EfTEN Real Estate Fund III

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2017

EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeaasta algus: 01.01.2017
Aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee
Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE ... **3**
Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne ... *6*
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE ... **10**
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE ... 10
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE ... 11
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE ... 12
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE ... 13
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE ... 14
1 Üldine informatsioon ... *14*
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused ... *14*
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused ... *15*
2.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsiipidest ... *16*
3 Tütarettevõtted ... *21*
4 Segmendiaruandlus ... *22*
5 Müügitulu ... *23*
6 Müüdud teenuste kulud ... *23*
7 Turustuskulud ... *23*
8 Üldhalduskulud ... *24*
9 Finantskulud ... *24*
10 Tulumaks ... *24*
11 Kasum aktsia kohta ... *25*
12 Raha ja raha ekvivalendid ... *25*
13 Nõuded ja viitlaekumised ... *25*
14 Kinnisvarainvesteeringud ... *26*
15 Laenukohustused ... *28*
16 Võlad ja ettemaksed ... *30*
17 Edukustasu kohustus ... *30*
18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine ... *30*
19 Aktsiakapital ... *36*
20 Tingimuslikud kohustused ... *36*
21 Tehingud seotud osapooltega ... *37*
22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne ... *37*
23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss ... *38*
24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne ... *39*
25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne ... *40*
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne ... *41*
Kasumi jaotamise ettepanek ... *47*
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. aasta majandusaasta aruandele ... *48*
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile ... *49*

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar

EfTEN Real Estate Fund III AS'i 2018. aasta olulisim sündmus oli fondi aktsiate noteerimine Nasdaq Balti põhinimekirjas. Kokku kaasati IPO protsessis 3,5 miljonit eurot uut omakapitali, mis märgiti investorite poolt 5,7-kordselt üle. Fond tegi 2017. aastal kaks uut investeeringut, omandades Hortese aianduskeskuse ning Laagri Selveri toidupoodi arendava ettevõtte. Laagri Selver avati plaanipäraselt 2017. aasta detsembris.

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

2018. aastal on plaanis jätkata ehitustegevusega DSV Riia logistikakeskuse laiendamiseks, mis eeldatavasti valmib 2018. aasta kolmandas kvartalis.

Finantsülevaade

EfTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2017. aasta müügitulu oli 7,300 miljonit eurot (2016: 5,333 miljonit eurot), kasvades aastaga 37%. Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid (s.h edukustasu reservi muutust), amortisatsioonikulu ning finantstulusid/-kulusid ja tulumaksukulu (EBITDA) oli 2017. aastal kokku 5,659 miljonit eurot (2016: 3,925 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 6,574 miljonit eurot (2016: 4,349 miljonit eurot) ning puhaskasum suurenes võrreldes 2016. aastaga 51%.

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

	2017	2016
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	7,300	5,333
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,611	-0,591
Intressikulud ja intressitulud	-0,691	-0,658
Neto üüritulu miinus finantskulud	**5,998**	**4,083**
Valitsemistasud	-0,549	-0,344
Muud tulud ja -kulud	-0,501	-0,499
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	**4,948**	**3,241**

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

	31.12.2017	31.12.2016
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	88,390	73,539
Muud pikaajalised varad	0,090	0,058
Käibevara, v.a raha	0,678	0,444
Netovõlg	-42,773	-43,721
Puhasväärtus (NAV)	46,385	30,320
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	14,39	12,71

EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas aastaga 13% tulenevalt äritegevuse kasumi kasvust, madalatest intressimääradest ning efektiivsest kulujuhtimisest. 2017. aastal maksti dividende 2016. aasta kasumist kogusummas 1 503 tuhat eurot (2016: 411 tuhat eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi NAV 2017. aastal kasvanud 17% (2016: 16,3%). Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli 2017. aastal 21,6% (2016: 22,5%). Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2017. aastal sõlmis Kontsern seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamisega uusi laenulepinguid kogusummas 5,1 miljonit eurot (2016: 23,225 miljonit eurot). Üks uus laenuleping sõlmiti fikseeritud intressimääraga tasemel 1,82% ning teine 1 kuu EURIBORi baasil, millele lisandub marginaal 1,4%.

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

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

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

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

Kinnisvaraportfell

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

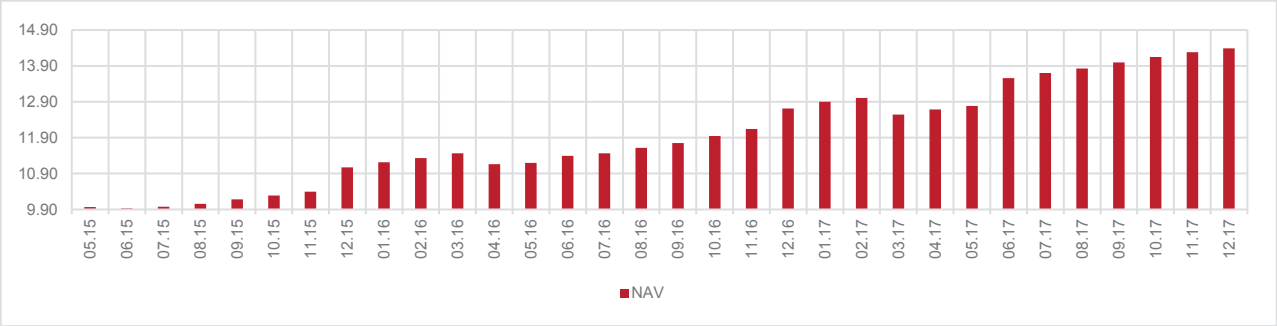
Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2017	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus	Üüri netopind	Eeldatav üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
DSV Tallinn	100	13 070	16 014	1 014	100	8,6	1
DSV Riia	100	6 980	5 398	641	100	8,6	1
DSV Vilnius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

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

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

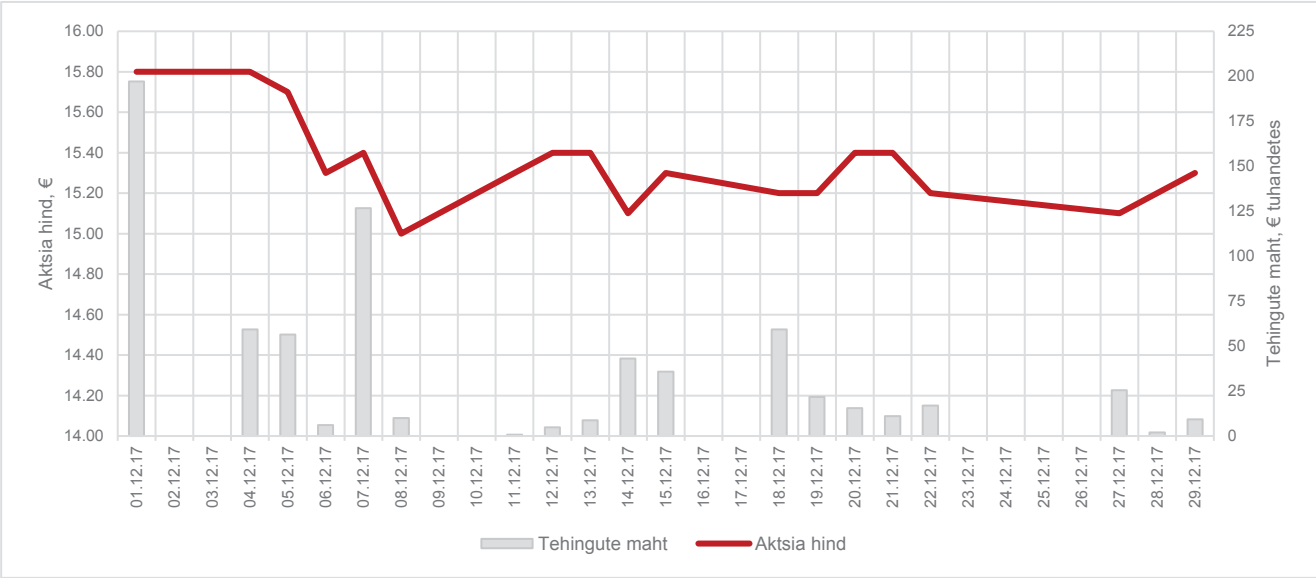
Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2017 on EfTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 35,883 miljonit eurot (31.12.2016: 24,891 miljonit eurot). Aktsiate arv seisuga 31.12.2017 oli 3 222 535 tükki (31.12.2016: 2 385 263 tükki). EfTEN Real Estate Fund III AS noteeris oma aktsiad 2017. aasta novembris NASDAQ Tallinna börsil. Fondil on ühte liiki nimelised aktsiad, nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab fondi aktsionärile ühe hääle.



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

EfTEN Real Estate Fund III AS aktsia hinna ja kauplemismahu dünaamika NASDAQ TALLINN börsil



Väljavaated 2018.aastale

Käesoleva aasta suurimaks kinnisvaraturu mõjutajaks on kaks tegurit – Euroopa Keskpanga rahapoliitilised otsused ning Skandinaavia, eelkõige Rootsi ja Norra, kinnisvaraturu arengud. Võib eeldada, et ees ootab senise äärmiselt lõdva rahapoliitika karmistumine ning keskpanga poolsete võlakirjade tugiostude lõppemine. Antud otsustega kaasneb euro kursi tugevnemine teiste valuutade suhtes, ning intressimäärade tõusu tulevikuootus. Otseselt ei pärsi see kinnisvaraturu arengut, küll muudab küsitavaks senise kiire kinnisvarahindade edasise kasvu. Sentimendi seisukohast kujuneb väga oluliseks Rootsi elukondlikul kinnisvaraturul toimuv trendipööre, mis võib negatiivsete arengute korral jahutada välisinvestorite senist kasvavat optimismi Balti riikidesse investeerimise osas.

Eelpool toodut arvesse võttes on turul hetkel uute investeeringute seisukohast riskide osakaal suurem kui pakutavad võimalused. See ei avalda otsest mõju fondi tänasele kinnisvaraportfellile, pigem muudab juhtkonna konservatiivseks uute investeerimisotsuste langetamisel. Eeskätt keskendume 2018. aastal olemasoleva portfelli juhtimisele – Hortese Tähesaju poe ehitusele ning DSV Riia logistikakeskuse ümberehituse lõpetamisele. Eesmärgiks on kogu portfelli võimalikult kuluefektiivne juhtimine ja maksimaalse pindade täituvuse säilitamine. Otsime jätkuvalt ka uusi sobilikke investeeringuid, mis on vastavuses juhtkonna konservatiivsete investeerimiskriteeriumitega.

Juhtimine

30. märtsil 2017 toimus aktsionäride korraline koosolek, mille käigus kinnitati 2016. majandusaasta aruanne ja otsustati maksta netodividendi 1 502 716 eurot ehk 0,63 eurot aktsia kohta.

Lisaks toimus 2017. aastal üks aktsionäride erakorraline üldkoosolek, kus otsustati fondi põhikirja ja valitsemislepingu muutmine seoses uue investeerimisfondide seaduse jõustumise ning aktsiate börsil noteerimise kavaga. Samuti anti nõukogule juhised 2017. aasta sügisel aktsiakapitali suurendamise otsusel aktsia pakkumisel hinna määramiseks, välistati olemasolevate aktsionäride eesõigus märkimisel ning otsustati esitada taotlus kõigi fondi aktsiate, sh 2017. aasta sügisel fondi nõukogu otsuse alusel emiteeritavate uute aktsiate, noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas.

Fondi aktsiakapitali suurendati 2017. aastal kahel korral: 11.04.2017 ning 18.10.2017.

11.04.2017 kinnitas fondi nõukogu aktsiate avaliku pakkumise prospekti ja otsustas suurendada fondi aktsiakapitali 5 000 000 euro võrra 500 000 uue aktsia emiteerimise teel. Aktsiaid pakuti üksnes fondi senistele aktsionäridele. Aktsiate pakkumishind oli 12,5431 eurot. Aktsiate avalik pakkumine toimus ajavahemikul 18.04.2017 - 02.05.2017. Märkimisperioodil märgiti 1 903 927 aktsiat. 05.05.2017 nõukogu otsusega määrati aktsiate jaotus ja tühistati 1 403 927 liigmärgitud aktsiat. Kevadise emissiooni järgselt on fondi uus aktsiakapital 28 852 630 eurot.

18.10.2017 kinnitas fondi nõukogu aktsiate avaliku pakkumise prospekti ja otsustas suurendada fondi aktsiakapitali 3 372 720 euro võrra 337 272 uue aktsia emiteerimise teel. 87 272 aktsiat pakuti suunatult fondivalitsejale - EfTEN Capital AS-le ning 250 000 aktsiat kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele Eestis vastavalt prospektis toodud tingimustel. Aktsiate pakkumishind oli 14 eurot. Aktsiate avalik pakkumine toimus ajavahemikul 30.10.2017-10.11.2017. Märkimisperioodil märgiti 1 502 930 aktsiat. 14.11.2017 nõukogu otsusega määrati aktsiate jaotus ja tühistati 1 165 658 liigmärgitud aktsiat. Sügisese emissiooni järgselt on fondi uus aktsiakapital 32 225 350 eurot.

2017. aastal fondi nõukogu liikmete osas muudatusi ei toimunud. Fondi nõukogusse kuuluvad alates asutamisest: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil.

Nõukogu ülesandeks on anda põhikirja ja valitsemislepinguga kooskõlas korraldusi fondi juhtimise korraldamisel ning otsustada igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemine.

Samuti ei toimunud muudatusi fondi juhatuse liikmete osas ning fondi juhatuse liikmed on alates asutamisest Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu.

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale on fondivalitseja EfTEN Capital AS.

Fond ei ole varasemalt järginud Hea Ühingujuhtimise Tava, kuna Fond on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond ja Hea Ühingujuhtimise Tava järgmine ei ole olnud fondile kohustuslik. Alates fondi Nasdaq Tallinna börsil noteerimisest kohaldub fondile ühingujuhtimise tava aruande avalikustamise kohustus ja fond lisab kooskõlas raamatupidamise seadusega eraldiseisva alajaotisena tegevusaruandesse ka ühingujuhtimise aruande.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Käesolev Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne on koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning annab ülevaate EfTEN Real Estate Fund III AS juhtimise vastavusest Heale Ühingujuhtimise Tavale (mis on kinnitatud Finantsinspektsiooni poolt soovitusliku juhendina ja Balti väärtpaberibörside poolt heaks kiidetud).

EfTEN Real Estate Fund III AS järgib Head Ühingujuhtimise Tava alates fondi aktsiate Nasdaq Tallinna börsil noteerimisest 01. detsembrist 2017. a, v.a kui aruandes on märgitud teisiti. Varasemalt s.t enne aktsiate noteerimist ei olnud Hea Ühingujuhtimise Tava järgmine fondile kohustuslik, kuna fond on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond.

I Üldkoosolek

EfTEN Real Estate Fund III AS-l on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia, millest igaüks annab aktsionärile üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja fondi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Puuduvad erisused, mis annaksid aktsionäridele teistsuguseid hääle- või muid õigusi. Ükski EfTEN Real Estate Fund III aktsionäridest ei oma kontrolli fondi üle. EfTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepingut ega muud kokkulepet, mis võiks hilisemalt anda kontrolli fondi üle. Seisuga 31.12.2017 oli EfTEN Real Estate Fund III AS-l kaks olulist osalust omavat aktsionäri: Altius Energia OÜ 14,13% osalusega, mis kuulub võrdsetes osades läbi valdusettevõtete Arti Arakas'ele ja Frank Õim'ile ning Järve Kaubanduskeskus OÜ 10,23% osalusega, mida omab läbi oma valdusettevõtte 100%-liselt Vello Kunman.

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

Üldkoosolek on EfTEN Real Estate Fund III AS-i kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosoleku pädevuses on fondi põhikirja muutmine, börsil noteerimise otsustamine, aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine niivõrd, kui see ei ole põhikirjaga antud nõukogu pädevusse, fondi fondivalitsejaga sõlmitud valitsemislepingu

sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamine, aktsionäridele fondi tulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine, fondi investeerimispoliitika muutmine niivõrd, kui see ei ole põhikirja kohaselt nõukogu pädevuses, nõukogu liikmete valimine, volituste pikendamine ja tagasikutsumine ning nõukogu liikmete tasustamise, korra ja tasu suuruse määramine, erikontrolli määramine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine, fondi likvideerimise või ühinemise otsustamine, nõukogu liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses fondi esindaja määramine, samuti muude õigusaktidega üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamine.

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

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

Aktsionäride korraline üldkoosolek kutsutakse kokku vähemalt kord aastas nelja kuu jooksul EfTEN Real Estate Fund III AS-i majandusaasta lõppemisest. Korralisest üldkoosolekust peab aktsionäridele ette teatama vähemalt kolm nädalat.

Aktsionäride erakorraline üldkoosolek kutsutakse kokku, kui fondivalitseja või fondi juhatus peab seda vajalikuks või kui seda nõuab fondi nõukogu, audiitor, fondivalitseja, Finantsinspektsioon või fondi depositoorium. Lisaks seaduses sätestatud muudele isikutele võivad üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste üldkoosoleku päevakorda võtmist nõuda ka aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 aktsiakapitalist. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõue tuleb esitada juhatusele kirjalikult, näidates ära kokkukutsumise põhjuse. Erakorralisest üldkoosolekust tuleb aktsionäridele ette teatada vähemalt üks nädal.

Üldkoosoleku päevakord, juhatuse ja nõukogu ettepanekud, otsuste eelnõud ja muud asjakohased materjalid tehakse aktsionäridele kättesaadavaks enne üldkoosolekut. Kõigi üldkoosolekuga seotud materjalidega said aktsionärid 2017. aastal tutvuda kuni üldkoosoleku toimumise päevani fondi asukohas. Aktsionäridele oli tagatud võimalus esitada küsimusi päevakorrapunktide kohta.

2017. aastal toimus üks korraline ja üks erakorraline aktsionäride üldkoosolek. Üldkoosolekutel vastuvõetud otsused on kirjeldatud tegevusaruande juhtimise alalõigus. Korralisel üldkoosolekul arutati kasumi jaotamist eraldiseisva teemana ja selle kohta võeti vastu eraldi otsus. Üldkoosolekud toimusid eesti keeles. Üldkoosolekutest ei olnud võimalik elektroonilisel teel osa võtta.

2017. aasta aktsionäride üldkoosolekuid juhatas EfTEN Real Estate Fund III AS-i juhatuse liige Viljar Arakas. Aktsionäride korralisel ja erakorralisel üldkoosolekul osales ka fondi teine juhatuse liige Tõnu Uustalu ning kõik nõukogu liikmed: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil.

II Juhatus

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

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

Vastavalt EfTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirjale koosneb juhatus ühest kuni kolmest liikmest. Juhatuse liikmed valib ja kutsub tagasi nõukogu. Alates asutamisest on juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatuse esimeest ei ole valitud. Juhatuse liikme volituste tähtaeg on viis aastat. Lubatud on juhatuse liikme korduv valimine. EfTEN Real Estate Fund III AS-i võib esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuse liige.

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

EfTEN Real Estate Fund III AS-i juhatuse liige Viljar Arakas on samaaegselt fondivalitseja juhatuse liige ja temaga on fondivalitseja sõlmitud juhatuse liikme lepingu. EfTEN Real Estate Fund III AS-i juhatuse liige Tõnu Uustalu samaaegselt fondivalitseja investeerimisosakonna juht, kellega on sõlmitud tööleping.

EfTEN Real Estate Fund III AS-i valitsemisega seonduvalt on fondivalitseja kehtestanud sise-eeskirjad tagamaks fondi riskijuhtimise ja sisekontrolli toimimise, samuti sise-eeskirjad raamatupidamise korraldamiseks ja finantsaruannete koostamiseks ning koos juhatusega korraldab kontrolli ja aruandluse süsteemi. Juhatuse liikmed esitavad kord aastas majanduslike huvide deklaratsiooni.

2017. aastal ei toimunud EfTEN Real Estate Fund III AS-i ja juhatuse liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt EfTEN Real Estate Fund III AS-le valitsemisteenuse osutamine. Juhatuse liikmete kohustuste kõrval teistes ühingutes osalemine on avaldatud fondi prospektis, mis on kättesaadav EfTEN Real Estate Fund III AS-i kodulehel www.eref.ee ja toimunud nõukogu nõusolekul. Juhatuse liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtpaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös.

Juhatuse liige Viljar Arakas omab läbi valdusettevõtte ja eraisikuna kokku 1,07% fondi aktsiakapitalist ning 27,4% fondivalitseja aktsiakapitalist. Juhatuse liige Tõnu Uustalu omab 0,84% fondi aktsiakapitalist ning 20,55% fondivalitseja aktsiakapitalist.

Juhatuse liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses oma tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi fondi nimel. 2017. aastal ei ole juhatus ega juhatusele teadaolevalt kontserni töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud.

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

III Nõukogu

EfTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirja kohaselt koosneb nõukogu kolmest kuni viiest liikmest. Alates asutamisest on nõukogu neljaliikmeline, kuhu kuuluvad Arti Arakas (nõukogu esimees), Olav Miil, Siive Penu ja Sander Rebane. Vastavalt põhikirjale on lubatud nõukogu liikmete korduv valimine (volituste pikendamine).

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

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

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

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

Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena emitendi huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile. 2017. aastal ei ole EfTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt nõukogu liikmed nimetatud põhimõtte vastu eksinud. Nõukogu liikmed esitavad kord aastas majanduslike huvide deklaratsiooni. 2017. aastal ei toimunud EfTEN Real Estate Fund III AS-i ja EfTEN Real Estate Fund III AS-i nõukogu liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt EfTEN Real Estate Fund III AS-le valitsemisteenuse osutamine. Nõukogu liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtpaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös. Nõukogu liikmete tegevus teistes ühingutes on avaldatud fondi prospektis ja kättesaadav EfTEN Real Estate Fund III AS-i kodulehel www.eref.ee.

Nõukogu liikmele Arti Arakas'le kuulub läbi valdusettevõtte 7,35% fondi aktsiakapitalist ja 10,56% fondivalitseja aktsiakapitalist, Olav Miilile kuulub 0,9% fondi aktsiakapitalist ja 5,55% fondivalitseja aktsiakapitalist, Siive Penule kuulub 0,03% fondi aktsiakapitalist, ei oma osalust fondivalitsejas. Siive Penu on äriühingu HTB Investeeringud OÜ juhatuse liige, kellele kuulub 1,55% fondi aktsiakapitalist ja 5,55% fondivalitseja aktsiakapitalist. Nõukogu liige Sander Rebane ei oma fondi ega fondivalitseja aktsiaid.

Kõik nõukogu liikmed osalesid rohkem kui pooltel nõukogu koosolekutel.

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

IV Juhatuse ja nõukogu koostöö

Juhatus ja nõukogu teevad EfTEN Real Estate Fund III AS-i huvide parima kaitsmise eesmärgil tihedat koostööd. Koostöö aluseks on eelkõige avatud arvamustevahetus nii juhatuse ja nõukogu vahel kui ka juhatuse ja nõukogu siseselt. Seejuures osalevad juhatuse liikmed nõukogu koosolekutel, kus nõukogu vaatab üle emitendi majandustulemusi või tehakse otsuseid investeerimisobjektide omandamise tehingute heakskiitmise kohta. Üldreeglina on juhatuse liikmed kutsutud ka muudele nõukogu koosolekutele, kus arutatakse EfTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimisega seotud küsimusi. EfTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimise ja tegevusega seotud olulistest sündmusestest teavitab juhatus nõukogu ka koosolekute väliselt, tagamaks nõukogule operatiivselt vajaliku või olulise informatsiooni edastamise.

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

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

EfTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt ei ole 2017. aastal ei ole juhatus kaldunud kõrvale nõukogu poolt antud juhistest.

V Teabe avaldamine

Kuni EfTEN Real Estate Fund III AS-i Nasdaq Tallinna börsil noteerimiseni edastas fondivalitseja aktsionäridele e-posti teel aktsionäride poolt antud e-posti aadressil fondi kohta järgmist informatsiooni: fondi varade puhasväärtuse arvutus kuu lõpu seisuga, samuti informatsioon puhasväärtuse arvutamise võimaliku

peatamise kohta, igakuised faktilehed, poolaasta- ja aastaaruanded, informatsioon tehtud investeeringutest, muudatused fondi juhtorganites, informatsioon investeerimispiirangute rikkumisest ja nende kõrvaldamiseks tarvitusele võetud abinõudest, muu oluline informatsioon, mis võib juhtkonna hinnangul mõjutada fondi aktivate puhasväärtust ning mille kohene avaldamine aktsionäridele on mõistlik, ning üldkoosoleku toimumise aeg ja koht. Üldkoosolekute toimumise ning aktsiate pakkumisega seotud teated avaldas fondivalitseja ka fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes.

Pärast aktsiate noteerimist avalikustab EfTEN Real Estate Fund III AS teavet Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi vahendusel vastavalt seaduses ja Nasdaq Tallinna Börsi reglemendis sätestatule.

EfTEN Real Estate Fund III AS-il on kodulehel www.eref.ee aktsionäridele kättesaadavaks tehtud kõik dokumendid ja andmed Hea Ühingujuhtimise Tava alusel ja börsiteated. Seejuures on fondi strateegia ja dividendipoliitika avaldatud veebilehel fondi põhikirjas ja prospektis.

EfTEN Real Estate Fund III AS on avalikustanud oma veebilehel ja börsi infosüsteemis eraldi teadaandena finantskalendri, s.o aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sh aastaaruanne, vahearuanded) avalikustamise ja üldkoosoleku kuupäevad.

2017. aastal korraldati kohtumisi aktsionäridega ja veebipõhiseid seminare investoritega seoses aktsiate pakkumisega.

VI Finantsaruandlus ja auditeerimine

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

2017. aastal ei osalenud audiitor nõukogu koosolekul ega üldkoosolekul, kus kinnitati eelneva majandusaasta aruanne, kuna 2016. majandusaasta aruandele anti märkusteta sõltumatu vandeaudiitori aruanne.

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

Aruandeperioodil osutas EfTEN Real Estate Fund III AS-i lepinguline audiitor lisaks majandusaasta aruande auditeerimisele järgmisi teenuseid: tõlketeenused, aktsiate pakkumise prospektide ülevaatamise teenused ja muud teenused kokkulepitud protseduuride teostamiseks. EfTEN Real Estate Fund III AS tasus 2017. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 33 tuhat eurot.

2017. aastal ei informeerinud audiitor nõukogu talle teatavaks saanud olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada nõukogu tööd ja EfTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimist. Samuti ei teavitanud audiitor nõukogu ohust audiitori sõltumatusele või tema töö professionaalsusele.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2017	2016
€ tuhandetes			
Müügitulu	4,5	7 300	5 333
Müüdud teenuste kulu	6	-167	-178
Brutokasum		**7 133**	**5 155**
Turustuskulud	7	-444	-413
Üldhalduskulud	8	-1 556	-1 313
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	2 855	2 356
Muud äritulud ja -kulud		45	1
Ärikasum	**4**	**8 033**	**5 786**
Intressitulud		0	1
Finantskulud	9	-691	-659
Kasum enne tulumaksu		**7 342**	**5 128**
Tulumaksukulu	10	-768	-779
Aruandeaasta koondkasum kokku		**6 574**	**4 349**
Kasum aktsia kohta	11		
- tava		2,39	2,09
- lahustatud		2,39	2,09

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

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

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2017	2016
€ tuhandetes			
Puhaskasum		**6 574**	**4 349**
Puhaskasumi korrigeerimised:			
Finantstulud		0	-1
Finantskulud	9	691	659
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-2 895	-2 356
Edukustasu kohustuse muutus	8	461	469
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	20	26
Tulumaksukulu	10	768	779
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		**-955**	**-424**
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		**5 619**	**3 925**
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-1 471	-115
Rahavood äritegevusest kokku		**4 148**	**3 810**
Materiaalse põhivara soetus		-20	-12
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-9 880	-34 677
Kinnisvarainvesteeringute müük	14	40	0
Tütarettevõtete soetus	3	-1 141	38
Saadud intressid		0	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		**-11 001**	**-34 650**
Saadud laenud	15	5 111	23 225
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	15	-2 003	-1 248
Makstud intressid		-770	-556
Aktsiate emiteerimine	19	10 993	11 038
Makstud dividendid	18	-1 503	-411
Makstud dividendide tulumaks		-35	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		**11 793**	**32 048**
RAHAVOOD KOKKU		**4 940**	**1 209**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	**12**	**3 193**	**1 984**
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 940	1 209
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	**12**	**8 133**	**3 193**

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	**Kokku**
€ tuhandetes					
Saldo 31.12.2015	**13 853**	**0**	**0**	**1 492**	**15 345**
Aktsiate emiteerimine	10 000	1 038	0	0	**11 038**
Makstud dividendid	0	0	0	-411	**-411**
Eraldised reservkapitali	0	0	75	-75	**0**
Tehingud omanikega kokku	**10 000**	**1 038**	**75**	**-486**	**10 627**
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	4 349	**4 349**
Aruandeaasta koondkasum kokku	**0**	**0**	**0**	**4 349**	**4 349**
Saldo 31.12.2016	**23 853**	**1 038**	**75**	**5 355**	**30 321**
Aktsiate emiteerimine	8 372	2 620	0	0	**10 992**
Makstud dividendid	0	0	0	-1 503	**-1 503**
Eraldised reservkapitali	0	0	218	-218	**0**
Tehingud omanikega kokku	**8 372**	**2 620**	**218**	**-1 721**	**9 489**
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	6 574	**6 574**
Aruandeaasta koondkasum kokku	**0**	**0**	**0**	**6 574**	**6 574**
Saldo 31.12.2017	**32 225**	**3 658**	**293**	**10 209**	**46 385**

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19 ja 20.

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

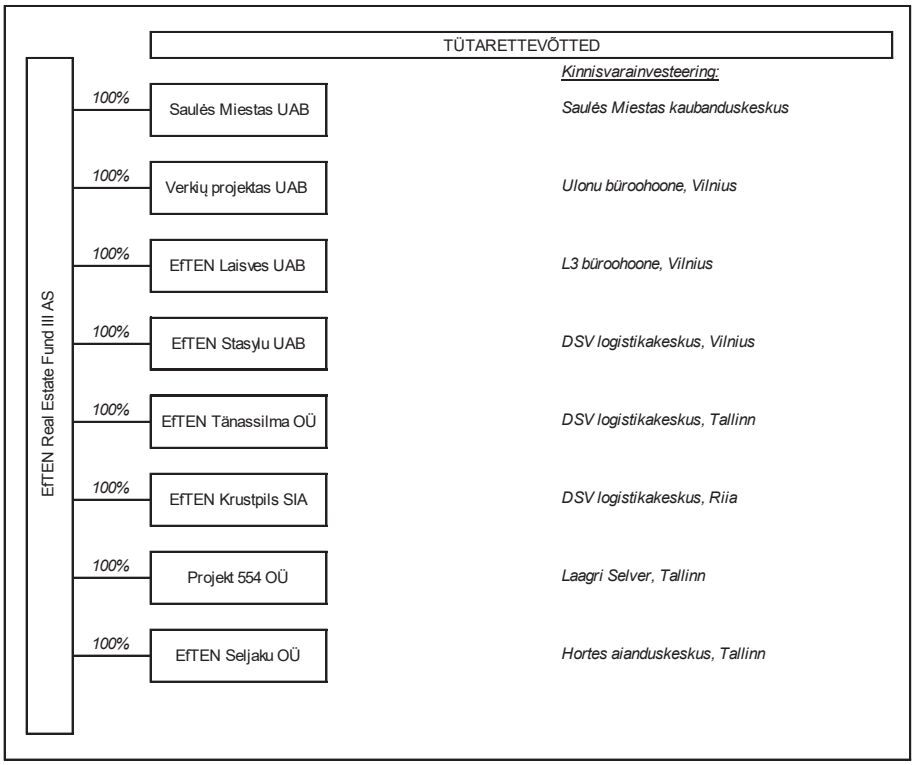
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EfTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2017 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 23. veebruaril 2018. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

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

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



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

"Avalikustamise projekt" – IAS 7 muudatused (rakendus 1. jaanuaril 2017 algavale aruandeperioodile). Muudetud standard IAS 7 nõuab finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste avalikustamist. Kontsern on uue standardi kohaselt nõutava informatsiooni avalikustanud lisas 15.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 9, „Finantsinstrumendid": klassifitseerimine ja mõõtmine (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

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

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 müüdud kaubad ja teenused, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina allokeerida eraldi elementidele. Kui saadav tasu võib teatud põhjustel muutuda, kajastatakse müügituluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist tühistamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulusid. Kontserni juhtkond on analüüsinud nimetatud muudatuse mõju konsolideeritud kasumiaruannetele ning leiab, et kuivõrd Kontserni müügitulu koosneb olulises osas üüritulust ning Kontsern ei müü kaupu ja teenuseid ühe lepingu raames, siis muudatustel oluline mõju Kontserni aruannetele puudub.

IFRS 16 „Rendilepingud" (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uus standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega", muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused ei muuda standardi põhiprintsiipe, vaid selgitavad, kuidas neid printsiipe tuleks rakendada. Muudatused selgitavad, kuidas tuvastada teostamiskohustusi (lubadust kliendile üle anda kaupa või osutada teenust) lepingus; kuidas määrata, kas ettevõte on müügitehingu põhiosutaja (*principal*) (kauba või teenuse pakkuja) või agent (vastutav kauba või teenuse pakkumise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitulu litsentsi andmise eest tuleb kajastada konkreetsel ajahetkel või perioodi jooksul. Neile selgitustele lisaks sisaldavad muudatused kaks täiendavat lihtsustust eesmärgiga vähendada ettevõtte kulusid ja keerukust standardi esmakordsel rakendamisel. Kontserni juhtkonna hinnangul nimetatud muudatusel Kontserni finantsaruandele mõju ei ole.

„Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimised" - IAS 40 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatus selgitas, et kinnisvarainvesteeringute klassi või klassist ümberklassifitseerimiseks peab olema toimunud muudatus objekti kasutamises. Muudatuse kohta peab olema tõendusmaterjali, pelgalt muudatus kavatsuses ei ole piisav ümber klassifitseerimiseks. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

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

2.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsiipidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

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

2.2.1 Hindamise ebakindlus

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

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) 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. Võrreldes eelmise aastaga ei ole EfTEN Real Estate Fund III kinnisvaraportfelli diskontomäärad hindamistes 2017. aastal oluliselt muutunud, olles endiselt vahemikus 7,9% kuni 8,6% (2016: sama). Väljumistootlikkused on aastatagusega võrreldes vaid veidi vähenenud, olles nüüd tasemel 7,5%-8,0% (2016: 7,5%-8,5%).

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

b) Äriühendused ja varade soetused

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2.2.2 Investeerimisettevõte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeerimisettevõtte definitsioonile ning leiab, et EfTEN Real Estate Fund III AS ei vasta investeerimisettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeerimisühingu 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 investeerimisühing 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 tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglane väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulu, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EfTEN Real Estate Fund III AS ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju on 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 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.

Segmendiaruandlus

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

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispõhimõtetest. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisesest üüritavate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritulu m2 kohta, ühe m2 hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

Kontserni kolm ärisegmenti geograafilist segmenti on toodud alljärgnevas tabelis:

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

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

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

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

Tulu kajastamine

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

Finantstulud

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu 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 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 – 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 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 arvutatud 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 ettevõte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivituseta edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Tuletisinstrumendid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumendid 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 *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 riskimaandamisinstrumendi 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 tulevasi renditulusid (sh rent 1 m^2 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 rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustused

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Edukustasukohustus

EfTEN Real Estate Fund III AS ning EfTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EfTEN Capital AS kuni EfTEN Real Estate Fund III AS börsil noteerimiseni edukustasu 20% kinnisvarainvesteeringute müügi- ja soetushinna vahelt juhul, kui *hurdle rate* on vähemalt 10% aastasel baasil. Edukustasu arvestatakse kõikide kinnisvarainvesteeringute kohta summaarselt, s.t kui kogumis müüakse mõni kinnisvarainvesteering soetushinnast madalama hinnaga, arvestatakse kasumlikult müüdud objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdud objektide müügikahjumist. Börsil noteerimisel 2017. aasta novembris vahetati EfTEN Real Estate Fund III AS selleks hetkeks kumuleerunud edukustasukohustus fondi aktsiate vastu.

Börsil noteerimise järgselt arvestatakse valitsemislepingu kohaselt edukustasu kahe viimase aasta korrigeeritud börsipäeva sulgemishindade kasvult, korrigeerides börsipäeva sulgemishindasid eelnevalt makstud dividendide, dividendide tulumaksu ning minimaalse oodatava tootlusega (minimaalne oodatav tootlus on 10% viimase börsipäeva sulgemishinnast). Edukustasu võrdub 20% aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinna ning eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud fondi aktsiate arvuga.Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt lisa 8).

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mille realiseerumine ei ole juhtkonna hinnangul tõenäoline.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõte 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

Emaettevõte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Läti ja Leedu tütarettevõtted

Leedus on ettevõtte puhaskasum 15% tulumaksumääraga maksustatav. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Leedu tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes. Uue tulumaksuseaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja –kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

3 *Tütarettevõtted*

Ettevõtte nimi	Asukoha-maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, *€ tuhandetes*		Kontserni osalus, %	
			31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Emaettevõte						
EfTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	12 980	11 147	100	100
Verkiu projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	3 855	3 665	100	100
EfTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	4 286	3 476	100	100
EfTEN Stasylu UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	3 683	3 158	100	100
EfTEN Tänassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	6 007	4 960	100	100
EfTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	2 134	1 860	100	100
EfTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Saue	1 445	-	100	-
Projekt 554 OÜ	Eesti	Selver kaubanduskeskus, Laagri	3 255	-	100	-

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

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

30.05.2016 asutas EfTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EfTEN Stasylu UAB Leedus, makstes ettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot. 22.06.2016 ettevõtte maksti ettevõtte osakapitali lisaks 3 005 tuhat eurot. Tütarettevõte 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. Tütarettevõte asutati eesmärgiga soetada L3 büroohoone Vilniuses.

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Projekt 554 OÜ ostuanalüüs	Õiglane väärtus
€ tuhandetes	
Raha	0
Nõuded	7
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)	1 900
Võlad põhivaratehingutest	-650
Muud kohustused	-16
Netovara õiglane väärtus	**1 241**
Soetusmaksumus	1 241
Firmaväärtus	**0**

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

4 Segmendiaruandlus

SEGMENDI TULEM

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

SEGMENDI VARAD

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2017. ja 2016. 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 14,8% ja 10,2% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 7%.

5 Müügitulu

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

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

6 Müüdud teenuste kulud

Müüdud teenuste kulu	**2017**	2016
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-29	-6
Vara kindlustus	-13	-16
Maamaks ja kinnisvaramaks	-104	-119
Muud müügikulud	-30	-31
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	9	-5
Müüdud teenuste kulu kokku	**-167**	**-178**

7 Turustuskulud

Turustuskulud	**2017**	2016
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-2	-1
Reklaam, reklaamüritused[1]	-442	-412
Turustuskulud kokku	**-444**	**-413**

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

8 Üldhalduskulud

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

9 Finantskulud

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

10 Tulumaks

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

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus koosneb järgmistest komponentidest:

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

11 *Kasum aktsia kohta*

Aktsiakasum	**2017**	2016
Aruandeperioodi puhaskasum, *€ tuhandetes*	6 574	4 349
Dividend aktsia kohta, eurodes	0,63	0,30
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	2 749 761	2 081 153
Kasum aktsia kohta, eurodes	2,39	2,09

12 *Raha ja raha ekvivalendid*

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

13 *Nõuded ja viitlaekumised*

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad (lisa 18)	480	329
Viitlaekumised		
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	65	80
Muud viitlaekumised	96	1
Viitlaekumised kokku	**161**	**81**
Nõuded kokku (lisa 18)	**641**	**411**

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Pikaajalised nõuded

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

14 *Kinnisvarainvesteeringud*

Seisuga 31.12.2017 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2017	Osakaal fondi aktivate turuväärtusest
€ tuhandetes							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19 881	2007	08.2015	28 043	30 990	32%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 470	8 600	9%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 227	13 070	13%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	5 398	2000	07.2016	6 933	6 980	7%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 656	9 760	10%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 000	9 200	9%
Hortes aianduskeskus	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 108	3 210	3%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 063	2017	05.2017	6 218	6 580	7%
Kokku		**70 837**			**81 655**	**88 390**	**91%**

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 4 'Segmendiaruandlus'.

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

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	**Kinnisvarainvesteeringud kokku**
Saldo seisuga 31.12.2015	**0**	**36 505**	**36 505**
Soetused ja arendused	0	34 453	**34 453**
Kapitaliseeritud parendused	0	224	**224**
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	0	2 356	**2 356**
Saldo seisuga 31.12.2016	**0**	**73 539**	**73 539**
Soetused	4 318	5 068	**9 386**
Soetused äriühendustest (lisa 3)	1 900	0	**1 900**
Kapitaliseeritud parendused	0	710	**710**
Ümberklassifitseerimised	-6 218	6 218	**0**
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest[1]	0	2 855	**2 855**
Saldo seisuga 31.12.2017	**0**	**88 390**	**88 390**

[1] Kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvu 2017. aastal põhjustasid olulises osas paranenud rahavooprognoosid.

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

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

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	5 668	5 563
2-5 aastat	15 554	16 585
Üle 5 aasta	15 367	15 124
Kokku	**36 589**	**37 272**

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

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

2017. aastal:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/,m2
€ tuhandetes						
Büroopinnad	18 960	Diskonteeritud rahavood	1 476	7,9%	7,5%-8%	11,2
Lao- ja logistikapinnad	28 650	Diskonteeritud rahavood	2 336	8,25%-8,6%	7,9%-8%	5,9
Kaubanduspinnad	40 780	Diskonteeritud rahavood	3 636	7,9%-8,6%	7,5%-8%	11,1
Kokku	**88 390**					

2016. aastal:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto-määr	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/,m2
€ tuhandetes						
Büroopinnad	18 060	Diskonteeritud rahavood	1 399	7,9%-8,6%	7,5%-8%	10,9
Lao- ja logistikapinnad	26 139	Diskonteeritud rahavood	2 062	8,1%-8,6%	7,9%-8%	5,2
Kaubanduspinnad	29 340	Diskonteeritud rahavood	2 859	8,6%	8,5%	11,9
Kokku	**73 539**					

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib **seisuga 31.12.2017** Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

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

Seisuga 31.12.2016

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

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

15 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2017 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

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

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisas 18.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Seisuga 31.12.2016 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

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

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

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

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	**31.12.2017**	31.12.2016
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	2 129	1 965
2-5 aastat	43 716	40 773

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

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

Pikaajalised võlad

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	360	383
Muud pikaajalised võlad kokku	**360**	**383**

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 18.

17 Edukustasu kohustus

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

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

18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud Kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on Kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees. Kontserni finantskulude kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisas 9.

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	12	8 133	3 192
Nõuded ostjate vastu	13	480	329
Finantsvarad kokku		**8 613**	**3 522**
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	45 776	42 667
Võlad tarnijatele	16	708	177
Üürnike tagatisrahad	16	498	520
Intressivõlad	16	4	0
Viitvõlad	16	45	34
Edukustasukohustus	17	0	760
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		**47 031**	**44 159**
Finantskohustused õiglases väärtuses			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		58	137
Finantskohustused õiglases väärtuses kokku		**58**	**137**
Finantskohustused kokku		**47 089**	**44 296**

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

Kontserni riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades Kontserni poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, misläbi 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 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 31.12.2017 on Kontserni laenulepingutest 50% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 1,7% pluss 3 kuu ja 1 kuu EURIBOR) ning 50% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 65% seotud intressimäära vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu EURIBOR kõikus 2017. aastal tasemel -0,332% kuni -0,318% (2016: -0,319% kuni -0,132%). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 1,4 baaspunkti (2016: 18,7 baaspunkti). Kõikidele EfTEN Real Estate Fund IIIi laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises perspektiivis. Fondi juhtkond hindab intressimäärade võimalikku tõusu olulisemat mõju 3-6 aasta perspektiivis.

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

(1) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, tagatiseks olevat kinnisvarainvesteeringut tõenäoliselt ei müüda 10 aasta perspektiivis;
(2) Swapilepingute nominaalväärtuste summa lepingute sõlmimise hetkel ei ületa 50% kogu EfTEN Real Estate Fund IIIi konsolideeritud laenuportfellist;
(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 intressisswapi leping nominaalsummas kokku 14 835 tuhat eurot, fikseerides 3-kuu EURIBORi tasemel 0,35%. iintressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2023. aastal, kusjuures intressivahetuslepingu kvartaalseid makseid hakatakse tegema 2018. aasta kevadel.

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäära vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 31.12.2017 oli negatiivne summas 58 tuhat eurot (31.12.2016: 137 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglane väärtus'.

Likviidsusrisk

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

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

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

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

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

Käibekapitali aruanne

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	8 133	3 192
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	641	411
Ettemakstud kulud	37	33
Käibevara kokku	**8 811**	**3 636**
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 15)	-2 109	-1 948
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 16)	-1 848	-756
Lühiajalised kohustused kokku	**-3 957**	**-2 704**
Käibekapital kokku	**4 854**	**932**

Kontserni käibekapital on seisuga 31.12.2017 4 796 tuhat eurot (31.12.2016: 932 tuhat eurot). Kontserni hinnangul on käibekapital piisav Kontserni igapäevase majandustegevuse käigus tekkivate nõuete täitmiseks.

Krediidirisk

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

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimiseerimiseks 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 ühe ankurüürnikuga sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt peab üürniku finantseerimisasutus kogu üüriperioodi vältel üürimaksed garanteerima. Samuti tuleneb enamikest üürilepingutest tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

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

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

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

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada Kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada aktsionäride 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 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). Oma esimese tegevusperioodi (mai-detsember 2015) kasumist jaotas EfTEN Real Estate Fund III AS dividende summas 411 tuhat eurot, mis on 3% fondi sissemakstud aktsiakapitalist. 2016. aasta kasumist jaotas EfTEN Real Estate Fund III AS dividendideks 1 503 tuhat eurot, mis on 6% fondi sissemakstud aktsiakapitalist. 2017. aasta korrigeeritud rahavoog lubab maksta netodividende summas 2 190 tuhat eurot (6,1% sissemakstud aktsiakapitalist).

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kapitalisatsiooni aruanne

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

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

Netovõla aruanne

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

Õiglane väärtus

Kontserni õiglases väärtuses kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2017 ega 31.12.2016 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 14). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

19 Aktsiakapital

EfTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2017 oli 32 225 tuhat eurot (31.12.2016: 23 853 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 31.12.2017 seisuga 3 222 535 aktsiast (31.12.2016: 2 385 263 aktsiast) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2016: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel 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 sissemakseid kokku 6 272 tuhande euro ulatuses (sh 1 272 tuhat eurot moodustas ülekurss).

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

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

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

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

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne on toodud aruande lisas 25.

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

	Seisuga 31.12.2017	
Ettevõte	**Aktsiate arv**	**Osalus, %**
Altius Energia OÜ	455 439	14,13
Järve Kaubanduskeskus OÜ	329 692	10,23
Väärtpaberid OÜ	248 167	7,70

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

	Seisuga 31.12.2017	
Ettevõte	**Aktsiate arv**	**Osalus, %**
Juhatuse liige Viljar Arakas	2 000	0,06
Juhatuse liikmele Viljar Arakas'ele kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	8 793	0,27
Juhatuse liige Tõnu Uustalu	9 184	0,28
Juhatuse liikme Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	1 209	0,04
Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõte Altius Energia OÜ	455 439	14,13
Nõukogu liige Olav Miil	24 229	0,75
Nõukogu liige Siive Penu	975	0,03

20 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

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

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

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

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

21 Tehingud seotud osapooltega

EfTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

- EfTEN Real Estate Fund III AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;

- EfTEN Real Estate Fund III AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;

- EfTEN Real Estate Fund III AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;

- EfTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EfTEN Capital AS-lt 2017. aastal valitsemisteenust summas 549 tuhat eurot (2016: 344 tuhat eurot), (vt lisa 8). Vastavalt valitsemislepingule maksis EfTEN Real Estate Fund III AS 2017. aastal EfTEN Capital AS-le välja NASDAQ Tallinna börsil noteerimise ajaks kumuleerunud edukustasu summas 1 222 tuhat eurot, mille eest kohustus EfTEN Capital AS soetama EfTEN Real Estate Fund III aktsiaid.

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

Kontsernil oli 2017. ja 2016. aastal kokku üheksa töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 236 tuhande euro ulatuses (2016: 240 tuhande euro ulatuses). Lisaks tasusid Kontserni Läti ja Leedu tütarettevõtted 2017. aastal 5 tuhande euro ulatuses tööjõumaksusid (2016: 2 tuhat eurot). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2017. ega ka 2016. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EfTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Tütarettevõtete kajastamist käsitlevaid arvestuspõhimõtteid on emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisana, muudetud vastavalt IAS 27 „Konsolideeritud ja eraldiseisvad raamatupidamise aruanded“ nõuetele.

Emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande lisadena, on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	2017	2016
€ tuhandetes		
Üldhalduskulud	-141	-85
Kasum tütarettevõtetest	6 663	4 376
Finantsulud	69	61
Finantskulud	-8	-3
Kasum enne tulumaksu	**6 583**	**4 349**
Dividendide tulumaksukulu	-9	0
Aruandeaasta koondkasum kokku	**6 574**	**4 349**

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

23 *Emaettevõtte konsolideerimata bilanss*

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	4 607	598
Nõuded ja viitlaekumised	181	162
Käibevara kokku	**4 788**	**759**
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	37 645	28 265
Pikaajalised nõuded	4 097	1 800
Põhivara kokku	**41 742**	**30 065**
VARAD KOKKU	**46 530**	**30 824**
Laenukohustused	0	500
Võlad	145	3
Lühiajalised kohustused kokku	**145**	**503**
Kohustused kokku	**145**	**503**
Aktsiakapital	32 225	23 853
Ülekurss	3 658	1 038
Kohustuslik reservkapital	293	75
Jaotamata kasum	10 209	5 356
Omakapital kokku	**46 385**	**30 321**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	**46 530**	**30 824**

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

24 *Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne*

	2017	2016
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	**6 574**	**4 349**
Puhaskasumi korrigeerimised:		
Finantstulud ja finantskulud	-61	-58
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-5 195	-3 965
Saadud dividendid	-1 468	-411
Edukustasu kohustuse muutus	-1 222	0
Ettevõtte tulumaksukulu	9	0
Korrigeerimine kokku	**-7 937**	**-4 434**
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	**-1 363**	**-86**
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	31	-19
Rahavood äritegevusest kokku	**-1 332**	**-104**
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus	-4 084	-12 114
Antud laenud	-3 585	-376
Antud laenude tagasimaksed	2 560	307
Saadud dividendid	1 468	1 211
Saadud intressid	12	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	**-3 629**	**-10 972**
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	500
Saadud laenude tagasimaksed	-500	0
Makstud intressid	-11	0
Makstud dividendid	-1 503	-411
Makstud dividendide tulumaks	-9	0
Aktsiate emiteerimine	10 993	11 038
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	**8 970**	**11 127**
RAHAVOOD KOKKU	**4 009**	**50**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	**598**	**548**
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 009	50
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	**4 607**	**598**

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

25 *Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne*

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	**Kokku**
€ tuhandetes					
Saldo 31.12.2015	**13 853**	**0**	**0**	**1 493**	**15 346**
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**
Saldo 31.12.2016	**23 853**	**1 038**	**75**	**5 356**	**30 322**
Aktsiate emiteerimine	8 372	2 620	0	0	10 992
Dividendide maksmine	0	0	0	-1 503	-1 503
Eraldised reservkapitali	0	0	218	-218	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	6 574	6 574
Saldo 31.12.2017	**32 225**	**3 658**	**293**	**10 209**	**46 385**

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 19.

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

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	46 385	30 322
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-37 645	-28 265
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	37 645	28 265
Kokku	**46 385**	**30 322**

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 23.02.2018
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Sõltumatu vandeauditori aruanne

EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Real Estate Fund III AS-i ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas fondivalitseja nõukogule esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2017;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

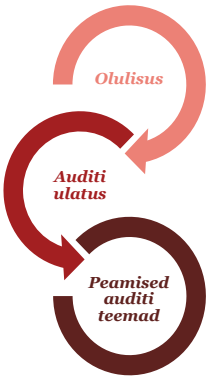
Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Kontsernile osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59[1] poolt.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



Olulisus

Auditi olulisus Kontserni tasandil on 970 tuhat eurot, mis on määratud kui 1% kontserni varadest.

Auditi ulatus

Kontserni auditimeeskond või tütarettevõtete audiitorid, kes lähtusid meie poolt koostatud instruktsioonidest, auditeerisid Kontserni ettevõtteid, mis katsid sisuliselt kogu konsolideeritud finantsseisundi ja kasumiaruande.

Peamine auditi teema

- Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus juhatus on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste mõju raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

Kontserni olulisus	970 tuhat eurot
Kuidas me selle määrasime	1% varadest
Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Arvutasime olulisuse lähtudes varade väärtusest, kuna see on põhiliseks mõõdikuks, millest sõltub Kontserni väärtus ning mida jälgivad juhatus ja investorid.

Peamine auditi teema

Peamine auditi teema on valdkond, mis oli meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisem. Seda valdkonda käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda selle valdkonna kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi teema	*Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis*
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine Täiendav info on toodud lisas 2.2 "Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsiipidest" ja lisas 14 "Kinnisvarainvesteeringud". Seisuga 31. detsember 2017 oli Kontsernis õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 88 miljonit eurot ning nendega seotud ümberhindluse kasumit 2017. aasta kasumiaruandes summas 2,9 miljonit eurot. Juhtkond kasutab õiglaste väärtuste hindamisel sõltumatuid atesteeritud hindajaid, tellides igale varaobjektile välise hindamise vähemalt kaks korda aastas. Kontsern kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit, milles kasutatud üürihinna sisendi määramisel on välja renditud objektide puhul lähtutud kehtivatest üürilepingutest. Kontserni kinnisvaraportfelli väärtuse hindamine on oma olemuselt subjektiivne, kuna väärtused sõltuvad muude faktorite hulgas iga kinnisvaraobjekti olemusest, asukohast ja oodatavast tuleviku renditasemest. Kinnisvara väärtuse leidmisel võtavad hindajad ja juhtkond arvesse objektipõhist informatsiooni nagu kehtivad rendilepingud ja saadud renditulu. Tootluse ja hinnangulise turu renditaseme määramisel kasutatakse eeldusi, mis tuginevad turul tootlusel ja võrreldavate tehingute infol. Hindamisega kaasnev oluline ebakindlus ning asjaolu, et protsentuaalselt väike muutus iga kinnisvaraobjekti väärtuses võib koosmõjus põhjustada olulist mõju finantsaruannetele, on põhjuseks, miks oleme keskendunud auditis antud valdkonnale.	Tulenevalt kinnisvara väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajaminevast turutundmisest ja ekspertiisist kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid. Lugesime läbi hindamisaktid ja info sisendite kohta kõigi kinnisvaraobjektide osas ning hindasime, kas iga objekti väärtuse hindamisel kasutatud meetod on kooskõlas IFRSi õiglase väärtuse hindamise printsiipidega. Leidsime, et meetodid on kooskõlas IFRSis toodud nõuetega. Hindasime väliste hindajate kvalifikatsiooni ja asjatundlikkust ning leidsime, et hindajad on teostanud oma töö vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele ning neil on märkimisväärne kogemus turgudel, kus Kontsern tegutseb. Me ei tuvastanud tõendeid, mis viitaksid, et hindajad ei olnud oma töös objektiivsed. Võrdlesime peamisi hindajate poolt kasutatud eeldusi nagu rendi-, diskonto-, kapitalisatsiooni- ja vakantsuse määrad meie endi poolt väljatöötatud eeldatavate vahemikega, mis tuginesid võimalusel jälgitavatel turuandmetel. Kui kasutatud eeldused olid väljaspool eeldatavat vahemikku või muul moel ebaharilikud või hindamistulemused ei ühtinud turutrendidega, siis viisime läbi täiendava uurimise ning küsisime hindajatelt ja Kontserni juhtkonnalt lisainformatsiooni ja selgitusi kasutatud sisendite ja eelduste kohta. Kokkuvõttes leidsime, et juhtkonna poolt kasutatud andmed ja eeldused on mõistlikud. Juhtkonna ja hindajatega tehtud järelpärimiste ning hindamisaktide analüüsi tulemusel järeldasime, et iga kinnisvaraobjekti hindamisel on arvesse võetud selle spetsiifilisi omadusi nagu üldine kvaliteet, geograafiline asukoht ning rahavoogude potentsiaal tervikuna. Lisaks leidsime, et iga objekti hindamisel kasutatud eeldused võtsid asjakohaselt arvesse hiljutiste oluliste turutehingute mõjusid. Saime tunnistust, et juhtkond ja hindajad on arvesse võtnud ja kaalunud alternatiivseid eeldusi enne lõpliku hindamistulemuseni jõudmist. Järeldasime, et kättesaadava ning võrreldava turuinformatsiooni valguses on hinnangutes kasutatud eeldused põhjendatud. Lisaks hindasime, kas lisas 14 avalikustatud informatsioon vastab IFRSi nõuetele ning ei tuvastanud puudusi.

Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tööstusharu, milles Kontsern tegutseb.

Kontserni raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud 9 eraldiseisva ettevõtte andmed. Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täies mahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusest tulenevat suhtelist mõju Kontsernile ning seda, kuidas on kaetud kõik olulised konsolideeritud aastaaruande kirjed. Täismahus auditiprotseduurid viidi läbi EfTEN Real Estate Fund III AS, EfTEN Tänassilma OÜ, EfTEN Laagri (endise nimega Projekt 554 OÜ) ja EfTEN Seljaku OÜ osas Kontserni auditimeeskonna poolt ning Saules Miestas UAB ja EfTEN Krustpils SIA osas tütarettevõtete audiitorite poolt, lähtudes meie instruktsioonidest. Ülejäänud tütarettevõtete osas teostati Kontserni auditimeeskonna poolt täismahus auditiprotseduurid kinnisvarainvesteeringute saldodele ning tütarettevõtete audiitorite poolt täismahus auditiprotseduurid raha ja raha ekvivalentide, laenukohustuste ja maksukohustuse saldodele ning müügitulule. Seal, kus töö oli teostatud teiste audiitorite poolt, hindasime, kas ja millises mahus on vajalik meie osalemine nende ettevõtete auditites saamaks veendumust piisava ja sobiva auditi tõendusmaterjali olemasolu osas, et anda audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatuse 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 kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Seoses EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsiate noteerimisega Nasdaq Tallinna börsil alates 1. detsembrist 2017, on see meie esimene aasta EfTEN Real Estate Fund III AS-i kui avaliku huvi üksuse audiitorina. Meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood EfTEN Real Estate Fund III AS-ile kui avaliku huvi üksusele saab olla kokku kuni 20 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi EfTEN Real Estate Fund III AS-i audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2036 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers

Ago Vilu
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 325

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

23. veebruar 2018

Kasumi jaotamise ettepanek

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2017	10 209 000
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	328 700
Dividendide jaotamine	2 191 324
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	7 688 976

/digitaalselt allkirjastatud/

_____

Viljar Arakas

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

_____

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

23. veebruar 2018. a

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EfTEN Real Estate Fund III AS 2017. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

_____	_____
Arti Arakas	Siive Penu
Nõukogu esimees	Nõukogu liige
_____	_____
Sander Rebane	Olav Miil
Nõukogu liige	Nõukogu liige
/digitaalselt allkirjastatud/	/digitaalselt allkirjastatud/
_____	_____
Viljar Arakas	Tõnu Uustalu
Juhatuse liige	Juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2017	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah