa 10)	-440
Muud kohustused	-148
<b>Netovara väärtus</b>	<b>5 539</b>
Soetusmaksumus	5 539

## 4 Müügitulu

Tegevusalad	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Üüritulu büroopindadelt (lisa 14)	58
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 14)	1 151
Muud müügitulud	299
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku</b>	<b>1 508</b>

Kogu Kontserni 2015. aasta müügitulu on teenitud Leedus.

## 5 Müüdnud teenuste kulud

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Vara kindlustus	-9
Maamaks ja kinnisvaramaks	-35
Palgakulud, s.h maksud	-2
<b>Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 14)</b>	<b>-46</b>

## 6 Turustuskulud

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Reklaam, reklaamüritused	-158
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-158</b>

## 7 Üldhalduskulud

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Valitsemisteenus (lisa 21)	-85
Bürookulud	-6
Palgakulud, s.h maksud	-70
Konsultatsioonikulud	-116
Edukustasukohustuse muutus (lisa 17)	-280
Muud üldhalduskulud	-26
Amortisatsioonikulud (lisa 13)	-1
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-585</b>

## 8 Muud äritulud

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	1 398
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>1 398</b>

## 9 Finantskulud

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Intressikulud	-177
Muud finantskulud	-20
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-197</b>

## 10 Tulumaks

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Tulumaksukulu	-76
Edasilükkunud tulumaksukulu	-352
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>-428</b>

Tulumaksukulu 2015. aastal on seotud Leedus asuvate tütarettevõtete kasumi maksustamisega.

Kontsernil on seisuga 31.12.2015 edasilükkunud tulumaksukohustus summas 1 764 tuhat eurot seoses Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ning maksustamise väärtuse vahel. Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil kinnisvarainvesteeringu müügil (st hiljem kui aasta pärast). Edasilükkunud tulumaksukohustuse arvestus aruandeaastal on toodud allolevas tabelis:

<b>Algsaldo 06.05.2015</b>	0
Lisandumine äriühendustest ja tütarettevõtete soetusest (lisa 3)	1 697
Muud muutused	-285
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes	352
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>1 764</b>

## 11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Nõudmiseni hoised	1 977
Raha kassas	8
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>1 984</b>

## 12 Nõuded ja viitlaekumised

### Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Ostjate tasumata summad	300
Ebatöenäoliselt laekuvad summad	-46
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>253</b>
Muud lühiajalised nõuded	38
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>38</b>
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	3
Muud viitlaekumised	1
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>4</b>
<b>Nõuded ja viitlaekumised kokku</b>	<b>295</b>

Kontsernil on seisuga 31.12.2015 nõue detsembris soetatud tütarettevõtte osaluse soetusmaksumuse tagasimakse osas osaluse müüja vastu summas 38 tuhat eurot.

## 13 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

## 14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2015 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Pindala (m <sup>2</sup> )	Kasulik pind (m <sup>2</sup> )	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2015	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	21 094	19 881	08.2015	26 896	28 506	72%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	2 200	5 174	12.2015	8 000	8 000	20%
<b>Kokku</b>			<b>25 055</b>		<b>34 896</b>	<b>36 506</b>	<b>92%</b>

2015. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>
<b>Saldo seisuga 06.05.2015</b>	<b>0</b>
Kapitaliseeritud parendused	211
Soetused äriühendustest ja tütarettevõtete soetusest (lisa 3)	34 896
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	1 398
<b>Saldo seisuga 31.12.2015</b>	<b>36 506</b>

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

<i>31 detsembri seisuga või perioodi kohta</i>	<b>06.05.2015-31.12.2015</b>
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	1 209
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-46
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiiline väärtus seisuga 31.12.2015	36 506

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

Kontserni ettevõtete ning üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

<b>Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed</b>	<b>31.12.2015</b>
<i>€ tuhandetes</i>	
kuni 1 aasta	2 262
2-5 aastat	2 777
Üle 5 aasta	763
<b>Kokku</b>	<b>5 802</b>

## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Seisuga 31.12.2015 Kontserni aruandes kajastatud kaubanduspindade kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Kontserni juhtkond kasutab büroopinna kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel tehinguhinda, kuna ostu-müügitehing toimus 2015. aasta lõpus ning peale seda ei ole kinnisvaraturul toimunud olulisi muutusi.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid (büroopinna osas juhtkonna hinnangut soetushetkel ning kaubanduspinna osas sõltumatu eksperdi hinnangut bilansipäeva seisuga):

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamisemeetod	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 31.12.2015 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele (büroopinna osas juhtkonna hinnangut soetushetkel ning kaubanduspinna osas sõltumatu eksperdi hinnangut bilansipäeva seisuga):

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele			Muutus diskontomääras		
						0,5%	0,0%	0,5%
€ tuhandetes						Õiglase väärtus		
Büroopinna	Üüritulu muutus +/-10%	-658	704	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5% 0,0% 0,5%	8 534 8 161 7 831	8 365 8 000 7 678	8 200 7 843 7 528
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/-10%	-2 529	2 721	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5% 0,0% 0,5%	30 305 29 076 27 984	29 707 28 506 27 439	29 124 27 951 26 908

Kõikide Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid.

## 15 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2015 on 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	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	16 338	18.08.2020	1,70%	hüpoteek - Saules Miestas kinnistu	28 506	106,5%
SEB	Leedu	5 200	4 423	21.12.2020	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	31.12.2015
€ tuhandetes	
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	891
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-7
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>884</b>

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2015
€ tuhandetes	
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 18)</b>	<b>20 730</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	884
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	19 845
Pangalaenuid	19 870
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-24

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2015
€ tuhandetes	
Alla 1 aasta	891
2-5 aastat	19 870



Kontserni pangalaenudega seotud liikumised aruandeaastal on toodud allolevas tabelis:

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>0</b>
Saadud pangalaenu äriühendustel ning osaluste soetustel	12 724
Saadud pangalaenu	20 923
Tagastatud pangalaenu refinantseerimisel	-12 724
Pangalaenu annuiteetmaksed	-162
Kapitaliseeritud lepingutasud	-32
Lepingutasude diskonteerimine	1
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>20 730</b>

## 16 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Võlad tarnijatele (lisa 18)	217
<b>Võlad tarnijatele kokku</b>	<b>217</b>
Muud võlad	7
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>7</b>
Käibemaks	38
Ettevõtte tulumaks	84
Üksikisiku tulumaks	2
Sotsiaalmaks	2
Maamaks, kinnisvaramaks	13
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>140</b>
Võlad töövõtjatele	6
Muud viitvõlad	1
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>7</b>
Saadud ostjate ettemaksed	10
Muud ettemakstud tulud	21
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>31</b>
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>400</b>

### Pikaajalised võlad

	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Üürnike tagatisrahad	378
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>378</b>

## 17 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2015 arvestanud edukustasu kohustust summas 280 tuhat eurot. Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 31.12.2015. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 7).

## 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.

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

### Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Finantsvarad - laenu ja nõuded</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	11	1 984
Nõuded ostjate vastu	12	253
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>2 237</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>		
Laenukohustused	15	20 730
Võlad tarnijatele	16	217
Üürnike tagatisrahad	16	379
Viitvõlad	16	7
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>21 333</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, likviidsusrisi 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 intressiderivatiivid. 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 31.12.2015 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi (3-kuu EURIBOR) baasil. Kontserni tegevusaja jooksul 2015. aastal on 3-kuu EURIBOR kõikunud vahemikus -0,133% kuni -0,023% s.o maksimaalne muutus oli 11 baaspunkti. Kontserni olemasolevaid laenukohustusi arvesse võttes suurendaks EURIBOR-i 10-baaspuntiline tõus konsolideeritud intressikulusid 21 tuhande euro võrra aastas, EURIBOR-i määr, mille ületamine võiks kontserni võla kattekordaja viia alla

nõutud (1,2) taseme ning seega mõjuda negatiivselt Kontserni likviidsusele, oleks 4,46%. Kontserni intressikulu suureneks sellisel juhul 960 tuhande euroni aastas.

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises, 4-7 aasta perspektiivis.

Intressiriski maandamiseks ei ole Kontsern seisuga 31.12.2015 sõlminud intressimäära vahetuslepinguid, kuid tulenevalt Kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega kaalutakse nimetatud lepingute sõlmimist eeldatavasti 2016. aasta esimeses pooles.

### Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Üüritulu vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2015 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 59% ning võla kattekordaja 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 tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.12.2015	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	70	212	569	19 910	0	<b>20 761</b>
Intressimaksed	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>379</b>
Viitvõlad	7	0	0	0	0	<b>7</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>324</b>	<b>300</b>	<b>806</b>	<b>21 408</b>	<b>45</b>	<b>22 883</b>

### 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 depositeid 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 üürimaksете tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern kõikides olulistest üürilepingutes sätestanud kas tagatisrahade maksmise kohustuse, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada või on lepingutes sätestatud kliendi garantii andmise kohustus.

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2015
<i>Aegumata</i>	218
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>82</b>
Kuni 30 päeva	29
30-60 päeva	4
Üle 60 päeva	49
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-46
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>253</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Raha ja raha ekvivalendid	1 984
Nõuded ostjate vastu	253
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>2 237</b>

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

Reiting	Saldo 31.12.2015
<b>A1</b>	<b>1 977</b>

## Kapitalijuhtimine

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 investeeringute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 30% omakapitali. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Peale investeeringu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeeringu puhas ärikasum olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoog maksta investoritele dividende keskmiselt 75% investeeritud omakapitali väärtusest. Kuivõrd Kontsern soetas oma esimese kinnisvarainvesteeringu 2015. aasta augustis ning teise 2015. aasta lõpus, siis 2015. aasta potentsiaalsed dividendid jäävad veidi madalamale tasemele. 2016. aastal teeb EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatus aktsionäridele ettepaneku jaotada 2015. aasta kasumist dividendideks 411 tuhat eurot, mis on 3% fondi aktsia nominaalväärtusest.

## Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest 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 31.12.2015 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused kuuluvad Tase 2 gruppi.

## 19 Aktsiakapital

06.05.2015 allkirjastati EFTEN Real Estate Fund III AS asutamiselping. Asutamise päeval rahalisi tehinguid ei toimunud.

EFTEN Real Estate Fund III AS emiteeris 2015. aastal 1 385 263 aktsiat nominaalväärtusega 10 eurot üks aktsia. Aktsiakapitali tehti seega sissemaksid 13 852 630 euro ulatuses.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euroni.

## 20 Tingimuslikud kohustused

### Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Ettevõtte jaotamata kasum	1 492
Potentsiaalne tulumaksukohustus	298
Dividendidena on võimalik välja maksta	1 194

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmise eest kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 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 täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

#### Läti ja Leedu

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

## 21 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

- isikuid, kellele kuulub üle 10% EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitalist;
- EFTEN Real Estate Fund III AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2015. aastal valitsemisteenust summas 85 tuhat eurot (lisa 7). EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2015. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2015. aastal üheksa töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 72 tuhande euro ulatuses. Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 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 investeeringud tütarettevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Üldhalduskulud	-98
<b>Ärikahjum</b>	<b>-98</b>
Kasum tütarettevõtetest	1 571
Intressitulud	21
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>1 493</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>1 493</b>

## 23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
<b>VARAD</b>	
Raha ja raha ekvivalendid	548
Nõuded ja viitlaekumised	824
<b>Käibevara kokku</b>	<b>1 373</b>
<b>Põhivara</b>	
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	12 185
Pikaajalised nõuded	1 800
<b>Põhivara kokku</b>	<b>13 985</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>15 358</b>
Laenukohustused	
Võlad	11
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>11</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>11</b>
Aktiivkapital	13 853
Jaotamata kasum	1 493
<b>Omakapital kokku</b>	<b>15 346</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>15 358</b>

## 24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
<b>Rahavood äritegevusest</b>	
<b>Puhaskasum</b>	<b>1 493</b>
Korrigeerimised:	
Intressitulud ja intressikulud	-21
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-1 571
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>-98</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	8
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-89</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>	
Tütarettevõtete soetus	-11 414
Antud laenud	-1 800
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-13 214</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>	
Aktsiate emiteerimine	13 853
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>13 853</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>548</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>0</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	548
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>548</b>

## 25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Jaotamata kasum	<b>Kokku</b>
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Saldo 06.05.2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aktsiate emiteerimine	13 853	0	13 853
Aruandeaasta koondkasum	0	1 493	1 493
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>13 853</b>	<b>1 493</b>	<b>15 346</b>

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 19.

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

	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	15 346
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-12 985
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	12 983
<b>Kokku</b>	<b>15 346</b>



## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

(Koopia äriregistri originaalist)

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2015, konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

### Juhatus kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

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

### Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

### Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Ago Vilu  
Vandeauditor, litsents nr 325

/allkirjastatud digitaalselt/

Rando Rand  
Vandeauditor, litsents nr 617

29. veebruar 2016



## Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb EFTEN Real Estate Fund III AS üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2015	1 492 144
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	74 607
Dividendide jaotamine	411 000
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	1 006 537

---

Viljar Arakas  
Juhatuses liige

---

Tõnu Uustalu  
Juhatuses liige

29. veebruar 2016. a

## Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2015. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EfTEN Real Estate Fund III AS 2015. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

---

Arti Arakas  
Nõukogu esimees

---

Siive Penu  
Nõukogu liige

---

Sander Rebane  
Nõukogu liige

---

Olav Miil  
Nõukogu liige

---

Viljar Arakas  
Juhatuse liige

---

Tõnu Uustalu  
Juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	06.05.2015-31.12.2015	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah





# EfTEN Real Estate Fund III portfolio valuation condensed report

July 14, 2017

---

Accelerating success.

# BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT



- ❖ The market value of EfTEN Real Estate Fund III portfolio is **82,961,220** (eighty two million nine hundred sixty one thousand and two hundred twenty) Euros as of date of valuation **June 30, 2017**.
- ❖ The portfolio under valuation consists of **8 objects** - **3 in Estonia, 1 in Latvia and 4 in Lithuania**.
- ❖ Compared to December 2016 valuation there were no new acquisitions in Lithuania and Latvia, but two new acquisitions in Estonia – Hortes Gardening Centre next to Tallinn City border in Laagri and constructable Selver grocery store in Tallinn.
- ❖ The market value of the objects under valuation is **3.77% higher** (Lithuanian – 4.26%, Latvia – 5.41%, Estonia – 0,95%) compared to the total **market value of the relevant objects as of December 2016 without considering new acquisitions**. In total the **value growth** is approx. **2.773 million euros without new acquisitions** and **9.422 million with recently acquired properties**.

	Sector	Quantity	Market Value, €	Market Value, €/sqm	WA Initial Yield
Lithuania	Mixed	4	58,200,000	881	7.25%
Latvia	Logistics	1	5,322,000	986	8.70%
Estonia	Mixed	3	19,439,220*	841	7.57**%
<b>Total / Average</b>		<b>8</b>	<b>82,961,220*</b>	<b>877</b>	<b>7.41**%</b>

\* Market Value of Selver grocery store is based on acquisition cost presented by the Client as the property is currently under construction

\*\*Does not include Selver grocery store currently under construction

# BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT



No	Property	Sector	Market Value, €	Date of inspection	Market Value, €/sqm	Initial Yield
1	Saules Miestas - Tilžės 109, Šiauliai	Retail	30,880,000	21.12.2016	758	7.53%
2	Laisves Office - Laisves 3, Vilnius	Office	9,640,000	13.01.2017	1,418	7.32%
3	Ulonu Business center - Verkiu 25C, Vilnius	Office	9,130,000	12.01.2017	1,351	5.74%
4	DSV Logistics LT - Stasyly 21, Vilnius	Logistics	8,550,000	13.01.2017	728	7.75%
5	DSV Logistics LV - Krustpils 31, Riga	Logistics	5,322,000	21.06.2016	986	8.70%
6	DSV Logistics EST - Pärnu Rd. 535, Saku parish	Logistics	12,790,000	26.01.2017	799	7.52%
7	Hortes Centre – Seljaku 2a, 4a, 4b, Laagri	Retail	3,140,000*	14.07.2017	905	7.76%
8	Selver – Pärnu Rd 554, Tallinn	Retail	3,509,220**	14.07.2017	963***	n/a
<b>TOTAL / AVERAGE</b>			<b>82,961,220</b>		<b>877</b>	<b>7.41%</b>

	Closed Net Area, sqm	Net Leasable Area, sqm	Weighted Average rent (OF EGI), €/SQM/MONTH	Average Vacancy, %
LITHUANIA	66,066	43,442	9.41	4.42%
LATVIA	5,398	5,398	8.13	0.0%
ESTONIA	23,129***	22,504	5.32*****	0.0%
<b>TOTAL / AVERAGE</b>	<b>94,592***</b>	<b>71,344*****</b>	<b>7.79*****</b>	<b>2.69%</b>

\* Based on desktop valuation concluded on information sent by the Client

\*\* Market Value of Selver grocery store is based on acquisition cost presented by the Client as the property is currently under construction

\*\*\* Does not include parking area of Selver

\*\*\*\* Net Leasable area is based on data provided by Client on the date of valuation and can be slightly differ to officially mentioned figures compared to previous period. It should be noticed that leasable area may be subject of changes by 1-3% during the objects operation or holding period that is caused by tenancy schedule changes especially in multitenancy centers as shopping centers. Compared to previous period, net leasable area has slightly increased less than 0.2% that does not considerably effect the total market value of portfolio in overall.

\*\*\*\*\* Does not include rent from Selver, which is currently Under construction

# BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT



- ❖ The increase in the market value is mainly resulting from the changes in the portfolio, in lease agreement indexations and in positive changes in market conditions.

No	Property	Market Value, €	Main Reason of changes
1	Saules Miestas	30,880,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive value result change compared to previous period (+5.25%).</li> <li>• Planned capital investments (-500,000 Eur to façade works) are removed from calculations, only Reserve for capital repair (CAPEX) left.</li> <li>• Discount rate (WACC) is changed to 7.90% (was 8.60% in 2016-12).</li> <li>• Exit yield is changed to 8.25% (was 8.50% in 2016-12).</li> </ul>
2	Laisves Office	9,640,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive value result change compared to previous period (+4.44%), mainly due to indexation (higher inflation forecasted) and minor changes in tenant list.</li> <li>• Discount rate (WACC) is changed to 7.90% (was 8.60% in 2016-12).</li> <li>• Exit yield is the same as 2016-12.</li> </ul>
3	Ulonu Business center	9,130,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive value result change compared to previous period (+3.40%), mainly due to indexation (higher inflation forecasted).</li> <li>• Discount rate and exit yield are the same as 2016-12.</li> </ul>
4	DSV Logistics LT	8,550,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive value result change compared to previous period (+1.54%), mainly due to indexation (higher inflation forecasted).</li> <li>• Discount rate and exit yield are the same as 2016-12.</li> </ul>



# BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT



No	Property	Market Value, €	Main Reason of changes
5	DSV Logistics LV	5,322,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive value result change compared to previous period (+5.41%), mainly due to cost structure change and indexation (higher inflation forecasted).</li> <li>• Calculation period changed from 10 to 5 years</li> <li>• Taken out single net costs (utilities) and double net costs, i.e. (2.1.) Maintenance / day to day repair costs and (2.2.) Property management costs (Tenant). It does not affect the result (the net previously and now is zero), but this makes the CF in line with how SPV sees it.</li> <li>• Rent indexation 1.7 % according to the formula in the agreement (end 2016 – 1.5%) and due to the upward correction of CPI forecast.</li> <li>• as of June 30, 2017 capital expenditure of EUR 240,622 (out of total EUR 3.350 mln) invested simultaneously decreasing remaining amount of CAPEX and increasing the value.</li> </ul>
6	DSV Logistics EST	12,790,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive value result change compared to previous period (+0.95%), mainly due to indexation (higher inflation forecasted).</li> </ul>
7	Hortes Gardening Centre	3,140,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No material changes. Acquired in May 2017. There is no comparison with the previous valuation.</li> </ul>
8	Selver Grocery Store	3,509,220*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No material changes. Acquired in May 2017. There is no comparison with the previous valuation.</li> </ul>

\*Market Value of Selver grocery store is based on acquisition cost presented by the Client as the property is currently under construction

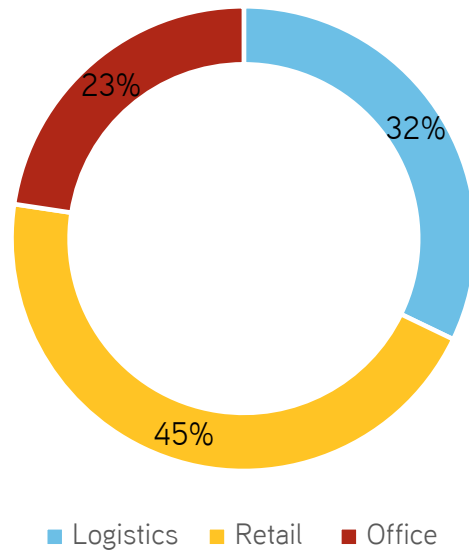
Compared to December 2016 valuation there were two new acquisitions in Estonia – Hortes Gardening Centre next to Tallinn City border in Laagri and constructable Selver grocery store in Tallinn, both concluded in May 2017.



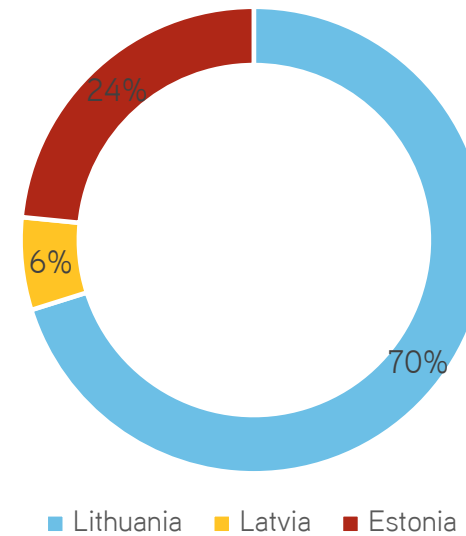
# BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT



Portfolio market value division by sectors



Portfolio market value division by regions



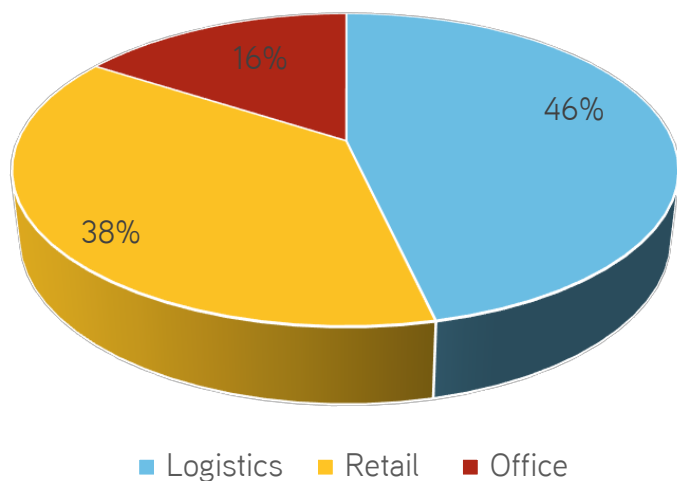
- ❖ The largest share (45%) of the total market value are taking the objects of **retail sector**, which can be considered also the most liquid sector in current market situation.
- ❖ The largest share (70%) of the total market value are forming the objects located in **Lithuania**.

# BRIEF DESCRIPTION OF THE PORTFOLIO

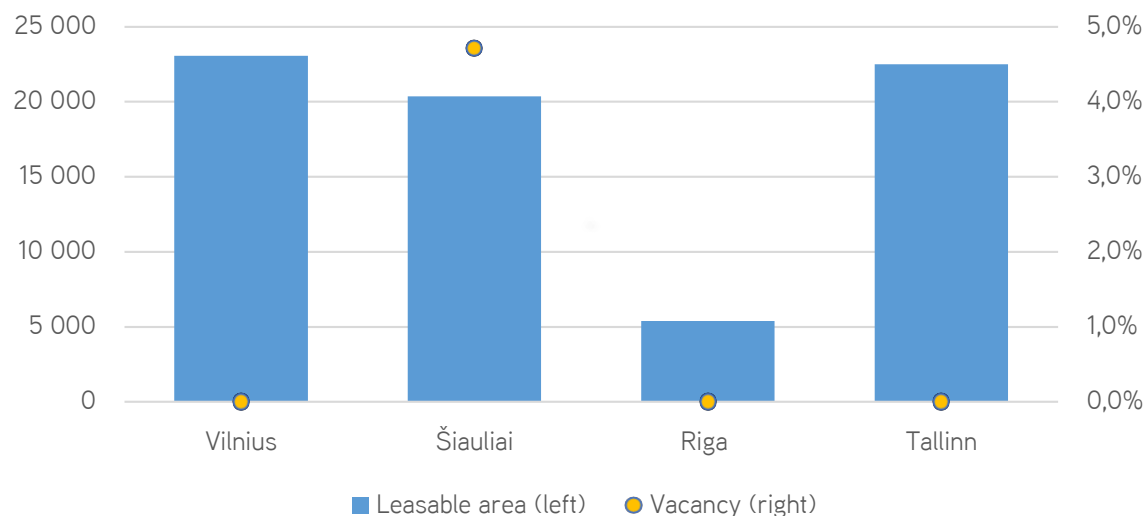


- ❖ The object of the valuation was the **EfTEN Real Estate Fund III portfolio**, consisting of **8 properties**.
- ❖ **3 objects** are located in **Estonia** (Tallinn, Saku and Saue parish, suburb areas of Tallinn), **1 in Latvia** (Riga) and **4 in Lithuania** (3 in Vilnius and 1 in Šiauliai).
- ❖ The total **closed net area** of the portfolio is **94,592 sqm** and total **leasable area 71,344 sqm**.
- ❖ The **dominant objects** of the portfolio are shopping center **Saules Miestas in Šiauliai** (29% of the total leasable area and 37% of the total portfolio Market Value) and **DSV Logistic in Tallinn suburb area** (22% of the total leasable area and 15% 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 objects** (hereinafter Object) **as of June 30, 2017**.
- ❖ As one of the properties – **Selver grocery store at Pärnu Rd 554 in Tallinn was under construction at the time of valuation**, thus the Market Value of the property is complicated to determine (depends on investments needed to the property at the time of valuation), the property was considered in acquisition price presented by the Client.
- ❖ The valuation process was carried out according to the initial task in **May-June 2017**.
- ❖ 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 2013 and RICS Red Book 2014** 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 Mid-year period, valuation was not formalized in Valuation reports but the numbers were actualized based on previous reports: No VD/271-5/16 (as of January 17, 2017), No VD/271-1/16 (as of January 16, 2017), No VD/271-3/16 (as of January 17, 2017), No VD/271-4/16 (as of January 17, 2017), No 810/VD/16-07-(12/E/16) (as of January 20, 2017), No 13/E/17 (as of February 03 2017).

- ❖ 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 "Sibul".

**Aleksander Sibul**

MRICS, Head of Valuation  
Certified valuer (cert. No. 116137)  
Colliers Estonia

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "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 "Kalev".

**Aleksej Kalev**

Associate Appraisal Director  
Certified Lithuanian Real Property Valuer  
(cert. No. A000356)  
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 väärtpaberitesse.
- 3.2. Fondi varasid, mida ei pea investeerima kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse, 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 väärtpaberite omandamisel, fondiemissiooni, väärtpaberite 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 piirides 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 deposiitorium.
- 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 deponitoriumile makstakse depoteenuste tasu üks kord kuus. Andmed deponituse kehtivate 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 puhasväärtusest.
- 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 puhasväärtuse 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 puhasväärtuse 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 aktsionärile punktides 12.2.1 - 12.2.4 nimetatud dokumentidest tasuta ärakiri.
- 12.4. Fondivalitseja määrab ja avalikustab Fondi ja aktsia puhasväärtuse vähemalt kord kuus. Vastavalt vajadusele võib fondivalitseja määrata ja avalikustada Fondi ja aktsia puhasväärtust 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/