



EFTEN Real Estate Fund III

2019. aasta I kvartali vahearuanne

EFTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2019

Aruandeperioodi lõpp: 31.03.2019

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@efTEN.ee

Veebilehe aadress: www.efTEN.ee

Sisukord

.....	2
TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	2
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	10
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	11
1 <i>Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i>	11
2 <i>Tütarettevõtted</i>	12
3 <i>Segmendiaruandlus</i>	12
4 <i>Müügitulu</i>	13
5 <i>Müüdnud teenuste kulud</i>	13
6 <i>Turustuskulud</i>	14
7 <i>Üldhalduskulud</i>	14
8 <i>Finantskulud</i>	14
9 <i>Tulumaks</i>	14
10 <i>Kasum aktsia kohta</i>	15
11 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i>	15
12 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i>	15
13 <i>Laenukohustused</i>	16
14 <i>Võlad ja ettemaksed</i>	17
15 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i>	18
16 <i>Aktsiakapital</i>	22
17 <i>Tingimuslikud kohustused</i>	23
18 <i>Tehingud seotud osapooltega</i>	23
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2019. aasta I kvartali vahearuandele</i>	24

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar

EFTEN Real Estate Fund III AS soetas 2019. aasta veebruaris ABC Motors müügi- ja teeninduskeskuse Tallinnas. Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumus koos tehingukuludega oli kokku 3,015 miljonit eurot ning tehingu tegemiseks võeti laenu summas 1,8 miljonit eurot. Ülejäänud soetussumma finantseeriti Kontserni vabadest vahenditest. Kinnisvarainvesteeringust lisandus 2149 m² üüripinda ning Kontsern saab üüritulu 252 tuhat eurot aastas.

2019. aasta kevadel viib EFTEN Real Estate Fund III AS läbi täiendava aktsiaemissiooni mahus kuni 16 miljonit eurot tulevikus plaanitavate uute objektide omandamise rahastamiseks.

Fond jätkab investeerimistegevust juhindudes oportunistlikust ja väärtust lisavast investeerimisstrateegiast.

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2019. aasta I kvartali müügitulu oli 2,315 miljonit eurot (2018 I kvartal: 2,000 miljonit eurot), kasvades aastaga 16%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 1,369 miljonit eurot (2018 I kvartal: 1,251 miljonit eurot).

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2019. aasta I kvartalis 97% (2018 I kvartal: 98%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 3% (2018: 2%) müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2019. aasta I kvartali jooksul müügitulust kokku 19,5%. 2018. aasta 12 kuu jooksul jäi sama näitaja 20,7% tasemele.

	3 kuud	
	2019	2018
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	2,315	2,000
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,162	-0,151
Intressikulud ja intressitulud	-0,338	-0,207
Neto üüritulu miinus finantskulud	1,815	1,642
Valitsemistasud	-0,174	-0,148
Muud tulud ja -kulud	-0,115	-0,114
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	1,526	1,380

Kontserni varade maht 31.03.2019 seisuga oli 111,088 miljonit eurot (31.12.2018: 108,503 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 95% (31.12.2018: sama).

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

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 2019. aasta I kvartali jooksul 2,7% (2018 I kvartal: sama). Investeeritud kapitali aastane tootlus (ROIC) oli 31.03.2019 seisuga 17,9% (31.12.2018: 17,6%).

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2019. aasta I kvartali jooksul laekus Kontsernile pangalaene seoses uue kinnisvarainvesteeringu soetamise ning olemasolevate kinnisvarainvesteeringute arendusega kogusummas 1,978 miljonit eurot. Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on märtsi lõpu seisuga 1,8% (31.12.2018: sama) ning LTV (*Loan to Value*) 52% (31.12.2018: sama).

EFTEN Real Estate Fund III AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2019. aasta mais maksab EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 95 senti aktsia kohta (kokku 3,061 miljonit eurot). 2018. aastal maksis Kontsern aktsionäridele dividende 68 senti aktsia kohta (kokku 2,191 miljonit eurot).

2019. aasta I kvartali jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 0,912 miljonit eurot (2018 I kvartal: 0,776 miljonit eurot). Pärast Leedu ettevõtete tulumaksukulu mahaarvamist ning arvestusliku dividendide tulumaksukulu arvutamist Eesti ja Läti ettevõtetes saaks EFTEN Real Estate Fund III vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle perioodi kasumist 0,656 miljonit eurot (20 senti aktsia kohta).

Potentsiaalse dividendimakse arvutuskäik 2019. ja 2018. aasta I kvartalis teenitud kasumi baasilt

	I kvartal	
	2019	2018
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ärikasum	1 864	1 587
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooniga	9	13
EBITDA	1 873	1 600
Intressikulud	-262	-197
Pangalaenu tagasimaksud	-677	-533
Tulumaksukulu kasumilt (Leedu)	-22	-94
Vaba rahavoog	912	776
80% vabast rahavoost	730	621
Arvestuslik dividendide tulumaksukulu	-74	-73
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale	656	548
Aktsiate arv perioodi lõpus	3 222 535	3 222 535
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale aktsia kohta, eurodes	0,20	0,17

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

	I kvartali kohta	
	2019	2018
ROE, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital</i>) * 100	2,7	2,7
ROA, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad</i>) * 100	1,2	1,3
ROIC, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital</i>) * 100 ¹	3,8	3,5
EBITDA (€ tuhandetes)	1 873	1 600
EBITDA marginaal, %	81%	80%
EBIT (€ tuhandetes)	1 864	1 587
EBIT marginaal, %	81%	79%
Likviidsuskordaja (<i>käibevara / lühiajalised kohustused, seisuga 31.03.2019 ja 31.12.2018</i> ²)	1,3	0,6
DSCR (EBITDA/(<i>intressikulud + graafikujärgsed laenumaksud</i>))	2,0	2,2

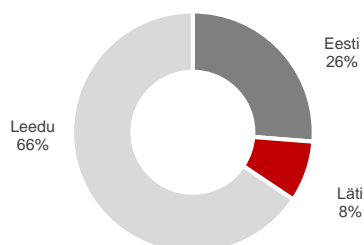
¹ Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Real Estate Fund III AS-i omakapitali sissemakstud aktsiakapital ja aazio. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

² Kontserni likviidsuskordaja oli seisuga 31.12.2018 0,6. Nimetatud näitaja tase oli põhjustatud Kontserni tütarettevõtte EFTEN Evolution UAB pikaajalise pangalaenu osa kajastamisest lühiajalisena summas 5 437 tuhat eurot seoses ajutiselt laenulepingus sätestatud laenuteeninduse kattekordaja (DSCR) mittevastavusega laenulepingu tingimustele. Kovenant oli alla nõutud määra seoses Evolution bürooos 2019. aasta aprillis lõppeva üürilepinguga seotud kuludega ning ajutise vakantsusega. 2019. aasta jaanuaris väljastas laenuandja EFTEN Evolution UAB-le kirjaliku kinnituse laenulepingu jätkamiseks kuni kokkulepitud tähtajani, s.t kuni 30.05.2023 ning kinnituse, et antud kovenant võib olla alla laenulepingus kehtestatud määra kuni 2019. aasta lõpuni. 2019. aasta I kvartalis oli EFTEN Evolution laenuteeninduse kattekordaja 1,4, s.t laenuingimusi ei rikutud ning nimetatud pangalaenu pikaajaline osa on Kontserni aruannetes kajastatud pikaajaliste laenukohustuste koosseisus.

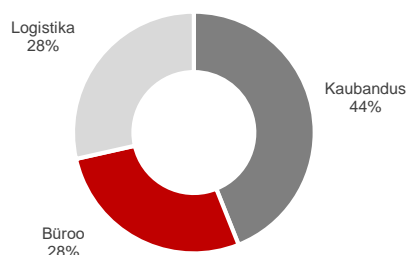
Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2019. aasta 31. märtsi lõpu seisuga on Kontsernil 11 (31.12.2018: 10) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 106,084 miljonit eurot (31.12.2018: 102,787 miljonit eurot) ning soetumaksumus 98,292 miljonit eurot (31.12.2018: 94,627 miljonit eurot).

Kinnisvaraportfell riikide kaupa



Kinnisvaraportfell sektorite kaupa



Kontserni kinnisvaraportfelli peamised näitajad seisuga 31.03.2019:

Kinnisvarainvesteeringud	Kontserni osalus	Kinnisvara- investeeringu õiglase väärtus	Üüri netopind	Oodatav üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
DSV Tallinn	100	12 850	16 014	1 006	100	7,6	1
DSV Riia	100	8 660	12 149	711	100	7,6	1
DSV Vilnius	100	8 730	11 687	692	100	7,5	1
Logistika kokku		30 240	39 850	2 409	100	7,6	3
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	31 650	19 881	2 980	98	4,5	119
Hortes aianduskeskus, Laagri	100	3 430	3 470	263	100	13,4	1
Selver, Laagri	100	6 650	3 063	499	99	9	9
ABC Motors müügi- ja teeninduskeskus	100	3 015	2 149	252	100	10	1
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	1 888					
Kaubandus kokku		46 633	28 563	3 994	99	6,0	130
Ülonu büroohoone	100	9 220	5 174	706	100	2,9	15
L3 büroohoone	100	9 971	6 150	763	100	1,8	35
Evolution büroohoone	100	10 020	6 172	639	90	1,4	40
Büroo kokku		29 211	17 496	2 108	94	2,0	90
Kinnisvaraportfell kokku		106 084	85 909	8 511		5,5	223

Aktsiainfo

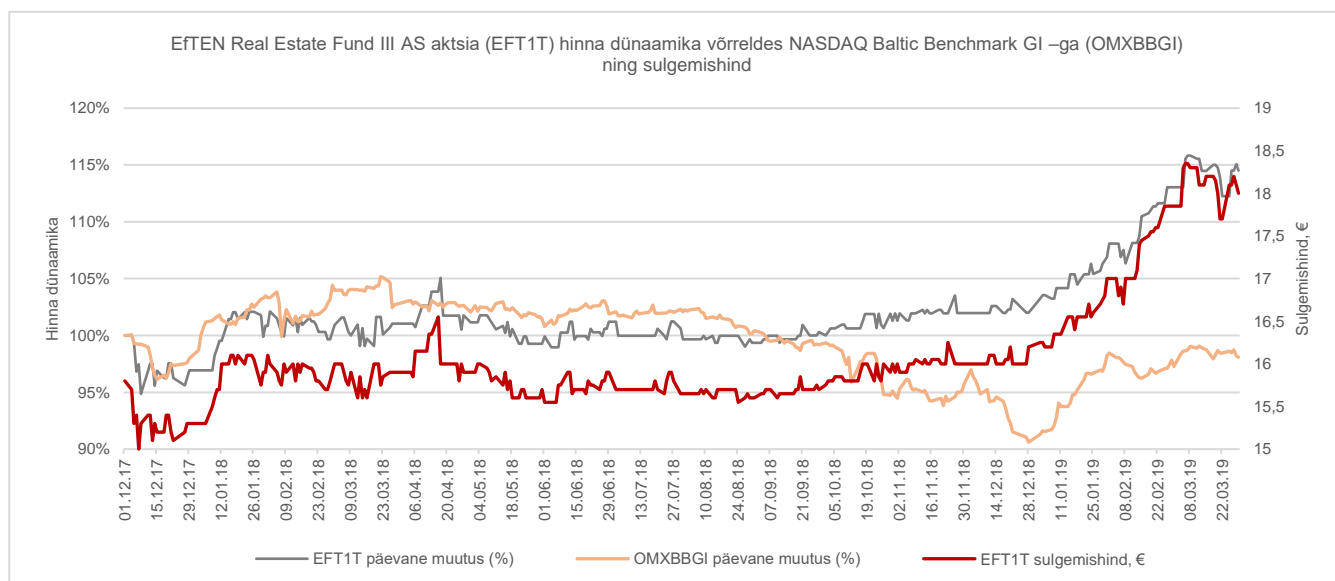
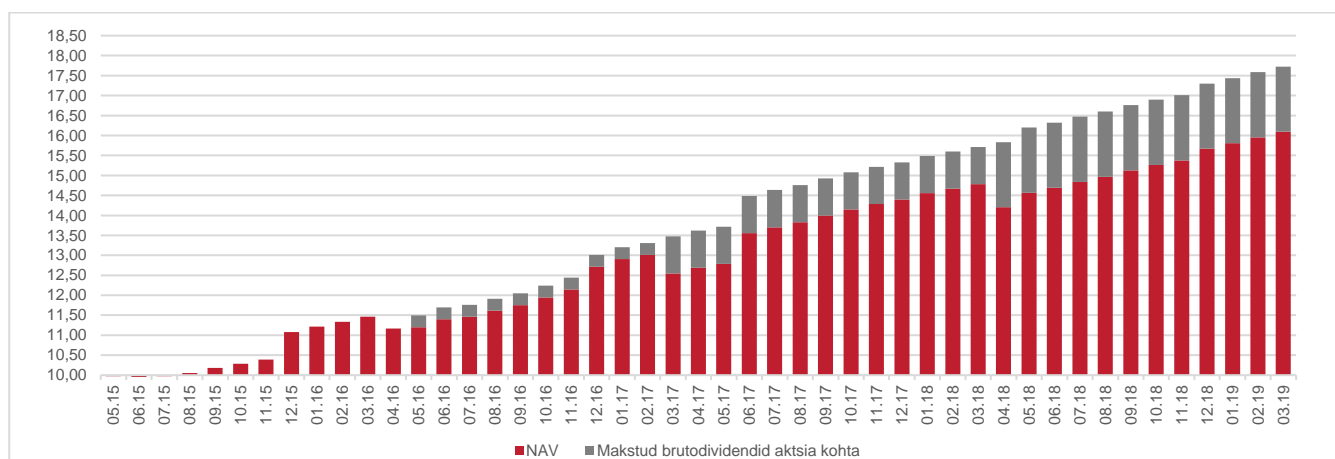
EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhasväärtus seisuga 31.03.2019 oli 16,09 eurot (31.12.2018: 15,67 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiad on Tallinna Börsil vabalt kaubeldavad alates 1. detsembrist 2017. 2019. aasta I kvartali jooksul tõusis EFT1T aktsia hind 16,2 eurolt 18,0 eurole (11,1%). Kvartali jooksul kaubeldud EFT1T aktsiate keskmine sulgemishind oli 17,3 eurot ning tehingute maht oli kokku 232 tuhat eurot (2018. aasta I kvartal: 693 tuhat eurot).

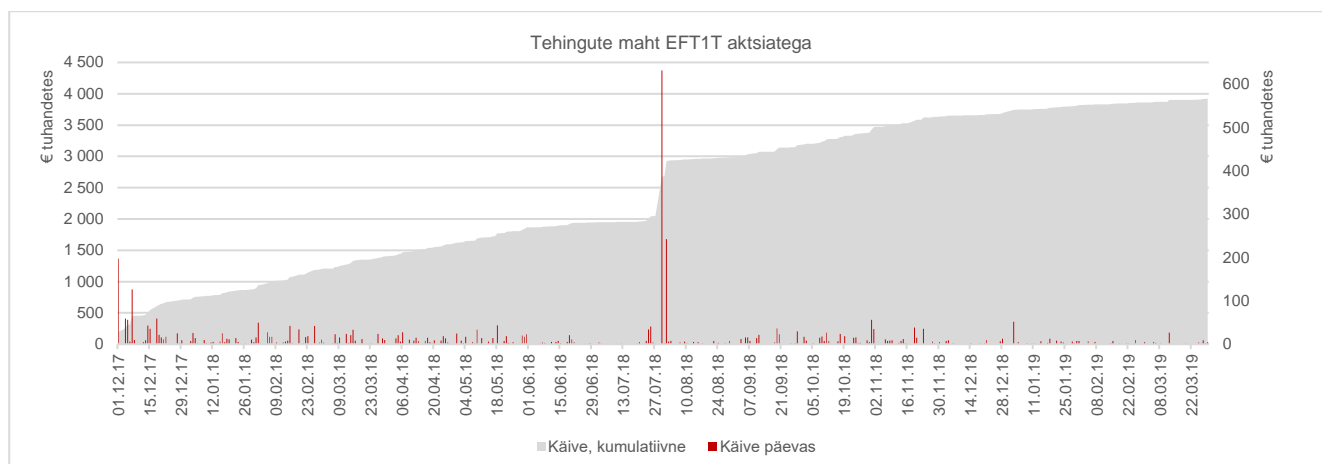
Lisaks ülalnimetatud IFRS kohaselt arvatud aktsia puhasväärtusele arvutab EFTEN Real Estate Fund III AS investoritele asjakohaseima netovara õiglase väärtuse pakkumiseks ka EPRA (Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit - European Public Real Estate Association) poolt soovitatud aktsia puhasväärtust.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

€ tuhandetes	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018	31.12.2017
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	51 863	50 494	47 636	46 385
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksudkohustuse välja arvamine	3 630	3 496	2 961	2 864
Finantsinstrumentide õiglae väärtuse välja arvamine	264	189	69	58
EPRA vara puhasväärtus	55 757	54 179	50 666	49 307
Aktsiate arv bilansipäeval	3 222 535	3 222 535	3 222 535	3 222 535
EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	17,30	16,81	15,72	15,30
EPRA NAV kasv, eurodes	0,49		0,42	
Makstud dividend aktsia kohta, eurodes	0,00		0,00	
Makstud dividendide tulumaks aktsia kohta, eurodes	0,00		0,00	
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes	0,49		0,42	
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv	2,9%		2,8%	

Seisuga 31.03.2019 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 35,883 miljonit eurot (31.12.2018: sama). Aktsiate arv seisuga 31.03.2019 oli 3 222 535 tükki (31.12.2018: sama). Fondil on ühte liiki nimelised aktsiad, nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab fondi aktsionäriks ühe hääle.

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





Seisuga 31.03.2019 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i 1629 (31.12.2018: 1709) aktsionäri, kellest 23,1% (31.12.2018: 24%) olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 75,9% (31.12.2018: 75,2% kogu fondi aktsiakapitalist).

EFTEN Real Estate Fund III AS-i on seisuga 31.03.2019 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2019	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	455 439	14,13
Järve Kaubanduskeskus OÜ	329 692	10,23
Hoiukonto OÜ	328 167	10,18

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

€ tuhandetes	Lisad	I kvartal	
		2019	2018
Müügitulu	3,4	2 315	2 000
Müüdüd teenuste kulu	5	-76	-49
Brutokasum		2 239	1 951
Turustuskulud	6	-86	-102
Üldhalduskulud	7	-288	-262
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	0	0
Muud äritulud ja -kulud		-1	0
Ärikasum	3	1 864	1 587
Intressitulud		0	1
Finantskulud	8	-338	-208
Kasum enne tulumaksu		1 526	1 380
Tulumaksukulu	9	-157	-129
Aruandeperioodi koondkasum kokku	3	1 369	1 251
Kasum aktsia kohta	10		
- tava		0,42	0,39
- lahustatud		0,42	0,39

Lisad lehekülgedel 11-23 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.03.2019	31.12.2018
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	15	4 359	4 859
Nõuded ja viitlaekumised	11	440	673
Ettemakstud kulud		99	46
Käibevara kokku		4 898	5 578
Pikaajalised nõuded		0	24
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	106 084	102 787
Materiaalne põhivara		106	114
Põhivara kokku		106 190	102 925
VARAD KOKKU		111 088	108 503
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	13	2 755	8 105
Tuletisinstrumendid	15	264	189
Võlad ja ettemaksed	14	673	1 019
Lühiajalised kohustused kokku		3 692	9 313
Laenukohustused	13	51 390	44 743
Muud pikaajalised võlad	14	513	457
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	3 630	3 496
Pikaajalised kohustused kokku		55 533	48 696
Kohustused kokku		59 225	58 009
Aktsiakapital	16	32 225	32 225
Ülekurs	16	3 658	3 658
Kohustuslik reservkapital		621	621
Jaotamata kasum	17	15 359	13 990
Omakapital kokku		51 863	50 494
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		111 088	108 503

Lisad lehekülgedel 11-23 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I kvartal	
		2019	2018
€ tuhandetes			
Puhaskasum		1 369	1 251
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantskulud ja -tulud	8	338	208
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	9	13
Põhivara väärtuse langus		0	-8
Tulumaksukulu	9	157	129
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		504	342
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		1 873	1 593
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		48	-19
Rahavood äritegevusest kokku		1 921	1 574
Materiaalse põhivara soetus		-1	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-3 458	-1 849
Kinnisvarainvesteeringute müük	12	0	0
Tütarettevõtete soetus		0	-90
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-3 459	-1 939
Saadud laenud	13	1 978	220
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	13	-677	-533
Makstud intressid		-263	-192
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		1 038	-505
RAHAVOOD KOKKU		-500	-870
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 859	8 133
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-500	-870
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 359	7 263

Lisad lehekülgedel 11-23 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

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

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

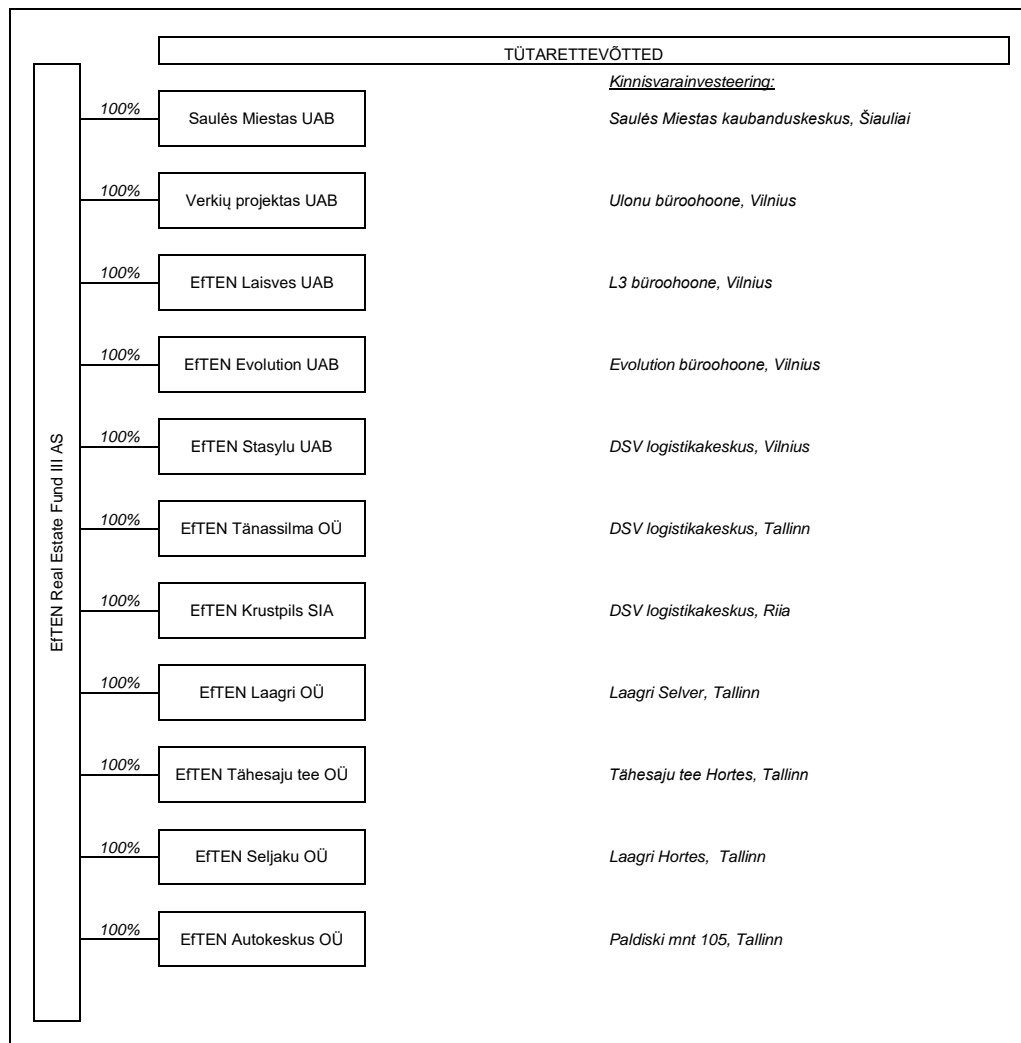
Lisad lehekülgedel 11-23 on raamatupidamise vahearuannde lahutamatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 31.03.2019 on järgmine (vt ka lisa 2):



EFTEN Real Estate Fund III AS ja tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuanne koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2018 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud 2018. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund III AS 2019. aasta I kvartali vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult Kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	14 308	13 855	100	100
Verkiu projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 082	3 961	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	4 890	4 755	100	100
EFTEN Stasylu UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	4 163	4 046	100	100
EFTEN Tänaassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	6 415	6 215	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	2 637	2 511	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Tallinn	2 099	1 759	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	4 257	4 168	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Saue	1 912	1 864	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Selver kaubanduskeskus, Laagri	3 756	3 670	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	Autokeskus Paldiski mnt 105, Tallinn	1 245	5	100	100

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

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

3 kuud	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>										
Müügitulu (lisa 4), s.h	585	371	602	548	1 128	1 081	0	0	2 315	2 000
Eesti	0	0	251	248	221	183	0	0	472	431
Läti	0	0	178	128	0	0	0	0	178	128
Leedu	585	371	173	172	907	898	0	0	1 665	1 441
Äritegevuse netotulu, s.h	536	345	602	548	1 015	956	0	0	2 153	1 849
Eesti	0	0	251	248	217	179	0	0	468	427
Läti	0	0	178	128	0	0	0	0	178	128
Leedu	536	345	173	172	798	777	0	0	1 507	1 294
Ärikasum, s.h	478	308	542	489	869	815	-25	-24	1 864	1 588
Eesti	0	0	227	224	175	152	-25	-24	377	352
Läti	0	0	158	111	0	0	0	0	158	111
Leedu	478	308	157	154	694	663	0	0	1 329	1 125
EBITDA, s.h	478	307	542	489	878	811	-25	-24	1 873	1 583
Eesti	0	0	227	224	175	152	-25	-24	377	352
Läti	0	0	158	111	0	0	0	0	158	111
Leedu	478	307	157	154	703	659	0	0	1 338	1 120
Ärikasum									1 864	1 588
Neto finantskulu									-338	-208
Kasum ette tulumaksukulu									1 526	1 380
Tulumaksukulu (lisa 9)									-157	-129
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM									1 369	1 251

SEGMENTI VARAD

31. märtsi seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
€ tuhandetes								
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)								
Eesti	0	0	12 850	13 070	14 983	9 795	27 833	22 865
Läti	0	0	8 660	8 214	0	0	8 660	8 214
Leedu	29 211	19 082	8 730	8 600	31 650	30 990	69 591	58 672
Kinnisvarainvesteeringud kokku	29 211	19 082	30 240	29 884	46 633	40 785	106 084	89 751
Muud pikaajalised varad							106	38
Netovõlg							-54 866	-42 649
Muud lühiajalised varad							539	496
NETOVARA							51 863	47 636

2019. ja 2018. aasta I kvartalis ei teinud ärisegmentid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on DSV Transport AS, DSV SIA ning DSV Transport UAB, omades vastavalt 11,8%, 8,3% ja 8,1% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 6%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I kvartal	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	574	357
Üüritulu kaubanduspindadelt	955	912
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	602	546
Muud müügitulud	184	185
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3, 12)	2 315	2 000

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	I kvartal	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Eesti	472	431
Läti	178	128
Leedu	1 665	1 441
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3, 12)	2 315	2 000

5 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	I kvartal	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-33	-8
Vara kindlustus	-4	-4
Maamaks ja kinnisvaramaks	-24	-31
Palgakulud, s.h maksud	-5	0
Muud müüdnud kulud	-10	-6
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 3)	-76	-49

6 Turustuskulud

Turustuskulud	I kvartal	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	0	-5
Reklaam, reklaamüritused	-86	-97
Turustuskulud kokku	-86	-102

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

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I kvartal	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 17)	-174	-148
Bürookulud	-5	-7
Palgakulud, s.h maksud	-46	-44
Konsultatsioonikulud, õiguskulud	-25	-24
Depositooriumi kulud, regulaatori kulud	-16	-21
Muud üldhalduskulud	-13	-5
Amortisatsioonikulud	-9	-13
Üldhalduskulud kokku	-288	-262

8 Finantskulud

Finantskulud	I kvartal	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-262	-197
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-239	-197
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)	-23	0
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)	-76	-11
Finantskulud kokku	-338	-208

9 Tulumaks

Tulumaks	I kvartal	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-135	-35
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-22	-94
Tulumaksukulu kokku	-157	-129

Kontsernil on seisuga 31.03.2019 edasilükkunud tulumaksudohustus seoses Leedus asuvate tütarettevõtete maksuamortisatsiooni kasutamisega summas 3 630 tuhat eurot (31.12.2018: 3 496 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise / tasaarveldamise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

10 Kasum aktsia kohta

	3 kuud	
	2019	2018
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	1 369	1 251
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,00	0,00
Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk	3 222 535	3 222 535
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,42	0,39

11 Nõuded ja viitlaekumised

	31.03.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	339	490
Käibemaksu ettemaksud ja tagasinõuded	65	115
Muud viitlaekumised	36	68
Nõuded kokku	440	673

12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.03.2019 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turväärtus 31.03.2019	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19 881	2007	08.2015	28 419	31 650	28%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 470	8 730	8%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 228	12 850	12%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 789	8 660	8%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 708	9 971	9%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 124	9 220	8%
Hortes aianduskeskus Laagri	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 108	3 430	3%
Hortes aianduskeskus Tähesaju	Tallinn, Eesti	arendusjärgus	2019	05.2018	2 139	1 888	2%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 063	2017	05.2017	6 223	6 650	6%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 172	2009	05.2018	9 070	10 020	9%
ABC Motors müügi- ja teeninduskeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 015	3 015	3%
Kokku		85 909			98 292	106 084	95%

2019. ja 2018. aasta I kvartalis on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 01.01.2018	0	88 390	88 390
Soetused	0	1 361	1 361
Saldo seisuga 31.03.2018	0	89 751	89 751
Saldo seisuga 01.01.2019	1 636	101 151	102 787
Soetused	252	3 016	3 268
Kapitaliseeritud parendused		29	29
Saldo seisuga 31.03.2019	1 888	104 196	106 084

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

31. märtsi seisuga või kvartali kohta	I kvartal	
	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	2 131	1 814
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-76	-49
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 16)	0	463
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 13)	104 196	89 751

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3 'Segmendiaruandlus'.

13 Laenukohustused

Seisuga 31.03.2019 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu- andja päritoluriik	Lepinguline laenu- summa	Laenu jääk seisuga 31.03.19	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.03.2019	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhas- väärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	15 807	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	31 650	30,5%
SEB	Leedu	5 500	4 834	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 730	9,3%
SEB	Läti	3 323	4 668	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	8 660	9,0%
SEB	Eesti	7 950	7 024	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	12 850	13,5%
SEB	Leedu	5 620	5 015	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	9 971	9,7%
SEB	Leedu	5 200	4 429	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 220	8,5%
SEB	Leedu	5 850	5 634	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone Vilniuses	10 020	10,9%
SEB	Eesti	1 860	1 705	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 430	3,3%
Swedbank	Eesti	3 700	3 298	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 650	6,4%
Swedbank	Eesti	3 290	0	11.02.24	1,95%	Hüpoteek - Tähesaju tee 5, Tallinn	1 888	0,0%
LHV	Eesti	1 800	1 797	25.02.24	2,95%	Hüpoteek - Paldiski mnt 105, Tallinn	3 015	3,5%
Kokku		60 593	54 210				106 084	104,5%

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

Lühiajalised laenukohustused	31.03.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude pikaajalise osa kajastamine lühiajalisena	0	5 437
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	2 782	2 698
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-27	-30
Lühiajalised laenukohustused kokku	2 755	8 105

Pikaajalised laenukohustused	31.03.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 15)	54 145	52 848
sh. kohustuste lühiajaline osa	2 755	8 105
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	51 390	44 743
<i>Pangalaenuid</i>	<i>51 428</i>	<i>44 773</i>
<i>Pangalaenuide diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-38</i>	<i>-30</i>

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

	31.03.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	2 782	8 135
2-5 aastat	51 428	44 773

	I kvartal	
Laenukohustuste rahavood	2019	2018
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	52 848	45 776
Saadud pangalaenuid	1 978	220
Pangalaenuide annuiteetmaksed	-677	-533
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-4	6
Saldo perioodi lõpus	54 145	45 469

14 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.03.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Muud võlad tarnijatele	211	242
Võlad tarnijatele kokku	211	242
Võlad põhivaratehingutest	0	178
Muud võlad kokku	0	178
Käibemaks	172	189
Ettevõtte tulumaks	36	14
Sotsiaalmaks	3	9
Maamaks, kinnisvaramaks	32	125
Muud maksuvõlad	6	1
Maksuvõlad kokku	249	338
Võlad töövõtjatele	27	20
Intressivõlad	11	7
Üürnike tagatisrahad	127	120
Muud viitvõlad	31	114
Viitvõlad kokku	196	261
Saadud ostjate ettemaksed	16	0
Muud ettemakstud tulud	1	0
Ettemaksed kokku	17	0
Võlad ja ettemaksed kokku	673	1 019

Pikaajalised võlad

	31.03.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	513	457
Muud pikaajalised võlad kokku	513	457

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 15.

15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud Kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on Kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees. Kontserni finantskulude kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisas 8.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

<i>€ tuhandetes</i>	Lisad	31.03.2019	31.12.2018
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid		4 359	4 859
Nõuded ostjate vastu	11	339	490
Finantsvarad kokku		4 698	5 349
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	13	54 145	52 848
Võlad tarnijatele	14	211	242
Üürnike tagatisrahad	14	640	577
Intressivõlad	14	11	7
Viitvõlad	14	58	134
Edukustasukohustus		0	46
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		55 065	53 854
Finantskohustused õiglasest väärtuses			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		264	189
Finantskohustused õiglasest väärtuses kokku		264	189
Finantskohustused kokku		55 329	54 043

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

Kontserni riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades Kontserni poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, mis läbi saavutatakse Kontserni stabiilne kasumlikkus ja aktsionäride vara väärtuse kasv. Uute investeerimisotsuste tegemisel hinnatakse hoolikalt tulevaste klientide maksevõimet, üürilepingute pikkust, üürnike asendatavuse võimalikkust ning intresside kallinemise riske. Finantseerimislepingute tingimused sobitatakse vastavaks konkreetse kinnisvaraobjekti netorahavoole, mis tagab Kontserni piisava vaba raha säilimise ning kasvu ka peale finantskohustuste täitmist.

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

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

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglasest väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriatiivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

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

Seisuga 31.03.2019 on Kontserni laenulepingutest 57% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 2,95% pluss 1 kuu -, 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR) ning 43% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 51% seotud intressimäära vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu EURIBOR kõikus 2019. aasta I kvartali jooksul tasemel -0,315% kuni -0,310%, s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 0,05 baaspunkti. Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

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

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

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

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

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 31.03.2019 oli negatiivne summas 264 tuhat eurot (31.12.2018: 189 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võörkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.03.2019 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 52,0% (31.12.2018: 51,4%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 2,0 (2018: sama).

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

Seisuga 31.03.2019	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	230	691	1 855	51 434	0	54 210
Intressimaksed	81	241	627	1 289	0	2 238
Intressikohustused	11	0	0	0	0	11
Võlad tarnijatele	211	0	0	0	0	211
Üürnike tagatisrahad	7	15	100	376	142	640
Viitvõlad	58	0	0	0	0	58
Finantskohustused kokku	598	947	2 582	53 099	142	57 368

Käibekapitali aruanne

	31.03.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	4 359	4 859
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)	440	673
Ettemakstud kulud	99	46
Käibevara kokku	4 898	5 578
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-2 755	-8 105
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 14)	-937	-1 208
Lühiajalised kohustused kokku	-3 692	-9 313
Käibekapital kokku	1 206	-3 735

Kontserni käibekapital on 31.03.2019 seisuga 1 206 tuhat eurot. Kontserni hinnangul on käibekapital piisav Kontserni igapäevase majandustegevuse käigus tekkivate nõuete täitmiseks.

Seisuga 31.12.2018 oli Kontserni käibekapital negatiivne summas 3 735 tuhat eurot, mis oli põhjustatud Kontserni tüdarettevõtte EFTEN Evolution UAB pikaajalise pangalaenu osa kajastamisest lühiajalisena summas 5 437 tuhat eurot seoses ajutiselt laenulepingus sätestatud laenuteeninduse kattekordaja (DSCR) mittevastavusega laenulepingu tingimustele. Kovenant oli alla nõutud määra seoses Evolution büroohoones 2019. aasta aprillis lõppeva üürilepinguga seotud kuludega ning ajutise vakantsusega. 2019. aasta jaanuaris väljastas laenuandja EFTEN Evolution UAB-le kirjaliku kinnituse laenulepingu jätkamiseks kuni kokkulepitud tähtajani, s.t kuni 30.05.2023 ning kinnituse, et antud kovenant võib olla alla laenulepingus kehtestatud määra kuni 2019. aasta lõpuni. 2019. aasta I kvartalis oli EFTEN Evolution laenuteeninduse kattekordaja 1,4, s.t laenuingimusi ei rikutud ning nimetatud pangalaenu pikaajaline osa on Kontserni aruannetes kajastatud pikaajaliste laenukohustuste koosseisus.

Krediidirisk

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

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaskete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern ühe ankurüürnikuga sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt peab üürniku finantseerimisasutus kogu üüriperioodi vältel üürimaksed garanteerima. Samuti tuleneb enamikest üürilepingutest tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.03.2019	31.12.2018
Aegumata	240	386
Aegunud, s.h	99	104
<i>Kuni 30 päeva</i>	73	91
<i>30-60 päeva</i>	20	13
<i>Üle 60 päeva</i>	6	0
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11)	339	490

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.03.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	4 359	4 859
Nõuded ostjate vastu	339	490
Maksimaalse krediidirisk kokku	4 698	5 349

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

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

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoogu maksta investoritele dividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2019. aasta mais maksab EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 95 senti aktsia kohta (kokku 3,061 miljonit eurot). 2018. aastal maksis Kontsern aktsionäridele dividende 68 senti aktsia kohta (kokku 2,191 miljonit eurot).

2019. aasta I kvartali jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 0,912 miljonit eurot (2018 I kvartal: 0,776 miljonit eurot). Pärast Leedu ettevõtete tulumaksukulu mahaarvamist ning arvestusliku dividende tulumaksukulu arutamist Eesti ja Läti ettevõtetes saaks EFTEN Real Estate Fund III vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle perioodi kasumist 0,656 miljonit eurot (20 senti aktsia kohta).

Kapitalisatsiooni aruanne

	31.03.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13)	2 782	8 135
Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 14)	910	1 178
Kokku lühiajalised kohustused	3 692	9 313
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13)	51 428	44 773
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 14)	4 105	3 923
Kokku pikaajalised kohustused	55 533	48 696
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 16)	35 883	35 883
Reservid	621	621
Jaotamata kasum	15 359	13 990
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	51 863	50 494
Kokku kohustused ja omakapital	111 088	108 503

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

Netovõla aruanne

€ tuhandetes	31.03.2019	31.12.2018
Raha	4 359	4 859
Raha ekvivalendid	0	0
Kaubeldavad väärtpaberid	0	0
Likviidsed varad kokku	4 359	4 859
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13)	2 782	8 135
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0
Neto lühiajalised võlad	-1 577	3 276
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13)	51 428	44 773
Emiteeritud võlakirjad	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0
Pikaajalised võlad kokku	51 428	44 773
Netovõlad kokku	49 851	48 049

Õiglase väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.03.2019 ega 31.12.2018 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 12). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

16 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.03.2019 oli 32 225 tuhat eurot (31.12.2018:sama). Aktsiakapital koosnes 31.03.2019 seisuga 3 222 535 aktsiast (31.12.2018:sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2018: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euron.

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

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2019	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	455 439	14,13
Järve Kaubanduskeskus OÜ	329 692	10,23
Hoiukonto OÜ	328 167	10,18

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

Ettevõtte	Seisuga 31.03.2019	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatus liige Viljar Arakas	2 000	0,06
Juhatus liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	8 793	0,27
Juhatus liige Tõnu Uustalu	9 184	0,28
Juhatus liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	1 559	0,05
Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius Energia OÜ	455 439	14,13
Nõukogu liige Olav Miil	24 229	0,75
Nõukogu liige Siive Penu	975	0,03

17 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.03.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	15 359	13 990
Potentsiaalne tulumaksukohustus	3 072	2 798
Dividendidena on võimalik välja maksta	12 287	11 192

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.03.2019 ning 31.12.2018.

18 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Real Estate Fund III AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2019. aasta I kvartali jooksul valitsemisteenust summas 174 tuhat eurot (2018 I kvartal: 148 tuhat eurot), (vt lisa 7).

EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2019. ega 2018. aasta I kvartali jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli Seisuga 31.03.2019 kokku 12 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 46 tuhande euro ulatuses (2018: 44 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2019. ega ka 2018. aasta I kvartali jooksul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

Juhatusede deklaratsioon konsolideeritud 2019. aasta I kvartali vahearuannde

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2019. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasataud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatusede liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatusede liige