EfTEN Capital

EfTEN REAL ESTATE FUND III AS
KINNINE KINNISVARAFOND
FONDI PRAEGUSTELE AKTSIONÄRIDELE SUUNATUD AKTSIATE AVALIKU PAKKUMISE PROSPEKT

500 000 lihtaktsiat nominaalväärtusega 10 eurot aktsia kohta
Aktsiate pakkumishind 12,5431 eurot
Pakkumise periood 18.04.2017-02.05.2017

Käesolevas prospektis avaldatud andmed on esitatud prospekti registreerimise seisuga s.o 17.04.2017, kui ei ole märgitud teisiti.

SISUKORD

1 SISSEJUHATUS 5
1.1 KOHALDATAV ÕIGUS 5
1.2 VASTUTAVAD ISIKUD JA VASTUTUSE ULATUS 5
1.3 PROSPEKTI KUUPÄEV JA PROSPEKTI KAASAJASTAMINE 6
1.4 PROSPEKTI KASUTAMISE PIIRANGUD 6
1.5 PAKKUMISE GEOGRAAFILINE ULATUS 6
1.6 TULEVIKKU SUUNATUD INFORMATSIOON 6
1.7 LÜHENDID JA MÕISTETE DEFINITSIOONID 7
1.8 ARVANDMETE ESITAMINE 9
1.9 KOLMANDATELT ISIKUTELT SAADUD INFORMATSIOON JA TURUINFORMATSIOON 9
1.10 PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS 9
2 KOKKUVÕTE 10
3 RISKID 19
3.1 FOND-I INVESTEERIMISEGA KAASNEDA VÕIVAD RISKID 19
3.2 FONDILE, TÜTARETTEVÕTJATELE JA KONTSERNI TEGEVUSVALDKONNALE OMASED RISKID 19
3.3 POLIITILISED, MAJANDUSLIKUD JA ÕIGUSLIKUD RISKID 21
3.4 RISKID, MIS ON SEOTUD AKTSIATE JA PAKKUMISEGA 22
4 PAKKUMINE 23
4.1 PAKUTAVAD AKTSIAD 23
4.2 PAKKUMISE LÄBIVIIMINE 23
4.3 PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE 26
5 BALTI ÄRIKINNISVARATURU ÜLEVAADE JA KINNISVARAFONDIDE LIIGID 27
5.1 BALTI ÄRIKINNISVARATURU ÜLEVAADE 27
5.2 KINNISVARAFONDIDE LIIGID 29
6 TEAVE FONDI, TÜTARETTEVÕTJATE JA KONTSERNI TEGEVUSE KOHTA 30
6.1 ÜLDINE INFORMATSIOON 30
6.2 FONDI STRUKTUUR JA TÜTARETTEVÕTJAD 31
6.2.1 UAB “Saules Miestas” 31
6.2.2 UAB “Verkių Projektas” 32
6.2.3 SIA “EfTEN Krustpils” 33
6.2.4 EfTEN Tänassilma OÜ 33
6.2.5 EfTEN Stasylu, UAB 34
6.2.6 EfTEN Laisves UAB 34
6.3 FOND-I AKTSIAD JA NENDEGA SEOTUD ÕIGUSED 35
6.3.1 Aktsiate võõrandamine 35
6.3.2 Hääleõigus 35
6.3.3 Dividendiõigused 36
6.3.4 Märkimise eesõigus 36
6.3.5 Tagasiostu ja konverteerimise tingimused 37

6.3.6 Ülevõtmine 37
6.4 INVESTEERIMISPOLIITIKA JA VARADE INVESTEERIMINE 37
6.4.1 Investeerimispoliitika 37
6.4.2 Investeerimispoliitika muutmine 38
6.5 INVESTEERIMISPIIRANGUD 38
6.6 DIVIDENDIPOLIITIKA 39
6.7 KONTSERNI TEGEVUS- JA FINANTSÜLEVAADE 39
6.7.1 Üldine tegevusülevaade 39
6.7.2 Investeeringud 41
6.7.3 FOND-i konsolideeritud kasumiaruanne 47
6.7.4 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne 47
6.7.5 Konsolideerimata finantsseisundi aruanne 48
6.7.6 Konsolideeritud rahavoogude aruanne 49
6.7.7 Kapitalisatsiooni ja võlgnevuste aruanne 49
6.7.8 Käibekapitali aruanne 50
6.7.9 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne 50
6.7.10 Täpsustused Prospektile lisatud 2016. majandusaasta aruande kohta 51
6.8 OLULISED LEPINGUD 51
6.9 KOHTU- JA VAHEKOHTU MENETLUSED 52
6.10 TEHINGUD SEOTUD ISIKUTEGA 52
6.11 JUHTIMISSTRUKTUUR 52
6.11.1 Fondi aktsionäride üldkoosolek 53
6.11.1.1 FOND-is olulist osalust omavad aktsionärid 54
6.11.2 FOND-i nõukogu 54
6.11.3 FOND-i juhatus 56
6.11.4 Tütarettevõtjate juhtimisstruktuur 57
6.11.5 Huvide konflikti puudumine 60
6.12 KONTSERNI PERSONALIPOLIITIKA JA TEGEVUSTE EDASIANDMINE 60
6.13 FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUSE ARVUTAMINE 60
6.14 FONDI PUUDUTAVA TEABE AVALDAMINE 61
6.15 FONDI LIKVIDEERIMINE, ÜMBERKUJUNDAMINE, ÜHINEMINE JA JAGUNEMINE 62
7 FONDI TEENUSEPAKKUJAD 63
7.1 ÜLDIST 63
7.2 FONDIVALITSEJA 63
7.3 DEPOSITOORIUM 65
7.4 AUDIITOR 66
7.5 VÄÄRTPABERITE REGISTRI PIDAJA 66
7.6 KINNISVARA HINDAJA 66
8 FOND-I TASUD JA KULUD 67
8.1 VALITSEMISTASU 67
8.2 DEPOOTASU 68
8.3 MUUD KULUD 68

8.3.1 Fondivalitsejale hüvitatavad kulud 68
8.3.2 Fondi poolt tasumisele kuuluvad muud kulud 68
9 MAKSUD 69
9.1 ETTEVÕTTE TULUMAKS 69
9.2 DIVIDENDIDE MAKSUSTAMINE 69
9.3 KAPITALITULU AKTSIATE MÜÜGIL VÕI VAHETUSEL 69

10 LISAD
10.1 FOND-I 2016. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE
10.2 FOND-I 2015. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE
10.3 FOND-I FAKTILEHT, MÄRTS 2017
10.4 FOND-I KINNISVARAINVESTEERINGUTE HINDAMISE KOONDARUANNE

Käesoleva prospekti (edaspidi **Prospekt**) näol on tegemist EfTEN Capital AS (edaspidi **Fondivalitseja**) poolt valitsetava **EfTEN Real Estate Fund III AS-i** (edaspidi **FOND**) koostatud ja avalikustatud prospektiga kuni 500 000 lihtaktsia (edaspidi **Aktsiad**) avalikuks pakkumiseks (edaspidi **Pakkumine**) FOND-i praegustele aktsionäridele. Aktsiate pakkujaks ja emissiooni korraldajaks on FOND.

1 SISSEJUHATUS

1.1 KOHALDATAV ÕIGUS

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

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

Prospekti punktis 4.3 ei kajastu väärtpaberituru seaduse § 17 lg 5 p 2 alusel kavandatavate investeeringute kohta Prospektimääruse lisa XV p-s 2.7 nõutud teave, kuivõrd kavandatavad investeeringud on läbirääkimiste staadiumis ning on sõlmitud konfidentsiaalsuse hoidmise kokkulepped, tagamaks muuhulgas objektide müüjate kui üürileandjate ja üürnike üürilepingute tingimuste konfidentsiaalsus osas, mida pooled soovivad hoida konfidentsiaalsena. Lisaks võib detailisema informatsiooni avaldamine avaldada mõju läbirääkimiste käigule või olla eksitav, kui lõplikke müügi- ja finantseerimislepingute tingimused läbirääkimiste käigus muutuvad.

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

1.2 VASTUTAVAD ISIKUD JA VASTUTUSE ULATUS

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

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

Viljar Arakas	Tõnu Uustalu
FOND-i juhatuse liige, fondijuht	FOND-i juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/	*/allkirjastatud digitaalselt/*

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

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

Pakkumises osalemisel tugineb iga investor käesoleva Prospekti iseseisvale analüüsile. Samuti nõustub iga pakkumises osalev investor, et Aktsiatesse tehtud investeeringut võivad oluliselt mõjutada erinevad riskifaktorid, mida on kirjeldatud käesoleva Prospekti osas 3 („Riskid“). Iga potentsiaalne investor peab arvestama, et Kontserniga seotud asjaolud, sh riskitase ja FOND-i aktsionäri õigused ja kohustused võivad aja jooksul muutuda. Fondivalitseja informeerib investoreid FOND-i ja FOND-i Tütarettevõtjatega seotud oluliste asjaolude muutumisest, kuid vaatamata sellele peab investor FOND-i aktsionärina ise samuti rakendama vajalikku hoolsust ning pidevalt jälgima Kontserni kohta tulevikus avaldatavat teavet ja Kontserni tegevust pärast FOND-i Aktsiatesse investeeringu tegemist.

1.3 PROSPEKTI KUUPÄEV JA PROSPEKTI KAASAJASTAMINE

Prospektis esitatud andmed on esitatud 17.04.2017 kuupäeva seisuga, kui Prospekti tekstis pole viidatud teistsugusele kuupäevale. Viited Prospekti kuupäevale tähendavad viiteid Prospekti registreerimise kuupäevale.

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

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

Pakkumise perioodil Prospekti lisa avalikustamisel kohustub FOND:

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

1.4 PROSPEKTI KASUTAMISE PIIRANGUD

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

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

1.5 PAKKUMISE GEOGRAAFILINE ULATUS

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

1.6 TULEVIKKU SUUNATUD INFORMATSIOON

Prospekt võib sisaldada informatsiooni ja väiteid asjaolude ja sündmuste kohta, mis saabuvad või võivad saabuda tulevikus. Nimetatud informatsioon on esitatud tuginedes käesoleval ajal tehtud prognoosidele, mis omakorda lähtuvad asjaoludest nii nagu need käesoleval hetkel on. Tulevikku suunatud informatsiooni esitamisel on lähtutud informatsioonist, mis on FOND-ile kättesaadav 17.04.2017, kusjuures FOND on teinud kõik mõistlikud jõupingutused selleks, et tulevikku suunatud informatsioon oleks võimalikult täpne.

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

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

1.7 LÜHENDID JA MÕISTETE DEFINITSIOONID

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

Aktsiad või Pakutavad Aktsiad	11.04.2017 nõukogu otsuse alusel emiteeritavad kuni 500 000 Fondi lihtaktsiat, mida pakutakse avalikult käesoleva Prospekti alusel üksnes FOND-i praegustele aktsionäridele;
Audiitor	FOND-i audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers;
Depositoorium	AS Swedbank;
Dividend	Väljamakse, mida tehakse üldkoosoleku otsuse alusel puhaskasumist või eelmiste majandusaastate jaotamata kasumist ning mille aluseks on dividendi saaja osalus äriühingus. Seejuures pakutavad Aktsiad annavad investorile õiguse saada dividendi alates 2017. majandusaasta eest;
DSCR	FOND-i võla kattekordaja. Näitaja iseloomustab kui mitmekordselt ületab FOND-i EBITDA FOND-i laenuteenindusega seotud kulutusi. Arvutatakse järgmise valemiga: EBITDA / (intressikulud + laenude annuiteetmaksed (põhiosa); tuleneb ingliskeelsete sõnade “Debt Service Coverage Ratio” esitähtedest;
EBITDA	kasum enne finantskulusid, tulumaksu, põhivara väärtuse muutust ja amortisatsiooni; tuleneb ingliskeelsete sõnade “Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization” esitähtedest;
EURO	on Euroopa ühtsesse valuutasüsteemi kuuluvate riikide ühisvaluuta. Euro lühend on EUR ja tähis €). Eestis tuli euro ametliku valuutana käibele 01.01.2011;
EVK	AS-i Eesti Väärtpaberikeskus poolt peetav Eesti väärtpaberite keskregister;
Finantsvõimendus	FOND võib investeerimisel võtta laenu või kaasata muul viisil finantseerimist kuni 65% vastava investeeringu väärtusest investeeringu tegemise hetkel;
Finantsinspektsioon	Eesti riiklik finantsjärelevalve asutus, kes teostab järelevalvet Finantsinspektsioonilt tegevusloa saanud pankade, kindlustusseltside, kindlustusvahendajate, investeerimisühingute, fondivalitsejate, investeerimis- ja pensionifondide, makseasutuste, e-raha asutuste, krediidiandjate ja -vahendajate ning väärtpaberituru üle;
FOND	EfTEN Real Estate Fund III AS;
Fondivalitseja	EfTEN Capital AS;
IFRS	Rahvusvaheline raamatupidamise standard, mille nõuete kohaselt on FOND-i konsolideeritud finantsaruanded koostatud; tuleneb ingliskeelsete sõnade “*International Financial Reporting Standards*” esitähtedest;

ISIN kood	rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimise number, mis antakse igale väärtpaberile nende registreerimisel ja on iga väärtpaberi puhul unikaalne. Eestis annab ISIN koode Eesti Väärtpaberikeskus kui keskregistri pidaja. Pakkumisega seonduvalt antakse Pakkumise läbiviimise ajaks pakutavatele Aktsiatele ajutine ISIN kood (toodud p.4.2), mis suletakse aktsiakapitali suurendamise Äriregistrisse kandmise järgselt ning Pakkumise käigus emiteeritud Aktsiad saavad EVK poolt FOND-i aktsiatele antud ISIN koodi (toodud p.6.3);
Juhatus	FOND-i juhtorgan, mis esindab ja juhib FOND-i vastavalt põhikirjale;
Kaalutud keskmine aktsiate arv	aktsiate arv aruandeperioodi jooksul, mis on kaalutud ajaga;
Kasum aktsia kohta	perioodi puhaskasum ühe aktsia kohta, arvestades aktsiate kaalutud keskmist arvu perioodi jooksul. Arvutatakse järgmise valemi alusel: Puhaskasum/Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul;
Kontsern	FOND koos Tütarettevõtjatega;
LTL	Leedu rahaühik litt (LTL) aastatel 1922-1940 ja 1993-2014- Leedu ühines euroalaga 01. jaanuaril 2015. Sel kuupäeval võeti kasutusele liti (LIT) asemel euro kindlaksmääratud vahetuskursiga 1EUR=3,45280LTL;
Majandusaasta	FOND-i ja FOND-i Tütarettevõtjate majandusaasta on kalendriaasta s.t alates 01. jaanuarist kuni 31. detsembrini;
NAV	FOND-i aktsia puhasväärtus, arvutatakse järgmise valemi alusel: FOND-i omakapital / FOND-i aktsiate arv perioodi lõpu seisuga; tuleneb ingliskeelsete sõnade "*net asset value*" esitähtedest;
Nõukogu	FOND-i juhtorgan, kelle ülesanne on FOND-i põhikirjas sätestatud korras planeerida FOND-i tegevust ja korraldada juhtimist ning teostada järelevalvet juhatuse tegevuse üle;
Pakkumine	Käesoleva Prospekti alusel avalikult pakutavad FOND-i Aktsiad FOND-i praegustele aktsionäridele;
Pakkumisperiood	Ajavahemik, mille jooksul investoritel on võimalik Aktsiaid märkida ning mis algab 18.04.2017 kell 09.00 ja lõppeb 02.05.2017 kell 16.00.
Pakkumishind	Aktsiate pakkumishind, mis on 12,5431 eurot, millest 10 eurot on Aktsia nimiväärtus ja 2,5431 eurot ülekurss;
Prospekt	Käesolev FOND-i Aktsiate avaliku pakkumise prospekt;
Prospektimäärus	Euroopa Komisjoni määrus 809/2004/EÜ, millega rakendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2003/71/EÜ, mis puudutab prospektides sisalduvat informatsiooni nagu ka selliste prospektide formaati, andmete esitamist viidetena ja selliste prospektide avaldamist ning reklaamide levitamist (29.04.2004);
Puhaskasum	Aruandeperioodi kõikide tulu- ja kulusummade vahe;
Põhikiri	FOND-i põhikiri, mis on kehtiv Prospekti kuupäeva seisuga;
ROA	Näitaja, mis iseloomustab FOND-i varade tootlust, märgitakse %-na ja arvutatakse valemina: (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) x 100; tuleneb ingliskeelsete sõnade "Return On Assets" esitähtedest;
ROE	Näitaja, mis iseloomustab FOND-i omakapitali tootlust, märgitakse %-na ja arvutatakse valemina: (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x 100; tuleneb ingliskeelsete sõnade "Return On Equity" esitähtedest;

ROIC	Näitaja, mis iseloomustab FOND-i tootlust investeeritud kapitali kohta, märgitakse %-na ja arvutatakse valemina: (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) x 100; tuleneb ingliskeelsete sõnade "Return On Invested Capital" esitähtedest;
SPV	Eriotstarbeline ühing FOND-i investeeringuteks, sh Tütarettevõtjad; tuleb ingliskeelsete sõnade "*Special Purpose Vechicle*" esitähtedest;
Tütarettevõtjad	UAB "Saules Miestas", UAB "Verkių projektas", SIA "EfTEN Krustpils", EfTEN Tänassilma OÜ, EfTEN Stasylu, UAB ja EfTEN Laisves UAB;
Üldkoosolek	FOND-i aktsionäride üldkoosolek, mis on FOND-i kõrgeim juhtimisorgan.

1.8 ARVANDMETE ESITAMINE

Prospektis esitatud finantsandmed on eurodes, euroalasse kuuluvate Euroopa Liidu liikmesriikide ametlikus vääringus, välja arvatud juhul, kui on otseselt märgitud muu vääringu kasutamine.

Prospektis sisalduvad arvandmete väärtused on esitatud sellise täpsusega, mida FOND peab informatsiooni andmisel mõistlikult piisavaks ja küllaldaseks, vältides liigset detailsust. Eeltoodust tulenevalt on mõned arvandmed esitatud ümardatult lähima kümnendkoha või täisarvuni, mistõttu ei ole protsentides väljendatud andmete kokkuliitmise tulemuseks alati 100%.

1.9 KOLMANDATELT ISIKUTELT SAADUD INFORMATSIOON JA TURUINFORMATSIOON

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

1.10 PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS

Prospekt on registreeritud Finantsinspektsioonis ning sellega on võimalik tutvuda FOND-i asukohas Tallinnas A. Lauteri 5 (III korrus) või Fondivalitseja kodulehel www.eften.ee või Finantsinspektsiooni kodulehel www.fi.ee.

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

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

2 KOKKUVÕTE

Jagu A – Sissejuhatus ja hoiatused

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

Jagu B – Emitent

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
B.1	Ärinimi	FOND-i ärinimi on EfTEN Real Estate Fund III AS.
B.2	Asukoht/ õiguslik vorm/ kohalduv õigus/ asutamisriik	FOND on Eesti Vabariigis aktsiaseltsina asutatud avalik kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond). FOND on kinnisvarafond. FOND ei ole garanteeritud fond. FOND on asutatud tähtajalisena 10-ks aastaks. Põhikirjas sätestatud juhtudel võib FOND muutuda tähtajatuks.
B.3	Põhitegevusalade kirjeldus ja peamised mõjurid, tooted ja/või teenused. Peamised sihtturud	FOND on kinnisvarafond, mille investeerimisstrateegia ja –poliitika on kirjeldatud allpool kokkuvõtte punktis B.34. FOND-i tegevuse peamised mõjurid: (i) investeerimine – FOND-i tegevus on jaotatud kolme perioodi: investeerimisperiood - 3 aastat, hoidmisperiood – 5 aastat ja väljumisperiood – 2 aastat. Investeerimisperioodi tegutsemispõhimõteteks on FOND-ile sobilike investeeringute leidmine, tagamaks FOND-i kasv ja kavandatud maht hoidmisperioodi alguseks; (ii) ärikinnisvaraturu likviidsus on majanduskriisi madalseisuga oluliselt paranenud, pangafinantseeringud on kättesaadavad ja investoritel on soov paigutada kapitali stabiilset rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse. FOND-i sihtturud on Eesti, Läti ja Leedu.
B.4a	Majandusharu iseloomustavad hiljutised trendid	Balti ärikinnisvaraturu likviidsus on võrreldes majanduskriisi madalseisuga oluliselt paranenud ning jõudnud kriisieelsele tasemele. Likviidsuse suurenemist soodustab pangafinantseeringute kättesaadavus ning investorite soov paigutada kapitali stabiilset rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse.
B.5	Kontserni kirjeldus/ FOND-i roll kontsernis	FOND-i struktuur on Prospekti kuupäeva seisuga alljärgnev: **Emaettevõte:** FOND (EfTEN Real Estate Fund III AS) – asukohamaa Eesti; **Tütarettevõtted:**

Ärinimi	Kinnisvaraobjekt, tegevusala	Asukohamaa	Osalus
UAB “Saules Miestas”	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	Leedu	100%
UAB “Verkių projektas”	Ulonu ärikeskus, Vilnius	Leedu	100%
SIA "EfTEN Krustpils"	DSV logistikakeskus, Riia	Läti	100%
EfTEN stasylu, UAB	DSV logistikakeskus, Vilnius	Leedu	100%
EfTEN Tänassilma OÜ	DSV logistikakeskus, Saku vald	Eesti	100%
EfTEN Laisves UAB	Laisves 3 büroohoone, Vilnius	Leedu	100%

FOND-il puuduvad sidusettevõtted ja osalused muudes äriühingutes, v.a ülal nimetatud.

B.6	Isikud, kellel on otsene või kaudne osalus FOND-i aktsiakapitalis või hääleõigus, mis kuulub vastavalt Eesti õigusele avalikustamisele ning sellise osaluse suurus. Põhiaktsionäride hääleõigus. Otsene või kaudne kontroll FOND-i üle	Isikud, kellele kuulub rohkem kui 5% FOND-i aktsiatest Prospekti kuupäeva seisuga, on alljärgnevad: 1) Altius Energia OÜ - 338 169 aktsiat ehk 14,18% FOND-i aktsiatest. Altius Energia OÜ kuulub 50% osas OÜ-le Greatway ja 50% osas OIM Investeeringud OÜ-le. OÜ Greatway kuulub 100% Arti Arakas'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 7,09 %-list osalust FOND-is. OIM Investeeringud OÜ kuulub 100% Frank Õimile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 7,09 %-list osalust FOND-is; 2) Esraven AS - 265 444 aktsiat ehk 11,13% FOND-i aktsiatest. Esraven AS kuulub 100% Vello Kunmanile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 11,13%-list osalust FOND-is; 3) Väärtpaberid OÜ - 262 546 aktsiat ehk 11% FOND-i aktsiatest. Väärtpaberid OÜ kuulub Marcel Vichmannile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 11%-list osalust FOND-is. FOND-ile teadaolevalt ei kontrolli nimetatud otseste või kaudse osalusete omanikud FOND-i. FOND-ile teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid, sh selliseid, mille esemeks oleks nende osalus FOND-is. Ühelgi aktsionäril ei ole teistest erinevat hääleõigust.
B.7	Valitud oluline ajalooline finantsteave. Perioodile, mida käsitleb oluline ajalooline finantsteave, järgneval perioodil toimunud FOND-i finantsseisundi ja tulemuste oluliste muutuste kirjeldus	FOND on asutatud 2015. a mais. FOND-i auditeeritud 2016. konsolideeritud majandusaasta aruanne on lisatud Prospektile. FOND-i raamatupidamise aastaaruanded on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. FOND-i põhikiri ja finantsinfot sisaldavad igakuised faktilehed alates 2015 aasta augustist, kui FOND omandas esimese investeeringu, on avaldatud Fondivalitseja kodulehel www.eften.ee FOND-i konsolideeritud kasumiaruande ja bilansi näitajad on 2016. aastal oluliselt kasvanud, võrreldes 2015. aasta näitajatega. Nimetatud kasv tuleneb peamiselt kahest põhjusest: (1) FOND on teinud 2016. aastal olulisi uusi investeeringuid. Investeeringute kohta on toodud täpsem informatsioon Prospekti 6. peatükis ning (2) 2015. aastal tegi FOND esimese investeeringu augustikuus, mistõttu sisaldavad FOND-i konsolideeritud näitajad kinnisvaraprojektide infot samuti alates augustist.

Kontserni oluline ajalooline finantsteave	**01.01.16-31.12.16; tuhandetes eurodes**	**06.05.15**-31.12.15; tuhandetes eurodes**
Müügitulu	*5 333*	*1 508*
Puhaskasum	*4 349*	*1 492*
Varade maht	*77 234*	*38 897*
Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varade mahust	*73 539*	*36 506*
Käibevara	*3 636*	*2 311*
Põhivara	*73 598*	*36 586*
Omakapital	*30 321*	*15 345*
Rahavood äritegevusest	*3 810*	*972*
Rahavood investeerimistegevusest	*-34 650*	*-20 677*
Rahavood finantseerimistegevusest	*32 048*	*21 689*
Rahavood kokku	*1 208*	*1 984*
**Ülaltoodud finantsinfo on auditeeritud*		
** FOND on asutatud 06.05.2015		
Võtmenäitajad	**31.12.2016**	**31.12.2015**
NAV	*12,7112*	*11,0772*
ROIC, %	*22,5*	*21,5*
ROE,%	*19,0*	*19,4*
ROA,%	*7,5*	*7,5*
DSCR	*2,1*	*2,8*
Kasum aktsia kohta	*2,09 eurot*	*1,39 eurot*

B.8	Valitud finantsteabe *pro forma*	Ei ole asjakohane; Prospektile lisatud finantsaruanne kirjeldab adekvaatselt FOND-i finantsteavet ning puudub vajadus pro forma teabe järele.

B.9	Kasumiprognoos	Ei ole asjakohane; kasumiprognoosi pole lisatud.
B.10	Märkused ajaloolise finantsteabe audiitori aruannetes	2016. ja 2015. lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruanded auditeeris FOND-i audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers. Audiitoril aruannete osas ühtegi märkust ei olnud.
B.11	Käibekapital	Seisuga 31. 12.2016 oli FOND-i konsolideeritud käibekapital kokku 932 tuhat eurot ning eelneval aastal 31.12.2015 seisuga 1 027 tuhat eurot. FOND-i konsolideeritud käibekapital on FOND-i juhtkonna arvates piisav, et tagada FOND-i ja tema Tütarettevõtjate jooksvate kohustuste eest tasumine.
B.34	Investeerimiseesmärk, -poliitika ja –piirangud; kasutatavad instrumendid	FOND on kinnine kinnisvarafond, mille tegevuseks on investeerimine rahavoogu tootvatesse ärikinnisvaraobjektidesse või nendega seotud väärtpaberitesse, kusjuures vähemalt 80% FOND-i varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse ning ülejäänud 20% võib investeerida üksnes Euroopa Majanduspiirkonna krediidiasutuste hoiustesse või tuletisinstrumentidesse. FOND on väärtust lisava („*value added*") klassi kinnisvarafond, mis investeerib keskmise kuni kõrgema riskitasemega ärikinnisvarasse ja ärikinnisvara arendusprojektidesse Balti riikides. FOND võib teha otseinvesteeringuid kinnisvarasse, samuti omandada osalusi juriidilistes isikutes, kes omavad kinnisvara. FOND võib investeerida tuletisinstrumentidesse üksnes riskide maandamise eesmärgil. FOND-i investeeringutest ei või investeerimisperioodi lõpuks olla üle 30% FOND-i mahust investeeritud ühte objekti või ühe emitendi väärtpaberitesse. FOND ei või investeerida tema Fondivalitseja teistesse fondidesse. Riskide hajutamise piiranguid ei kohaldata 24 kuu jooksul FOND-i Äriregistris registreerimisest. Riskide hajutamise piiranguid on lubatud ajutiselt mitte järgida ka juhul, kui see on tingitud fondivalitsejast mitteolenevatest põhjustest.
B.35	Laenamise ja finantsvõimenduse piirangud	FOND võib võtta laenu kuni 65% iga investeeringu väärtusest investeeringu tegemise hetkel. Fondi finantskohustuste kattekordaja peab olema investeeringu tegemise hetkel 1,2 või suurem.
B.36	Järelevalve FOND-i tegevuse üle	Järelevalvet teostab Finantsinspektsioon, www.fi.ee.
B.37	Investori profiil	FOND on mõeldud Eesti füüsilistele ja juriidilistele isikutele (kelleks võivad olla nii mitte-kutselised kui kutselised investorid), kes soovivad teha keskmise riskitasemega passiivseid investeeringuid kinnisvarasse. FOND sobilik neile, kellel investeerimishorisont on pikaajaline. Soovituslik investeerimishorisont on üle kolme aasta. Seejuures peab investor FOND-i investeerides olema valmis taluma kinnisvaraturu tsüklilisust ja muutustega kaasnevaid riske. Investor, kellel puudub eelnev kogemus aktsiatesse ja/või kinnistesse alternatiivsetesse investeerimisfondidesse investeerimisel, peaks konsulteerima professionaalse investeerimisnõustajaga, saamaks aru investeerimisega kaasnevatest riskidest, sh riskide ja oodatava tootluse seostest.
B.38	Üle 20% ühte alusvarasse investeerimisega seotud riskipositsiooni kirjeldus	FOND-i põhikirja kohaselt ei või FOND-i investeerimisperioodi lõpuks olla ühte alusvarasse investeeritud rohkem kui 30% FOND-i varast. FOND-i riskipositsioonide kirjeldus: (i) Saules Miestas kaubanduskeskus - 2007. aastal valminud kaubanduskeskus, mis asub aadressil Tilžės 109, Šiauliai, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 21 094 m² ning kaubandushoone üldpind 47 772 m². Üüritav pind on 19 881 m². Saules Miestas kaubanduskeskus moodustab 40% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest.
B.39	Riskipositsiooni kirjeldus seoses investeeringuga teises ühisinvesteerimisettevõtjas	Ei ole asjakohane. Puuduvad investeeringud teistes ühisinvesteerimisettevõtjates.
B.40	Teenuseosutajad ja neile makstavad tasud	FOND-i peamised teenuseosutajad on Fondivalitseja ja depositoorium (vt allpool kokkuvõtte punkti B.41). FOND tasub Fondivalitsejale Valitsemistasu, mis koosneb kahest osast: põhitasust ja edukustasust. Põhitasu on 2% fondi investeeritud kapitalilt aastas. Põhitasu hakatakse arvestama konkreetse kinnisvarainvesteeringu tegemise (s.t investeeringu eest tasumise) hetkest.

		Edukustasu on 20% summast, mis on FOND-i investeerimisobjekti müügihinna või investeerimisobjekti koondatud müügi korral müügihindade ja vastava investeerimisobjekti ostuhinna või investeerimisobjektide ostuhindade, ostmise kulude ja parenduskulude ning minimaalse prognoositava investeeritud kapitali tootlikkuse („*Hurdle rate*“, mille määr on 10%) vahe. FOND-i üldkoosolek võib oma otsusega otsustada edukustasu väljamaksmise ka üksiku objekti müügi järgselt. Juhul, kui FOND-i investeerimisperioodi järgselt otsustatakse FOND-i põhikirja kohaselt FOND-i noteerimine Balti väärtpaberiturul, siis arvestatakse edukustasu ainult juhul, FOND-i aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishind ületab kõikide varasemate aruandeaastate kõige kõrgemat korrigeeritud sulgemishinda Fondi börsil noteerimise ajal. Edukustasu võrdub 20% aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna ja eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud aktsiate arvuga aruandeperioodi lõpus. FOND tasub depositooriumile depootasu, mille suurus on 10 000 eurot aastas kuni FOND-i varade maht on väiksem kui 33 300 000 eurot. Nimetatud varade mahu määra ületamisel on tasu suurus 0,03% aastas FOND-i varade mahult. Lisaks tasub FOND vara omandamise tehingu sõlmimisel tehingutasu 1 000 eurot tehingu kohta. Depootasule lisandub käibemaks.
B.41	Fondivalitseja ja depositoorium	Fondivalitseja EfTEN Capital AS, registrikood 11505542, aadress A. Lauteri 5, Tallinna linn, Eesti. Depositoorium Swedbank AS, registrikood 10060701, aadress Liivalaia 8, Tallinna linn, Eesti.
B.42	Puhasväärtuse arvutamise kord	FOND-i varade puhasväärtust arvutab Fondivalitseja igakuiselt hiljemalt järgmise kuu 20. kuupäevaks. FOND-i vara väärtus määratakse eelkõige turuväärtuse alusel. Kui turuväärtust ei ole võimalik kindlaks teha, leitakse FOND-i vara väärtus muu õiglase väärtuse määramise meetodi alusel. FOND-i kinnisasjade hindajaks võib olla Fondivalitseja või tunnustatud kinnisvarahindaja riikides, kus asub FOND-ile kuuluv kinnisvara. Fondivalitseja tagab kinnisasjade korralise ning vajadusel erakorralise hindamise. Korraline hindamine teostatakse kaks korda aastas: 1) majandusaasta lõpu seisuga ja enne fondi aastaaruande audiitorkontrolli ja 2) 30.06. seisuga ja enne nõukogu poolt poolaasta aruande kinnitamist. Erakorraline hindamine, mille vajadus võib tuleneda näiteks oluliselt muutunud turusituatsioonist, üüritulu prognoosi olulisest langusest vms põhjusel, toimub vastava nõukogu otsuste alusel. FOND-i kõigi aktsiate puhasväärtus määratakse FOND-i varade väärtuse alusel, millest lahutatakse FOND-i kohustuste väärtus. FOND-i iga aktsia puhasväärtuse arvutamiseks jagatakse FOND-i kõigi aktsiate puhasväärtus FOND-i aktsiate arvuga. FOND-i aktsia puhasväärtus määratakse täpsusega kaks kohta pärast koma. FOND-i varade puhasväärtuse arvutus, samuti informatsioon puhasväärtuse arvutamise võimaliku peatamise kohta avaldatakse Fondivalitseja veebilehel ning edastatakse FOND-i aktsionäridele e-posti teel aktsionäride poolt antud e-posti aadressil hiljemalt arvestuskuule järgneva kuu 20. kuupäevaks.
B.43	Katus-ühisinvesteerimisettevõtja riskivastutuse avaldus	Ei ole asjakohane. FOND ei ole katus-ühisinvesteerimisettevõtja.
B.44	Kinnitus tegevuse alustamise kohta	FOND asutati 06.05.2015 ja registreeriti Äriregistris 10.06.2015. FOND on tegutsev investeerimisfond.
B.45	Portfelli kirjeldus	FOND-i kinnisvaraportfell koosneb kuuest kinnisvarainvesteeringust, mis kuuluvad FOND-ile läbi Tütarettevõtjate (vt struktuuri kohta B.5): (i) Saules Miestas kaubanduskeskus - 2007. aastal valminud kaubanduskeskus, mis asub aadressil Tilžės 109, Šiauliai, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 21 094 m² ning kaubandushoone üldpind 47 772 m². Üüritav pind on 19 881 m². Saules Miestas kaubanduskeskus moodustab 40% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest. (ii) Ulonu ärikeskus – 2013. aastal valminud 7-korruseline ärikeskus, mis asub aadressil Verkiu 25C, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 2200 m² ning ärikeskuse hoone üldpind 6756 m². Hoone üüritav pind 5174 m². Ulonu ärikeskus moodustab 12% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest; (iii) DSV logistikakeskus Lätis - 1999. ja 2006. aastatel valminud logistikahooned, mis asuvad aadressil Krustpils 31, Riia, Läti Vabariik. Maatükkide suurus kokku 55 856 m² ja hoonete üüritav pind 5 398 m². DSV Läti logistikakeskus moodustab 7% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest. (iv) DSV logistikakeskus Eestis - 2006. aastal valminud logistikahooned, mis asuvad aadressil Pärnu mnt 535, Tallinn, Eesti Vabariik.

		Maatükkide suurus kokku 74 180 m² ja hoonete üüritav pind 16 014 m². DSV Eesti logistikakeskus moodustab 17% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest. (v) DSV logistikakeskus Leedus - 2006. aastal valminud logistikahooned, mis asuvad aadressil Stasylu 21, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku 64 149 m² ja hoonete üüritav pind 11 687 m². DSV Leedu logistikakeskus moodustab 11% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest. (vi) Laisves 3 büroohoone - 2005. aastal valminud 10-korruseline büroohoone, mis asub aadressil Laisves 3, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus 8 486 m². Büroohoone üldpind on 6 798 m² ja üüritav pind on 6150 m². Laisves 3 büroohoone moodustab 13% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest.
B.46	Hiliseim NAV	31.03.2017 seisuga: 12,5431 eurot (auditeerimata)

Jagu C – Väärtpaberid

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
C.1	Väärtpaberite liik registreerimisnumber	FOND-il on ainult ühte liiki aktsiad – lihtaktsiad nominaalväärtusega 10 eurot. FOND-i aktsiaid on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskregistris ISIN koodi EE3100127242 all.
C.2	Emissiooni valuuta	euro
C.3	Emiteeritud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv / emiteeritud ja osaliselt sissemakstud aktsiate arv. Aktsia nominaalväärtus.	FOND-i aktsiakapitali suurus on 23 852 630 eurot, mis jaguneb 2 385 263 aktsiaks. Aktsia nominaalväärtus on 10 eurot. Kõigi emiteeritud aktsiate eest on täielikult tasutud.
C.4	Väärtpaberitega seotud õigused	Aktsionäride õigused on alljärgnevad: (i) õigus osaleda FOND-i juhtimises – aktsionäridel on õigus osaleda FOND-i juhtimises ja teostada oma õigusi aktsionäride üldkoosolekul, kus nad saavad kasutada oma hääleõigust teatud oluliste küsimuste otsustamisel. Üldkoosolek on FOND-i kõrgeim juhtimisorgan; (ii) õigus teabele – kooskõlas Eesti äriseadustikuga on aktsionäridel õigus teabele ühingu tegevuse kohta, mida nad saavad teostada üldkoosolekul. Teabe andmiseks kohustatud organiks on juhatus; (iii) uute aktsiate märkimise eesõigus – vastavalt Eesti äriseadustikule on FOND-i aktsionäridel FOND-i aktsiakapitali suurendamise ja FOND-i uute aktsiate väljalaskmisel uute aktsiate märkimise eesõigus proportsionaalselt nende olemasoleva osalusega FOND-s; (iv) õigus dividendidele – kõikidel FOND-i aktsionäridel on õigus osaleda FOND-i kasumi jaotamisel ning saada dividende proportsionaalselt nende osalusega FOND-s.
C.5	Väärtpaberite vaba võõrandamise piirangud	Ei ole asjakohane. FOND-i põhikirja kohaselt on aktsiad vabalt võõrandatavad.
C.6	Kauplemisele võtmine/ reguleeritud turu nimetus	Aktsiad ei ole noteeritud ega võetud kauplemisele ühelgi reguleeritud turul, samuti ei ole esitatud ühtegi vastavasisulist taotlust. FOND-i investeerimisperiood kestab kolm aastat alates FOND-i asutamisest ning selle järgselt võidakse FOND noteerida Balti väärtpaberiturul. Fondivalitseja teeb Investeerimisperioodi lõppedes FOND-i aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku FOND-i noteerimiseks. Kui aktsionäride üldkoosolek otsustab anda loa noteerimismenetluse algatamiseks, rakendab Fondivalitseja parimaid jõupingutusi tagamaks FOND-i noteerimine hiljemalt Hoidmisperioodi lõpuks. Kui objektiivsete asjaolude tõttu ilmneb, et FOND-i ei saa noteerida või kui FOND-i ei õnnestu noteerida Hoidmisperioodi lõpuks, teavitab Fondivalitseja sellest asjaolust viivitamatult kõiki aktsionäre. FOND-i noteerimisel muutub Fond tähtajatuks.
C.7	Dividendipoliitika	FOND-i aktsionäridele makstakse igal aastal osa kasumist (dividend) vastavalt aktsionärile kuuluvate aktsiate nimiväärtusele, kui see on vastavalt seadusele võimalik ja FOND-i üldkoosolek vastava otsuse vastu võtab. Ei ole ette nähtud eri liiki aktsiaid ega neist tulenevaid erinevaid õiguseid kasumi jaotamisel. FOND võib teha aktsionäridele väljamakseid ainult puhaskasumist või eelmiste majandusaastate jaotamata kasumist, millest on maha arvatud eelmiste aastate katmata kahjum FOND-i kinnitatud majandusaasta aruande alusel. Dividendi maksmine on lubatud kõigil FOND-i tegevusperioodidel.

		Dividendi määramisel võetakse aluseks kogu FOND-i aruandeaasta rahavoogu tootva kinnisvara üürimaksete puhas rahavoog (EBITDA miinus intressimaksed miinus laenu põhiosamaksed), millest on maha arvatud reservid käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks (minimaalselt 20%). Ülaltoodud poliitikast on õigus kõrvale kalduda, kui seda õigustavad arengud majanduskeskkonnas või FOND-i majandustegevuse väljavaated. Dividendide tasumine investoritele ei ole garanteeritud. Väljamaksmisele kuuluvate dividendide suurus kooskõlastatakse vajadusel (nt finantseerimislepingus sellekohase sätte olemasolu puhul) FOND-i vastavate võlausaldajatega või muude lepingupartneritega.

Jagu D – Riskifaktorid

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
D.1	FOND-ile või majandusharule omased olulised riskifaktorid	Investeerimisrisk. FOND-i Aktsiatesse tehtud investeering võib tuua nii kasumit kui ka kahjumit. Investeeringu säilimine ei ole garanteeritud. Finantsrisk. Kinnisvarainvesteeringute tegemist võib oluliselt mõjutada finantsrisk, mis hõlmab endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski ning muutused ebasoodsas suunas võivad mõjutada Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlust negatiivses suunas. Intressirisk. Intressimäärade muutus ebasoodsas suunas võib oluliselt tõsta FOND-i ujuva intressimääraga laenukohustustega seotud kulusid ning seetõttu mõjutada Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlust negatiivses suunas. Varade hoidmise risk. FOND-i depositooriumi maksejõuetuks muutumine võib kaasa tuua depositooriumi poolt hoitavate varade omandist ilmajäämise; samuti võib investeeringute objektiks olev vara hävineda, kaotsi minna või kahjustada saada. Hindamisrisk. Kontserni majandustulemused sõltuvad osaliselt kinnisvara sõltumatu hindamise tulemustest. Ebaõiged hindamistulemused võivad tuua kaasa Kontserni tegevuse kasumlikkuse vähenemise. Huvide konflikti risk. Kuigi FOND-i põhikiri sätestab teatud piirangud tehingute tegemiseks seotud isikute vahel eesmärgiga vältida huvide konflikti tekkimist, ei ole välistatud, et selliseid tehinguid siiski tehakse. Seotud isikute vahel tehtud tehingute tingimused ei pruugi olla vastavuses turutingimustega. Huvide konfliktist tingitud riski realiseerumise tulemusena võib väheneda Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlus. Võtmeisikutest sõltuvuse risk. Kontserni investeerimistegevuse edukus sõltub FOND-i fondijuhi ja Fondivalitseja esindajate kompetentsist ning võtmeisikute lahkumine võib omada negatiivset mõju Kontserni majandustulemustele. Reputatsioonirisk. Kontserni tegevusele võib olulist negatiivset mõju avaldada väärа või eksitava informatsiooni avalikustamine Kontserni tegevuse kohta, millel võib omakorda olla oluline negatiivne mõju Kontserni konkurentsivõimele ja majandustulemustele. Piisava kindlustuskaitse puudumise risk. Kuigi Kontsern teeb kõik mõistlikud jõupingutused, et Kontserni vara oleks adekvaatselt kindlustatud, ei ole välistatud, et realiseerub mõni risk, mille suhtes Kontsernil kindlustuskaitse puudub. Sellise riski realiseerumine võib tuua kaasa Kontserni vara väärtuse vähenemise, mõjutada negatiivselt Kontserni majandustulemusi ning tuua kaasa täiendavate kulude tegemise vajaduse. Keskkonnareostuse risk. Kontsern võib vastutada keskkonnareostusest tuleneva kahju eest isegi siis, kui reostus ei ole tekkinud FOND-i või Tütarettevõtja tegevuse või tegevusetuse tulemusena. Seadusandlik risk. Poliitilised otsused ja muudatused kehtivas õiguskorras võivad tuua kaasa täiendavate kohustuste tekkimise Kontsernile, mis võib omakorda negatiivselt mõjutada Kontserni vara väärtust ja Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlikkust. Samuti võivad muudatused kehtivas õiguskorras tuua FOND-ile kaasa kohustusi muuta FOND-i dokumentatsiooni. Investeerimiskeskkonna risk. Mis tahes FOND-i sihturu üldine investeerimiskeskkond võib asjaolude tõttu, mida FOND mõjutada ei saa, oluliselt halveneda. Investeerimiskeskkonna oluline halvenemine võib kaasa tuua Kontserni majandustulemuste olulise halvenemise. Poliitiline risk. Kontserni poolt tehtud investeeringute väärtus võib oluliselt väheneda sihtturgudel aset leidvate poliitiliste sündmuste tagajärjel. Konkurentsirisk. Kinnisvaraturg on konkurentsitihe turg. Tihe konkurents võib omada negatiivset mõju hindadele ja seega ka Kontserni majandustegevuse kasumlikkusele. Riskide hajutamise risk. FOND-i varade investeerimisel kohaldatakse seadusest ja FOND-i põhikirjast tulenevaid riskide hajutamise põhimõtteid. Tuleb arvestada, et kinnise fondi suhtes on riskide hajutamise nõuded seadusest tulenevalt vähesemad kui avatud investeerimisfondi puhul.

D.3	Aktsiatega seotud olulised riskifaktorid	Likviidsusrisk. Aktsiad ei ole noteeritud ühelgi reguleeritud turul, mistõttu ei pruugi olla võimalik võõrandada Aktsiaid aktsionärile sobivatel tingimustel ja ajal. Dividendi mittemaksmise risk. FOND ei taga dividendide maksmist. Samuti võib dividendide maksmine olla piiratud lepingutes, mille pooleks FOND on. Seega puudub aktsionäril kindlus, et FOND dividende maksab. Aktsiate märkimisel eesõiguse kaotamise risk. Aktsiate märkimise eesõiguse saab välistada üldkoosoleku otsuse alusel, mille poolt on antud üle 3/4 üldkoosolekul esindatud häältest. Eesõiguse välistamine võib tuua kaasa osaluse lahjenemise. Pakkumise tühistamise risk. FOND-il on õigus pakkumine tühistada. Kuigi FOND teeb kõik mõistlikud jõupingutused Pakkumise edukaks läbiviimiseks, ei ole välistatud, et Pakkumine tühistatakse. Vähese ajaloolise finantsteabe risk - puudub pikaajaline ajalooline finantsteave, mida investoril oleks FOND-i investeerimisel võimalik hinnata. Osaluse vähenemise risk – FOND-i investeerimisel peab investor arvestama osaluse lahjenemise võimalusega. Uute, järgnevate emissioonide käigus võib FOND kaasata kapitali ka kolmandatelt isikutelt ning juhul, kui FOND-i aktsionärid ei soovi FOND-i täiendavalt kapitali paigutada, võib FOND-i aktsionäri osalus FOND-s väheneda.

Jagu E – Pakkumine

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
E.1	Netotulu kogusumma. Pakkumise kulude kogusumma kavandatav suurus (sealhulgas investorilt nõutavate kulude kavandatav suurus)	Pakkumise tulu on maksimaalselt 6 271 550 eurot. Pakkumisega seotud kulud (sh kulud Prospekti õiguslikule analüüsile, turustuskulud) FOND-ile jäävad alla 0,5% Pakkumise tulust. Kontohaldur võtab investoritelt märkimisega seoses teenustasu kuni 1% tehinguväärtusest, mis kehtib ka olemasolevatele aktsionäridele ning kõikide järgnevate pakkumiste käigus esitatavatele märkimiskorraldustele. Nimetatud tasu lisatakse investori poolt märgitavate Aktsiate hinnale.
E.2a	Pakkumise põhjused/ tulude kasutamine	Pakkumine võimaldab FOND-il kaasata raha, et jätkata FOND-i investeerimisstrateegia elluviimist. FOND kasutab Pakkumise käigus kaasatud raha järgmiste investeeringute tegemiseks: 1) Lätis asuva DSV logistikakeskuse laiendamiseks, mille tulemusel suureneb logistikakeskuse pindala 4 900 ruutmeetri võõra ning parkimisala 1700 ruutmeetri võrra. Ehitustööde maksumuseks on 3 500 000 eurot, millele lisandub käibemaks. Ehituslepingu kohaselt plaanitakse juurdeehitustööd lõpetada 2018. aasta kevadel; 2) Fondivalitseja on läbirääkimistes ja sõlmitud on eelkokkulepe Oma Ehitaja AS-ga FOND-ile Eestis aadressil Tallinn, Pärnu mnt 554 asuva kinnisvarainvesteeringu omandamiseks kaubandussektoris. Projekti eeldatav kogumaksumus on 6,2 miljonit eurot, sh investeeritava omakapitali suurus 2,7 miljonit eurot. Projekti ehituseks investeeritavatele summadele lisandub käibemaks. Müügileping on kavas sõlmida mais 2017.a ning kinnistule rajatava kaubandushoone valmimistähtaeg on detsember 2017. Tehingu peab heaks kiitma Konkurentsiamet. 3) AS-ile HORTES kuuluvate kinnistute omandamine ja üürimine Harjumaal Saue vallas Laagris ning kinnistu omandamine ja arenduskohustuse ülevõtmine Lasnamäele teise HORTESE keskuse ehitamiseks. Projekti kogumaksumus on 6,95 miljonit eurot, millest investeeritava omakapitali suurus 2,95 miljonit eurot. Käesolevaks ajaks ei ole sõlmitud omandamiseks lepinguid ega kirjalikke kokkuleppeid tehingu täpse ajakava osas. Tehingu peab heaks kiitma Konkurentsiamet. FOND ei ole sõlminud muid FOND-ile kohustusi tekitavaid kokkuleppeid uute konkreetsete investeeringute tegemiseks.
E.3	Pakkumise tingimused	FOND emiteerib kuni 500 000 uut aktsiat (Pakutavad Aktsiad), mille igaühe nimiväärtus on 10 eurot. Pakkumine sisaldab ainult uusi emiteeritavaid aktsiaid. Olemasolevaid aktsiaid Pakkumise käigus ei müüda. Pakutavad Aktsiad on FOND-i lihtaktsiad nimiväärtusega 10 eurot. Ühe Aktsia pakkumishind on 12,5431 eurot, millest 10 eurot on Aktsia nimiväärtus ja 2,5431 eurot on ülekurss. Pakkumine on suunatud üksnes FOND-i praegustele aktsionäridele. Pakkumises võivad osaleda kõik FOND-i praegused aktsionärid (investorid), kellel on avatud väärtpaberikonto EVK-s ja kes on kantud FOND-i aktsionäride nimekirja 11.04.2017.a kell 23.59 seisuga. Investor võib märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu üksnes siis, kui ta volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama investori isikut EVK-le ja FOND-le.

		Pakkumise periood algab 18.04.2017 kl 09.00 ja lõppeb 02.05.2017 kl 16.00. Investor võib märkida mis tahes koguse Aktsiaid. Aktsiate miinimum- ja maksimumarvu ei ole kehtestatud. FOND-i praegustel aktsionäridel on eesõigus märkida uusi Aktsiaid võrdeliselt oma olemasolevate aktsiate nimiväärtuste summaga. Eeltoodu ei piira olemasolevate aktsionäride õigust märkida uusi Aktsiaid soovi korral suuremas ulatuses või vastupidiselt märkida vähem aktsiad või aktsiaid mitte märkida. Aktsionär võib võõrandada oma aktsiate märkimise eesõiguse samadel tingimustel kui aktsia. Pakkumise käigus ei ole ühelgi teisel investorite grupil (mh FOND-iga või Fondivalitsejaga seotud isikutel) õigust Aktsiaid märkida ega mis tahes muid eeliseid või eriõigusi. Aktsiate märkimine toimub Eestis EVK kontohaldurite kaudu. Kui ühe isiku poolt esitatakse mitu märkimiskorraldust, liidetakse need jaotuse kindlaksmääramisel kokku ning loetakse üheks märkimiskorralduseks. Pakkumises osalemiseks saab Märkimiskorraldusi esitada üksnes eurodes ning Pakkumises osaleja kannab kõik märkimiskorralduse esitamisega seotud kulud või maksmisele kuuluvad tasud. Kontohaldur võtab investoritelt märkimisega seoses teenustasu kuni 1% tehinguväärtusest. Nimetatud tasu lisatakse investori poolt märgitavate Aktsiate hinnale. Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor kontohaldurit koheselt blokeerima tema kontol rahasumma, mis vastab märgitud Aktsiate koguhinnale. Investor võib esitada märkimiskorralduse ainult sellises summas, mis on olemas tema kontol märkimiskorralduse esitamise ajal. Investori kontol blokeeritud summa kasutatakse Aktsiate märkimistehingu arveldamiseks sellises ulatuses, milles investorile jaotatakse Aktsiaid ning ülejäänud ulatuses vabastatakse blokeeringust samal ajal Aktsiate ülekandmisega ja Aktsiate märkimishinna debiteerimisega. Lisaks volitab investor kontohaldurit blokeerima vajaliku rahasumma märkimiskorralduse esitamisega seotud teenustasu katmiseks. Investor peab tagama piisavate rahaliste vahendite olemasolu tema EVK väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol märkimiskorralduse esitamise hetkel. Investor võib märkimiskorralduse muuta või tühistada mis tahes ajahetkel enne pakkumisperioodi lõppu. Aktsiate Pakkumine loetakse liigmärgituks, kui FOND saab märkimisperioodi lõpuks märkimisavaldusi rohkem kui 500 000 aktsia märkimiseks st märkimiste kogusumma on suurem kui 6 271 550 eurot. Sellisel juhul otsustab FOND Aktsiate jaotuse investorite vahel järgmiste põhimõtete alusel: Esmajärjekorras jaotatakse Aktsiad märkinud FOND-i olemasolevatele aktsionäridele proportsionaalselt aktsionäri osalusele FOND-is s.t Aktsiate arv, mida igal aktsionäril on õigus märkimise eesõiguse korras maksimaalselt märkida avaldub valemist: aktsionärile kuuluvate aktsiate nimiväärtus / olemasolev aktsiakapital nimiväärtuses x emiteeritavate uute aktsiate arv. Seejärel jaotatakse esmajärjekorras jaotustest ülejäävad üle märgitud Aktsiad vastavalt ülemärkimise osakaalule kõigi ülemärkinud aktsionäride vahel. Seejuures on nõukogul õigus Aktsiate täpse arvu määramisel ümardada Aktsiate arv täisarvuni. Aktsiate ümardamisel ülejäänud aktsiad jaotatakse märkimises osalenud aktsionäride vahel juhuslikkuse alusel. Pakkumist ületavas osas liigmärgitud Aktsiad tühistatakse. Liigmärkimise optsioone Pakkumise käigus ei rakendata. Iga investor saab teavet temale jaotatud Aktsiate arvu kohta kontohaldurilt, esitades sellekohase päringu. Juhul, kui märgitakse vähem kui 500 000 Aktsiat, tühistab FOND-i juhatus 15 päeva jooksul pärast märkimisperioodi lõppu need Aktsiad, mida ei ole märgitud s.t aktsiakapitali suurendatakse aluseks on märkimisperioodil märgitud Aktsiate arv. Alamärkimisel s.t märkimata jäänud Aktsiate osas pakkumise osa tühistamise korral annab FOND sellest teada Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Aktsiad registreeritakse EVK-s ning kantakse investorite väärtpaberikontodele eeldatavalt 10.05.2017 (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaberiülekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investori kontolt FOND-ile. Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse Äriregistris eeldatavalt 17.05.2017 (milline kuupäev võib samuti muutuda). Aktsiakapitali Äriregistris registreerimise päevast tekivad ka aktsionäri õigused. FOND avalikustab Pakkumise tulemused ja Aktsiakapitali suurendamise Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes hiljemalt 21.05.2017 (milline kuupäev võib samuti muutuda). FOND-il on õigus Pakkumine osaliselt või täielikult tühistada igal ajal kuni Aktsiate jaotamiseni ja ülekandmiseni investoritele. Pakkumise tühistamisest antakse teada Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Kui Pakkumine

		või osa Pakkumisest tühistatakse kooskõlas käesolevas Prospektis sätestatud tingimustega, või kui investori märkimisavaldus lükatakse tagasi või kui jaotatud Aktsiate arv erineb märgitud Aktsiate arvust, vabastab kontohaldur investori rahakontol reserveeritud vahendid või osa nendest (summa, mis ületab jaotatud Aktsiate eest tehtud makset ja märkimisega seotud kulusid) 10.05.2017 või sellele lähedasel kuupäeval. FOND ei vastuta summa vabastamise ega vabastatud vahenditelt intressi maksmise eest ajal, mil vahendid olid reserveeritud.
E.4	Pakkumise seisukohast olulised huvid/ huvide konfliktid	FOND-i praegustel aktsionäridel on seadusest tulenev eesõigus märkida uusi aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuse summaga. Fondivalitseja viis veebruaris läbi veebiküsitluse aktsionäride võimaliku huvi kohta aktsiakapitali suurendamise kohta. Küsitlusele vastas 130 isikut. Vastanutest 81% avaldas, et sooviks aktsiaid märkida, 4% avaldas, et ei soovi märkida ja 15% ei osanud öelda. Küsitlus oli anonüümne. Seega vaatamata eeltoodule ei ole FOND-il täpset informatsiooni selle kohta, millises mahus FOND-i olemasolevad aktsionärid kavatsevad tegelikult käesolevast Pakkumisest osa võtta. Puuduvad Pakkumise seisukohast olulised huvid või huvide konfliktid.
E.5	Isikute või ühingute nimed, kes pakuvad väärtpaberiteid müügiks/ võõrandamispiirangud; pooled ja piirangute ajaline kestvus	Ei ole asjakohane; Pakkumise käigus pakutakse ainult uusi aktsiaid. Pakkumise käigus omandatud aktsiate suhtes ei ole võõrandamispiiranguid ning ka olemasolevad aktsionärid ei ole seotud mis tahes kokkulepetega, mis piiraks nende õigust olemasolevaid aktsiaid võõrandada.
E.6	Osaluse kohene lahjenemine	Olemasolevate aktsionäride osalus aktsiakapitalis moodustab pärast Pakkumist 100% FOND-i aktsiakapitalist, kuivõrd Pakkumine on suunatud üksnes FOND-i praegustele aktsionäridele.
E.7	FOND-i poolt investorit nõutavate kulude kavandatav suurus	Investorilt nõutavate kulude kavandatav suurus on kirjeldatud ülal punktis E.1.

3 RISKID

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

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

3.1 FOND-I INVESTEERIMISEGA KAASNEDA VÕIVAD RISKID

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

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

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

3.2 FONDILE, TÜTARETTEVÕTJATELE JA KONTSERNI TEGEVUSVALDKONNALE OMASED RISKID

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

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

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

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

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 realiseerimise aja ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktivate turukõlbulikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

FOND-i eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et FOND-i kinnisvarainvesteeringute tegemisel, sh Tütarettevõtjates, kaasatakse võõrkapitali kuni 65% investeeringu soetusmaksumusest investeeringu tegemise

hetkel ning et FOND-i või SPV võla kattekordaja oleks investeeringu tegemise hetkel suurem kui 1,2. FOND-i finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, arvestades kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. Likviidsusriski realiseerumine võib negatiivselt mõjutada FOND-i majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi.

Krediidiriski (hõlmab tehingu vastaspoole riski) all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi Kontserni ees. Kontsern on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, s.h kontodel oleva raha ning deposiitide kaudu. Kontserni tegevus krediidiriskist tulenevate rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimiseerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Uutes sõlmitavates üürilepingutes nähakse enamikel juhtudel ette üürimaksete tasumine kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute maksete tegemise päeval. Samuti nähakse enamikes üürilepingutes ette tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

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

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

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

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

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

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

IT-risk – risk Fondivalitseja infosüsteemide osas, sh rünnakud e-kanalite vastu ja tehnilised rikked. IT-riski kavatsetakse vähendada luues ettevõtte suurust arvestavad piisavad ja vajalikud andmeturbesüsteemid ning töötades välja alternatiivsed võimalused tegevuse jätkamiseks e-kanalite kasutamise katkemise korral. Rünnakute või tehniliste rikete tõttu võib olla häiritud Kontserni igapäevane tegevus, millel võib olla negatiivne mõju Kontserni majandustegevuse kasumlikkusele.

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

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

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

Lühikese tegevusajaloo risk – FOND on tegutsenud alla kahe aasta. FOND-i investeeringud on eeltoodust ja investeeringute väikesest arvust tulenevalt kontsentreeritumad. Lühikene tegevusperiood võib avaldada mõju finantseerimishangetel. FOND-i lühikese tegevusajaloo riski vähendatakse läbi Fondivalitseja pikaajalisema kogemuse ja professionaalse tegevuse Kontserni varade valitsemisel.

Tähtaja muutumisega seotud risk – FOND on asutatud tähtajalisena 10 aastaks, kuid FOND-i investeerimisperioodi (s.o kolm aastat asutamisest) lõppemise järgselt võib üldkoosolek võtta vastu otsuse FOND-i noteerimiseks börsil. Sellisel juhul muutub FOND tähtajatuks, mis võib avaldada mõju FOND-i tootlusele.

3.3 POLIITILISED, MAJANDUSLIKUD JA ÕIGUSLIKUD RISKID

Seadusandlik risk tuleneb poliitiliste otsuste ja/või õigusvaldkonna võimalikest muudatustest, sh maksuõigus, investeerimist puudutavad õigusaktid, mis võivad oluliselt muutuda ning mõjuda negatiivselt Kontserni vara väärtusele või vähendada investorite ootusi tootlustulemuste suhtes. Samuti võivad muudatused kehtivas õiguskorras tuua FOND-ile kaasa kohustusi muuta FOND-i dokumentatsiooni.

Investeerimiskeskkonna risk – ühe konkreetse riigi või majanduspiirkonna risk, mis võib realiseeruda riigi majanduse olulises ulatuses halvenemise näol. Tururiski kavatsetakse vähendada, investeerides kindlama ja stabiilsema poliitilise, majandusliku ja juriidilise keskkonnaga riikidesse. Investeerimiskeskkonna oluline halvenemine võib kaasa tuua Kontserni majandustulemuste olulise halvenemise.

Poliitiline risk – risk, et riigis või piirkonnas, kuhu või kus asuvatesse ja tegutsevatesse SPV-sse on FOND-i varad investeeritud, toimuvad olulised (poliitilised) sündmused, mille tulemused investeeringud kaotavad osaliselt või täielikult oma väärtuse. Poliitilise riski vähendamiseks hajutatakse investeeringuid riikide vahel.

Konkurentsirisk – Kontsern tegutseb kinnisvaraturul tiheda konkurentsi tingimustes, mis võib omada negatiivset mõju Kontserni tegevusele ja kasumlikkusele.

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

3.4 RISKID, MIS ON SEOTUD AKTSIATE JA PAKKUMISEGA

Aktsiate likviidsuse risk. Kuigi aktsiad on vabalt võõrandatavad, ei kaubelda FOND-i aktsiatega reguleeritud aktsiaturul ning FOND-i aktsiad ei pruugi olla likviidsed. Seega ei pruugi FOND-i investoril olla võimalik müüa aktsiaid soovitud hinnaga või nii kiiresti või sellele isikule, kui kavatses. Lisaks tuleb arvestada, et Aktsiad ei ole registreeritud mitte ühegi teise riigi õigusaktide alusel üheski teises riigis, millest võivad tuleneda piirangud Aktsiate võõrandamisel ning see võib avaldada mõju Aktsiate likviidsusele. Samuti ei ole FOND-il kohustust Aktsiaid tagasi osta.

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

Aktsiate märkimisel eesõiguse kaotamise risk – FOND-i aktsiakapitali suurendamisel on FOND-i aktsionäridel eesõigus märkida uusi aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga. Aktsionäride eesõiguse võib välistada üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud vähemalt 3/4 (kolm neljandikku) üldkoosolekul esindatud häältest. Täiendavate aktsiate emiteerimise tulemusel, kui seniste aktsionäride eesõigus välistatakse, võib väheneda nende osalus FOND-i aktsiakapitalis.

Pakkumise tühistamise risk - kuigi FOND ja Fondivalitseja teevad kõik, et Pakkumine oleks edukas, et saa FOND ega Fondivalitseja tagada Pakkumise edukust. Investorid ei pruugi saada märgitud aktsiaid. FOND-il on õigus Pakkumine tühistada.

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

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

4 PAKKUMINE

Vastavalt 11.04.2017. a FOND-i nõukogu otsusele soovib FOND suurendada oma aktsiakapitali maksimaalselt 5 000 000 euro võrra kuni 28 852 630 euroni uute Aktsiate emiteerimise teel. Aktsiakapitali suurus käesoleval hetkel, s.t enne Pakkumist, on 23 852 630 eurot.

FOND pakub käesoleva Pakkumise käigus FOND-i Aktsiaid avalikult üksnes FOND-i praegustele aktsionäridele. Pakkumine viiakse läbi kooskõlas Eestis kehtivate õigusaktidega.

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

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

4.1 PAKUTAVAD AKTSIAD

Pakutavad Aktsiad	FOND-i lihtaktsiad, mille igaühe nimiväärtus on 10 eurot.
Aktsiate pakkumishind	Ühe Aktsia pakkumishind on 12,5431 eurot, millest 10 eurot on Aktsia nimiväärtus ja 2,5431 eurot ülekurss.
Emissiooni ja Pakkumise maht	FOND emiteerib kuni 500 000 uut aktsiat, mille nimiväärtus on kokku kuni 5 000 000 eurot. Pakkumine sisaldab ainult uusi emiteeritavaid aktsiaid; olemasolevaid aktsiaid Pakkumise käigus ei müüda. Emissiooni tegelik maht võib olla väiksem (vt allpool Prospekti punkti 4.2 „Pakkumise läbiviimine“ alapunkti „Alamärkimine ja pakkumise tühistamine“).
Aktsiatest tulenevad õigused	Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda FOND-i aktsionäride üldkoosolekul ning alates 2017. majandusaastast kasumi jagamisel ja FOND-i lõpetamisel FOND-i allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Aktsiatest tulenevad õigused on täpsemalt kirjeldatud Prospekti punktis 6.3 („FOND-i aktsiad ja nendega seotud õigused“).
Pakutavates Aktsiatest tulenevate õiguste tekkimise aeg	FOND-i aktsiakapitali suurendamine jõustub selle registreerimisel Äriregistris. Sellest kuupäevast tekivad ka kõik Aktsiatest tulenevad aktsionäri õigused. Aktsiakapitali suurendamise registreerimise eeldatav aeg on 17.05.2017.
	Emiteeritavad Aktsiad annavad õiguse saada dividendi alates 2017. majandusaasta eest. Dividendide maksustamise kohta vaata lisaks Prospekti punktis 9.2 („Dividendide maksustamine“).
Aktsiate registreerimine	Aktsiad registreeritakse Eesti väärtpaberite keskregistris.

4.2 PAKKUMISE LÄBIVIIMINE

Pakkumise periood (Aktsiate märkimise periood)	Pakkumise periood algab 18.04.2017 kl 09.00 ja lõppeb 02.05.2017 kl 16.00.
Aktsiate pakkumise viis	Avalik pakkumine on suunatud üksnes FOND-i praegustele aktsionäridele (investoritele). Käesoleva Prospekti mõttes loetakse isik FOND-i aktsionäriks, kui ta on EVK-s peetava aktsiaraamatu kohaselt kantud FOND-i aktsionäride nimekirja 11.04.2017 kell 23.59 seisuga.
Märkimise koguselised piirmäärad	Investor võib märkida mis tahes koguse Aktsiaid. Märgitavate Aktsiate miinimum- ja maksimumarvu ei ole kehtestatud.
Pakkumises osalemise eeldused; tüüpinvestori kirjeldus	Pakkumises võivad osaleda kõik praegused FOND-i aktsionärid, kellel on avatud väärtpaberikonto EVK-s ja kes on EVK-s peetava aktsiaraamatu kohaselt kantud FOND-i aktsionäride nimekirja 11.04.2017 kell 23.59 seisuga.
	FOND on sobilik nii kutselisele kui mitte-kutselistele investorile, kes soovib teha keskmise riskitasemega passiivseid investeeringuid kinnisvarasse. Kuna FOND-i investeeringud on pikaajalised, on FOND sobilik neile, kellel investeerimishorisont on pikaajaline. Soovituslik investeerimishorisont on üle kolme aasta. Seejuures peab investor FOND-i investeerides olema valmis taluma kinnisvaraturu tsüklilisust ja muutustega kaasnevaid riske.

	Investor, kellel puudub eelnev kogemus aktsiatesse ja/või kinnistesse alternatiivsetesse investeerimisfondidesse investeerimisel, peaks konsulteerima professionaalse investeerimisnõustajaga, saamaks aru investeerimisega kaasnevatest riskidest, sh riskide ja oodatava tootluse seostest.
Aktsiate märkimise kord	Investorid võivad esitada Aktsiate märkimiskorraldusi Pakkumise perioodi jooksul. Pakutavate Aktsiate märkimiseks peab investoril olema väärtpaberikonto EVK-s ja ta peab olema FOND-i aktsionär (vt Pakkumises osalemise eeldused). Investor võib märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu ainult siis, kui ta volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama investori isikut EVK registripidajale ja FOND-le. Esindajakonto kaudu esitatud märkimiskorraldusi võetakse jaotamisel arvesse ainult siis, kui esindajakonto omanik on tegelikult kirjalikus vormis avaldanud investori isiku ning selle isiku elu- või asukoha ja isiku-või registrikoodi. Investor võib märkimiskorralduse esitada isiklikult või esindaja kaudu, keda investor on volitanud seaduses sätestatud vormis märkimiskorraldust esitama. Aktsiate märkimine toimub Eestis EVK kontohaldurite kaudu. EVK kontohaldurite nimekiri on EVK veebilehel https://www.e-register.ee/et/kontohaldurile/kontohaldurite-nimekiri/ Märkimiskorralduste esitamiseks tuleks investoril pöörduda oma väärtpaberikonto kontohalduri poole võttes ühendust kliendihalduriga telefoni teel või elektrooniliste kanalite kaudu või muul investori kontohalduri poolt pakutaval meetodil. Iga investor peab tagama, et tema poolt esitatud märkimiskorralduses sisalduvad andmed on õiged, täielikud ja üheselt mõistetavad. FOND-il on õigus tagasi lükata puudulik, ebakorrektne või ebaselge märkimiskorraldus. Märkimiskorralduse esitamisega investor: 1) nõustub Pakkumise tingimustega; 2) nõustub, et Pakkumine ei ole käsitletav oferdina Aktsiate müügilepingu sõlmimiseks ning märkimiskorralduse esitamine ei loo FOND-i ja investori vahel siduvat müügilepingut; 3) nõustub, et märkimiskorralduse esitamisega võtab investor kohustuse tasuda temale jaotatud Aktsiate eest kuni märkimisekorralduses toodud summani; 4) nõustub, et temale võidakse jaotada vähem Aktsiaid, kui on märgitud märkimiskorraldusel; 5) annab nõusoleku edastada märkimiskorraldus EVK-le; 6) volitab kontohaldurit ja EVK-d vajadusel muutma investori märkimiskorralduses toodud andmeid vastavalt Aktsiate jaotamise tulemusele, väärtpaberite arvu ja tehingusummat vastavalt Pakkumise tingimustele. **Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmiseid andmeid:** Väärtpaberikonto omanik: Investori nimi Väärtpaberikonto: Investori väärtpaberikonto number Kontohaldur: Investori kontohalduri nimi Väärtpaber: EfTEN Real Estate Fund III aktsia täiendav 3 ISIN kood: EE3803127242 Väärtpaberite arv: Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida Hind (aktsia kohta): 12,5431 eurot Tehingu hind: Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Aktsiate hinnaga Tehingu vastaspool: EfTEN Real Estate Fund III AS Tehingu vastaspoole väärtpaberikonto: 99102006845 Tehingu vastaspoole kontohaldur: Swedbank AS Tehingu väärtuspäev: 10.05.2017 Tehingu liik: „ost“ Tehingu arveldamine: „makse vastu“ Märkimiskorraldus tuleb esitada hiljemalt Pakkumisperioodi lõpuks. Kui ühe investori poolt esitatakse mitu märkimiskorraldust, liidetakse need jaotuse kindlaksmääramisel kokku ning loetakse üheks märkimiskorralduseks. Pakkumises osalemiseks saab Märkimiskorraldusi esitada üksnes eurodes ning Pakkumises osaleja kannab kõik märkimiskorralduse esitamisega seotud kulud või maksmisele kuuluvad tasud.
Märkimiskorralduste muutmine ja tühistamine	Investor võib märkimiskorralduse muuta või tühistada mis tahes ajahetkel enne pakkumisperioodi lõppu. Selleks tuleb pöörduda investori kontohalduri poole. Kõik märkimiskorralduse muutmise või tühistamisega seoses tekkivad kulud kannab investor.

Aktsiate eest tasumise kord ja tähtaeg	Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor oma kontohaldurit koheselt blokeerima tema kontol rahasumma, mis vastab märgitud Aktsiate koguhinnale. Investor võib esitada märkimiskorralduse ainult sellises summas, mis on olemas tema kontol märkimiskorralduse esitamise ajal. Investori kontol blokeeritud summa kasutatakse Aktsiate märkimistehingu arveldamiseks sellises ulatuses, milles investorile jaotatakse Aktsiaid, ning ülejäänud ulatuses vabastatakse blokeeringust samal ajal Aktsiate ülekandmisega ja Aktsiate märkimishinna debiteerimisega. Lisaks volitab investor kontohaldurit blokeerima vajaliku rahasumma märkimiskorralduse esitamisega seotud teenustasu katmiseks. Investor peab tagama piisavate rahaliste vahendite olemasolu tema EVK väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol märkimiskorralduse esitamise hetkel.
Liigmärkimine ja Aktsiate jaotamine	Aktsiate avalik Pakkumine loetakse liigmärgituks, kui FOND saab märkimisperioodi lõpuks märkimisavaldusi rohkem kui 500 000 aktsia märkimiseks, st märkimiste kogusumma on suurem kui 6 271 550 eurot. Sellisel juhul otsustab FOND Aktsiate jaotuse investorite vahel järgmiste põhimõtete alusel: Esmajärjekorras jaotatakse Aktsiad märkinud FOND-i olemasolevatele aktsionäridele proportsionaalselt aktsionäri osalusele FOND-is s.t Aktsiate arv, mida igal aktsionäril on õigus märkimise eesõiguse korras märkida avaldub valemist: aktsionärile kuuluvate aktsiate nimiväärtus / olemasolev aktsiakapital nimiväärtuses x emiteeritavate uute aktsiate arv Seejärel jaotatakse esmajärjekorras eesõiguse alusel jaotustest ülejäävad üle märgitud Aktsiad proportisonaalsele osalusele kõigi märkinud aktsionäride vahel. Seejuures on nõukogul õigus Aktsiate täpse arvu määramisel ümardada Aktsiate arv täisarvuni. Aktsiad, mida ei saa jaotada eelnevalt kirjeldatud viisil, jaotatakse märkimises osalenud aktsionäride vahel juhuslikkuse alusel. Liigmärkimise optsioone Pakkumise käigus ei rakendata.
Pakkumise tulemustest teatamine	FOND avalikustab Pakkumise tulemused Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes hiljemalt 22.05.2017. Iga investor saab teavet temale jaotatud Aktsiate arvu kohta oma kontohaldurilt esitades sellekohase päringu.
Alamärkimine ja pakkumise tühistamine	Pakkumisel alamärkimist ei kohaldata. Juhul, kui märgitakse vähem kui 500 000 Aktsiat, tühistab FOND-i juhatus 15 päeva jooksul pärast märkimisperioodi lõppu need Aktsiad, mida ei ole märgitud s.t aktsiakapitali suurendatakse aluseks on märkimisperioodil märgitud Aktsiate arv. Alamärkimisel s.t märkimata jäänud Aktsiate osas pakkumise osa tühistamise korral annab FOND sellest teada Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes.
Aktsiate märkimise eesõigus	Aktsiakapitali suurendamisel on FOND-i olemasolevatel aktsionäridel eesõigus märkida uusi Aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga. Seega juhul, kui kõik FOND-i praegused aktsionärid otsustaksid kasutada maksimaalselt eesõigust märkimiseks moodustaks see 2 385 263 aktsiat ehk enam kui Pakkumise kogumaht ja millisel juhul otsustab vastavalt FOND-i põhikirjale nõukogu aktsiate jaotuse ülaltoodud liigmärkimisel Aktsiate jaotuse põhimõttest. Praeguste aktsionäride seadusest ja põhikirjast tulenev eesõigus ei piira praeguste aktsionäride õigust märkida uusi Aktsiaid soovi korral suuremas või ka vastupidiselt väiksemas ulatuses. Aktsionär võib võõrandada oma aktsiate märkimise eesõiguse samadel tingimustel kui aktsia. Pakkumise käigus ei ole ühelgi teisel investorite grupil (mh FOND-iga või Fondivalitsejaga seotud isikutel) õigust Aktsiaid märkida ega mis tahes muid eriõigusi.
Aktsiate registreerimine ja ülekandmine	Aktsiad registreeritakse EVK-s ning kantakse investorite väärtpaberikontodele eeldatavalt 10.05.2017 (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaberiülekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investori kontolt FOND-ile. Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse Äriregistris eeldatavalt 17.05.2017 (milline kuupäev võib samuti muutuda).
Aktsiate omandamisega seotud investori kulud ja tasud	Märkimiskorralduste vastuvõtmise ja arveldamise eest võib kontohaldur võtta tasu (mis kehtib ka olemasolevatele aktsionäridele ning kõikide järgnevate pakkumiste käigus esitatavatele märkimiskorraldustele) kuni 1% tehingusummast. Nimetatud tasu lisatakse investori poolt märgitavate Aktsiate hinnale ning blokeeritakse investori kontol Aktsiate märkimise hetkel. Tasu debiteeritakse investori kontolt samaaegselt Aktsiate hinna debiteerimisega Aktsiate jaotamisel, vastavalt investorile tegelikult jaotatud Aktsiate arvule.
Pakkumise tühistamine	FOND-il on õigus Pakkumine tühistada ulatuses, milles seda Pakkumise käigus täis ei märgitud. Pakkumise tühistamisest antakse teada Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Kui Pakkumine või osa Pakkumisest tühistatakse kooskõlas käesolevas Prospektis sätestatud tingimustega, või kui investori märkimisavaldus lükatakse tagasi või kui jaotatud Aktsiate arv erineb märgitud Aktsiate arvust, vabastab kontohaldur investori rahakontol reserveeritud vahendid või osa nendest (summa, mis ületab jaotatud Aktsiate eest tehtud makset ja märkimisega seotud kulusid) 10.05.2017 või sellele lähedasel kuupäeval. FOND ei vastuta summa vabastamise ega vabastatud vahenditelt intressi maksmise eest ajal, mil vahendid olid reserveeritud.
Erilised huvid	FOND-i olemasolevatel aktsionäridel on aktsiate märkimise eesõigus vastavalt ülalesitatule. Fondivalitseja viis veebruaris läbi veebiküsitluse aktsionäride võimaliku huvi kohta aktsiakapitali suurendamise kohta. Küsitlusele vastas 130 isikut. Vastanutest 81% avaldas, et sooviks aktsiaid märkida, 4% avaldas, et ei soovi märkida ja 15% ei osanud öelda. Küsitlus oli anonüümne. Seega vaatamata eeltoodule ei ole FOND-il täpset informatsiooni selle kohta, millises mahus FOND-i olemasolevad aktsionärid kavatsevad tegelikult käesolevast Pakkumisest osa võtta. FOND-ile teadaolevalt ei ole ühelgi teisel isikul muud Pakkumise seisukohast olulist huvi või huvide konflikti olukorda. Pakkumine on suunatud üksnes FOND-i olemasolevatele aktsionäridele. FOND-il ei ole täpset informatsiooni selle kohta, millises mahus FOND-i olemasolevad aktsionärid kavatsevad tegelikult käesolevast Pakkumisest osa võtta.

4.3 PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE

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

Aktsiate Pakkumise käigus väljalaskmisest FOND-ile tulenev summaarne tulu on 6 271 550 eurot (eeldades, et kogu Aktsiate emissioon märgitakse investorite poolt täis). Sellest tulust tuleb maha arvata Pakkumise korraldamisega seotud kulud, mis jäävad alla 0,5% emissiooni mahust.

Pakkumise tulemusena saadav summaarne tulu plaanitakse kasutada FOND-i investeeringute tegemiseks ja haldamiseks vastavalt FOND-i investeerimispoliitikale. FOND kasutab Pakkumise käigus kaasatud raha järgmiste investeeringute tegemiseks:

1) Lätis asuva DSV logistikakeskuse laiendamiseks, mille tulemusel suureneb keskuse pindala 4 900 ruutmeetri võrra ning parkimisala 1700 ruutmeetri võrra. Ehitustööde maksumuseks on 3,5 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Ehitustöid teostab SIA “RERE BŪVE”. Ehitustööde ehitustööde lõpetamise tähtaeg on 05.02.2018. a.;

2) Fondivalitseja on läbirääkimistes ja sõlmitud on eelkokkulepe Oma Ehitaja AS-ga FOND-ile Eestis aadressil Tallinn, Pärnu mnt 554 asuva kinnisvarainvesteeringu omandamiseks. Projekti eeldatav kogumaksumus on 6,2 miljonit eurot, sh investeeritava omakapitali suurus 2,7 miljonit eurot. Projekti ehituseks kuluvatele investeeringutele lisandub käibemaks. Müügileping on kavas sõlmida mais 2017 ning kinnistule rajatava kaubandushoone valmimistähtaeg on detsember 2017.

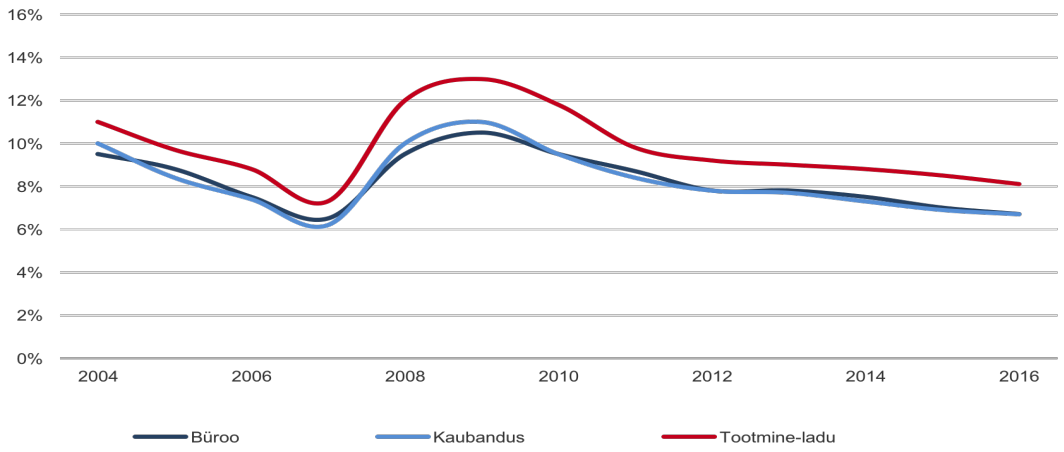
3) AS-ile HORTES kuuluvate kinnistute omandamine ja üürimine Harjumaal Saue vallas Laagris aadressidel Seljaku 4A, 2A, and4B ning arenduskohustuse ülevõtmine Lasnamäele teise HORTESE keskuse ehitamiseks. Projekti kogumaksumus 6,95 miljonit eurot, millest investeeritava omakapitali suurus 2,95 miljonit eurot. Käesolevaks ajaks ei ole sõlmitud omandamiseks lepinguid ega kirjalikke kokkuleppeid tehingu täpse ajakava osas. Tehingu peab heaks kiitma Konkurentsiamet.

Käesoleval ajal ei ole FOND sõlminud muid siduvaid kokkuleppeid või lepinguid konkreetsete investeeringute tegemiseks kui eelnevalt nimetatud.

5 BALTI ÄRIKINNISVARATURU ÜLEVAADE JA KINNISVARAFONDIDE LIIGID

5.1 BALTI ÄRIKINNISVARATURU ÜLEVAADE

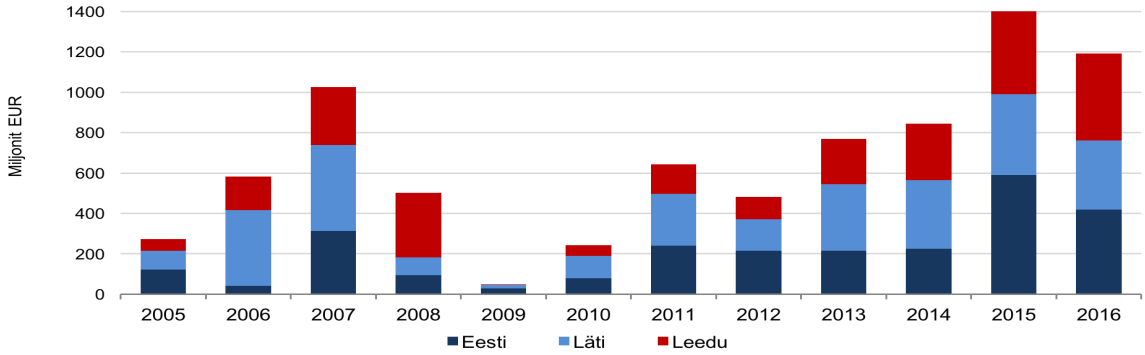
FOND-i geograafilisteks sihtturgudeks on Baltikum: Eesti, Läti ja Leedu. FOND on teinud ja kavatseb teha investeeringuid peamiselt ärikinnisvara turusegmendis. Balti ärikinnisvaraturg on taastunud möödunud kinnisvaratsükli kriisi faasist. Turu likviidsus on oluliselt paranenud, mis on viinud kinnisvarahinnad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



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

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

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



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

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

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

Büroopinnad

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

Kaubanduspinnad

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

Logistika- ja tööstuskinnisvara

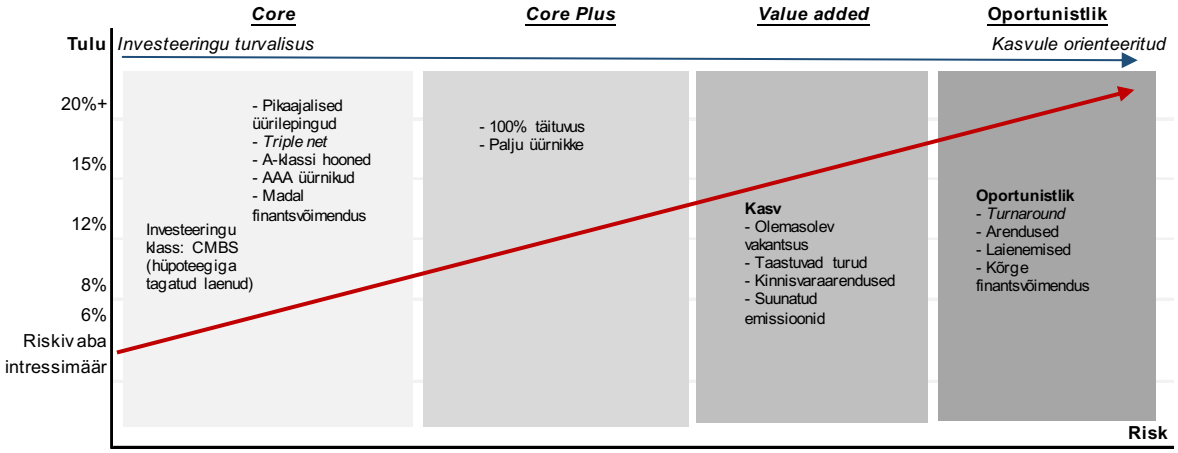
Logistika- ja tööstuskinnisvara tootlusmäärad on reeglina 1,50 - 2,00 protsendipunkti kõrgemad kui kaubandus- ja büroopindadel. Seda tänu asjaolule, et kinnistud asuvad linna äärealadel, tööstusparkides, ning on oma arhitektuuriliselt ilmelt väga sarnased. Logistika äripindade üürimäärad on Balti riikides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

Balti riikide turgude võrdlus

Makromajanduslikult on Balti riigid üks regioon ning majanduslikud arengud kolmes riigis on väga sarnased. Kõik kolm riiki on avatud, ekspordile suunatud, väikesed majandused ning tänaseks on kõik kolm riiki liitunud eurotsooniga. Peamised erinevused on regionaalsed, kus majandustegevuse tuumik on kogunenud kolme pealinna. Erinevused eksisteerivad pealinnade ja teiste regionaalsete keskuste vahel. Tootlusmäärades väljendatuna võivad erinevused olla kuni kolm protsenti, kus samaväärne kinnisvara väljaspool pealinna pakub oluliselt kõrgemat tootlust kui pealinnas. Samas pealinnade ärikinnisvaraturu likviidsus on selgelt kõrgem kui regionaalsetel keskustel ning tootlused kolmed Balti riigis sarnased.

5.2 KINNISVARAFONDIDE LIIGID

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



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

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

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

Eeltoodud klassifikatsiooni arvestades on FOND väärtust lisava strateegiaga kinnisvarafond, mis teeb investeeringuid ka valmis arendatud ärikinnisvarasse.

6 TEAVE FONDI, TÜTARETTEVÕTJATE JA KONTSERNI TEGEVUSE KOHTA

6.1 ÜLDINE INFORMATSIOON

FOND on 06.05.2015 aktsiaseltsina asutatud kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond), mis on asutatud ja mis tegutseb Eesti Vabariigis kehtivate õigusaktide alusel ja mille üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspektsioon. Finantsinspektsioon asub aadressil Sakala 4, Tallinn, Eesti Vabariik. Täpsemat teavet Finantsinspektsiooni kohta saab aadressilt *www.fi.ee*.

FOND-i asutamine kooskõlastati Finantsinspektsiooni juhatuse otsusega 04.06.2015. FOND kanti Äriregistrisse 10.06.2015, registrikoodi 12864036 all. FOND-i asutajate õigused ja kohustused ning ülesandeid on kirjeldatud 06.05.2015 sõlmitud FOND-i asutamislepingus ning asutamislepingu lisana kinnitatud FOND-i põhikirjas, millised dokumendid on avalikustatud ja investorile kättesaadavad Fondivalitseja veebilehel.

11.06.2015 otsustasid FOND-i aktsionärid kinnitada põhikirja uue redaktsiooni, FOND-i aktsiate avaliku pakkumise prospekti ja suurendada aktsiakapitali. FOND-i aktsiate esimene avalik pakkumine toimus 15.06.2015-03.07.2015, mille tulemusel registreeriti 10.08.2015 Äriregistris FOND-i uueks aktsiakapitaliks 13 852 630 eurot. FOND-i kehtiv põhikiri on avalikustatud ja investorile kättesaadav Fondivalitseja veebilehel.

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

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

A. Lauteri 5

Tallinn 10114

Eesti Vabariik

Tel 655 9515

E-post: info@eften.ee

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

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

i) 3 (kolm) aastat investeerimisperiood (edaspidi **Investeerimisperiood**);
ii) 5 (viis) aastat varade hoidmine (edaspidi **Hoidmisperiood**); ja
iii) 2 (kaks) aastat väljumine (edaspidi **Väljumisperiood**).

FOND-i aktsionäride üldkoosoleku otsusega võib FOND-i 10 aastast tähtaega pikendada ühe aasta võrra või FOND-i Investeerimisperioodi järgselt võidakse FOND noteerida Balti väärtpaberiturul. Fondivalitseja teeb Investeerimisperioodi lõppedes FOND-i aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku FOND-i noteerimiseks. Kui aktsionäride üldkoosolek otsustab anda loa noteerimismenetluse algatamiseks, rakendab Fondivalitseja parimaid jõupingutusi tagamaks FOND-i noteerimine hiljemalt Hoidmisperioodi lõpuks. Kui objektiivsete asjaolude tõttu ilmneb, et FOND-i ei saa noteerida või kui FOND-i ei õnnestu noteerida Hoidmisperioodi lõpuks, teavitab Fondivalitseja sellest asjaolust viivitamatult kõiki aktsionäre. FOND-i noteerimisel muutub Fond tähtajatuks.

FOND-i eesmärgiks on pakkuda aktsionäridele võimalust investeerida professionaalselt juhitud ärikinnisvarasse Baltikumis. Esimesed kaks kinnisvarainvesteeringut tegi FOND 2015. aastal Leedus, omandades Tütarettevõtjate kaudu Saules Miestas kaubanduskeskuse Šiauliais ning Ulonu büroohoone Vilniuses. 2016. aastal jätkati FOND-i investeerimistegevusega ja omandati läbi Tütarettevõtjate neli kinnisvarainvesteeringut: DSV logistikakeskused Tallinnas, Riias ja Vilniuses ning Laisves 3 büroohoone Vilniuses. (FOND-i tegevuse kohta vaata täpsemalt punktis 6.7 “ Kontserni tegevus- ja finantsolukord”).

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

FOND-i aktsiakapitali suurus on käesoleval hetkel 23 852 630 eurot. Aktsiakapitali võib ilma põhikirja muutmata suurendada kuni 39 440 000 euroni. Seega, kui aktsiakapitali suurendatakse enam kui eelmises lauses nimetatud maksimummäär, tuleb eelnevalt muuta põhikirja. Põhikirja ja aktsiakapitali suurendamise otsused võib FOND vastu võtta ühel üldkoosolekul. Juhul, kui suurendatakse üksnes FOND-i aktsiakapitali (ilma põhikirja muutmata) võib sellise otsuse põhikirja kohaselt asutamisest kolmel esimesel aastal vastu võtta FOND-i nõukogu.

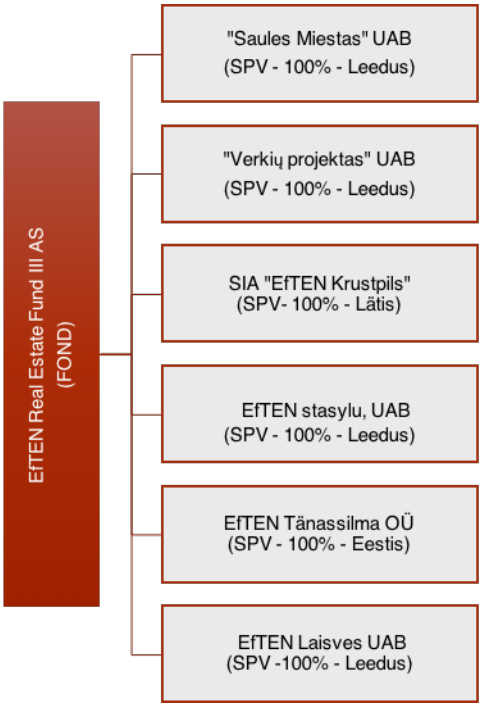
FOND on mõeldud eelkõige kutselistele ja mitte-kutselistele investoritele, kes soovivad teha keskmise riskitasemega passiivseid investeeringuid kinnisvarasse. Tüüpinvestori kirjeldus on toodud Prospekti osas 4 („Pakkumine“).

FOND-i ja Tütarettevõtjate majandusaasta on kalendriaasta.

6.2 FONDI STRUKTUUR JA TÜTARETTEVÕTJAD

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

FOND-i struktuur:



6.2.1 UAB “Saules Miestas”

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

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

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

UAB “Saules Miestas” juriidiline aadress ja kontaktandmed:

M.Valančiaus 1A

Vilnius, LT-03155

Leedu Vabariik

Tel (+ 370) 524 6196

UAB “Saules Miestas” tegevuskoha aadress ja kontaktandmed:

Tilžės 106

Šiauliai

Leedu Vabariik

Tel (+370) 4142 1797

E-mail: info@saulesmiestas.lt

Koduleht: http://saulesmiestas.lt

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

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

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

6.2.2 UAB “Verkių Projektas”

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

Ärinimi on UAB “Verkių Projektas”

UAB “Verkių Projektas” juriidiline aadress ja kontaktandmed:

Verkiu 25C

Vilnius, LT-08223

Leedu Vabariik

Tel (+ 370) 6102 9328

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

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

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

23.05.2016. muudeti UAB “Verkių Projektas” põhikirja ja seoses Leedu Vabariigis euro kasutusele võtmisega konverteeriti osakapital eurodesse. Uueks osakapitali suuruseks on 726 896 eurot, mis jaguneb 25100 osaks iga osa nimiväärtusega 28,96 eurot. Nimetatud oskapitali suurus on kehtiv ka Prospekti kuupäeva seisuga.

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

6.2.3 SIA “EfTEN Krustpils”

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

Ärinimi on SIA “EfTEN Krustpils”

SIA “EfTEN Krustpils” juriidiline aadress ja kontaktandmed:

Blaumana 5A-2

Riia, LV-1011

Läti Vabariik

Tel (+ 371) 6736 5551

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

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

SIA “EfTEN Krustpils” majandusaasta on kalendriaasta. SIA “EfTEN Krustpils” on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 12.08.2015.

6.2.4 EfTEN Tänassilma OÜ

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

Ärinimi on EfTEN Tänassilma OÜ

EfTEN Tänassilma OÜ juriidiline aadress ja kontaktandmed:

A. Lauteri 5

Tallinn 10114

Eesti Vabariik

Tel (+ 372) 655 9515

EfTEN Tänassilma OÜ osakapital asutamisel oli 2 500 eurot, mis koosnes ühest osast nimiväärtusega 2 500 eurot.

Seoses Tallinnas asuva DSV logistikakeskuse omandamisega (EfTEN Tänassilma OÜ-le kuuluva kinnisvara kohta vaata Prospekti punkti 6.7.2 “Investeeringud”), suurendas FOND kui EfTEN Tänassilma OÜ ainuosanik 22.06.2016

ainuosaniku otsuse alusel osakapitali 1000 euro võrra osa nimiväärtuse suurendamise teel, mille tulemusel on EfTEN Tänassilma OÜ osakapitali uueks suuruseks 3 500 eurot. Osakapitali suurendamisega seoses muudeti ka põhikirja. Osakapitali uus suurus ja põhikirja muudatus kanti Eesti Vabariigi äriregistrisse 15.07.2016.

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

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

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

6.2.5 EfTEN Stasylu, UAB

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

Ärinimi on EfTEN Stasylu, UAB

EfTEN Stasylu, UAB juriidiline aadress ja kontaktandmed:

M.Valančiaus 1A

Vilnius, LT-03155

Leedu Vabariik

Tel (+ 370) 524 6196

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

Seoses Vilniuses asuva DSV logistikakeskuse omandamisega (EfTEN Stasylu, UAB-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu kohta vaata Prospekti punkti 6.7.2 “Investeeringud”), suurendas FOND kui EfTEN Stasylu, UAB ainuosanik 22.06.2016. ainuosaniku otsuse alusel osakapitali 1000 euro võrra, mille tulemusel on EfTEN Stasylu, UAB osakapitali uueks suuruseks 3 500 eurot. Osakapitali suurendamisega seoses muudeti ka põhikirja. Osakapitali uus suurus ja põhikirja muudatus kanti Leedu Vabariigi äriregistrisse 05.07.2016. EfTEN Stasylu, UAB osanike nimekirja peab juhatus.

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

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

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

6.2.6 EfTEN Laisves UAB

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

Ärinimi on EfTEN Laisves UAB.

EfTEN Laisves UAB juriidiline aadress ja kontaktandmed:

M.Valančiaus 1A

Vilnius, LT-03155

Leedu Vabariik

Tel (+ 370) 524 6196

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

Seoses Vilniuses asuva Laisves 3 omandamisega (EfTEN Laisves UAB-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu kohta vaata Prospekti punkti 6.7.2 "Investeeringud"), suurendas FOND kui EfTEN Laisves UAB ainuosanik 26.10.2016. ainuosaniku otsuse alusel osakapitali 1000 euro võrra, mille tulemusel on EfTEN Laisves UAB osakapitali uueks suuruseks 3 500 eurot. Osakapitali suurendamisega seoses muudeti ka põhikirja. Osakapitali uus suurus ja põhikirja muudatus kanti Leedu Vabariigi äriregistrisse 15.11.2016. EfTEN Laisves UAB osanike nimekirja peab juhatus.

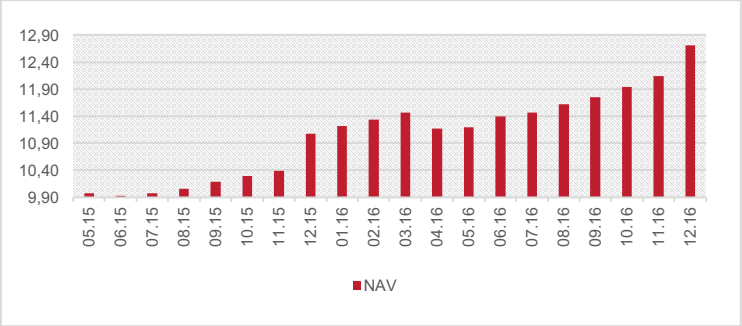
Nii asutamisel kui osakapitali suurendamisel on FOND-i poolt osade eest täielikult tasutud rahaliste sissemaksetega.

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

6.3 FOND-I AKTSIAD JA NENDEGA SEOTUD ÕIGUSED

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

Alljärgnevalt on toodud FOND-i aktsia puhasväärtus alates FOND-i asutamisest kuni teise majandusaasta lõpuni s.t kuni 31.12.2016:



Seisuga 31.12.2015 oli NAV 11,0772 eurot ja seisuga 31.12.2016 oli NAV 12,7112 eurot. Seejuures FOND-i vara puhasväärtus ehk NAV on võrdne omakapitaliga, mis on avalikustatud Prospekti lisadeks olevates 2016. ja 2015. auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannetes.

2016. majandusaasta järgselt seisuga 31.01.2017 oli NAV 12,9035 eurot s.t NAV suurenes jaanuaris 1,5% võrra (auditeerimata). Seisuga 28.02.2017 oli NAV 13,0113 eurot (auditeerimata) ja see suurenes võrreldes jaanuariga 0,8%. Seisuga 31.03.2017 on NAV 12,5431 eurot (auditeerimata) ja see vähenes võrreldes veebruariga 3,6%. Vähenemine on seotud 30.03.2017 FOND-i aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel märtsis aktsionäridele dividendi väljamaksega.

Alates FOND-i asutamisest 2015. aasta maist kuni 31.03.2017 on FOND-i puhasväärtus suurenenud 25,43% (auditeerimata).

6.3.1 Aktsiate võõrandamine

FOND-i aktsiad on vabalt võõrandatavad ja aktsiate võõrandamisel kolmandatele isikutele ei ole teistel aktsionäridel ostueesõigust. Aktsionäril on õigus FOND-i aktsiaid pantida. Aktsia pantimine toimub Eesti Vabariigi õigusaktides sätestatud korras.

6.3.2 Hääleõigus

Iga aktsia annab aktsionärile aktsionäride üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja FOND-i lõpetamisel FOND-i allesjäänud vara jaotamisel proportsionaalselt aktsionäri osalusele FOND-i aktsiakapitalis, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

6.3.3 Dividendiõigused

Kui aktsiakapitali suurendamise otsuses ei ole ette nähtud tähtpäeva, millest alates aktsiad annavad õiguse saada dividendi, tekib õigus saada dividendi majandusaastal, millal on tehtud aktsiakapitali suurendamise kanne. Juhul, kui otsuses on tähtpäev märgitud, ei või dividendi saamise õigus tekkimise aeg olla hilisem, kui aktsiakapitali suurendamisele järgneva majandusaasta eest.

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

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

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

Dividendi suuruse ja maksmise korra kinnitab FOND-i aktsionäride üldkoosolek. Otsus võetakse vastu üldkoosolekul, kui selle poolt on üle poole koosolekul osalenud aktsionäridest. Juhul, kui üldkoosolek otsustab dividendid välja maksta, siis kehtib see otsus ka nende aktsionäride suhtes, kes olid selle vastu. Aktsionär võib vaidlustada üldkoosoleku otsuse, millega otsustati dividendid välja maksta juhul, kui ta ei osalenud üldkoosolekul või üldkoosolekul osaledes hääletas vastu ning laskis protokollida oma vastuväite otsusele. Üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistamist saab nõuda ka FOND-i juhatus või nõukogu. Üldkoosoleku kehtetuks tunnistamise nõue tuleb kohtule esitada kolme kuu jooksul alates üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisest. Hagiavaldus esitatakse aktsiaseltsi vastu.

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

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

Dividendidega seonduvad piirangud või erisused residentidel ja mitteresidentidel on toodud Prospekti osas 9 („Maksud“).

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

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

6.3.4 Märkimise eesõigus

Uute sama liiki aktsiate emiteerimisel on FOND-i aktsionäril eesõigus märkida uusi Aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga. (Pakkumisega seoses vt ka Prospekti osa 4.2 „Liigmärkimine ja Aktsiate jaotamine“).

Aktsionäride eesõiguse võib välistada üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud vähemalt ¾ (kolm neljandikku) üldkoosolekul esindatud häältest.

6.3.5 Tagasiostu ja konverteerimise tingimused

FOND aktsiaid tagasi ei osta ning Aktsiate konverteerimist ei toimu.

6.3.6 Ülevõtmine

Äriseadustiku kohaselt võib aktsionäride üldkoosolek aktsionäri taotlusel, kellele kuuluvate aktsiatega on esindatud vähemalt 9/10 aktsiaseltsi aktsiakapitalist (põhiaktsionär), otsustada aktsiaseltsi ülejäänud aktsionäridele (vähemusaktsionärid) kuuluvate aktsiate ülevõtmise põhiaktsionäri poolt õiglase rahalise hüvitise eest. Õiglase hüvitise suuruse määrab kindlaks põhiaktsionär. Aktsionäride üldkoosoleku vastavasisuline otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 95/100 aktsiatega esindatud häältest. Põhiaktsionär peab üldkoosolekule esitama kirjaliku aruande (ülevõtmisaruande), kus selgitatakse ja põhjendatakse vähemusaktsionäridele kuuluvate aktsiate ülevõtmise tingimusi ning aktsiate eest makstava hüvitise suuruse määramise aluseid. Ülevõtmisaruannet peab kontrollima audiitor. Audiitor koostab kontrolli kohta kirjaliku aruande, kus tuleb eelkõige näidata, kas põhiaktsionäri poolt määratud hüvitise suurus on õiglane. Aktsionäril on õigus nõuda seadusega vastuolus oleva ülevõtmisotsuse kehtetuks tunnistamist, kuid ülevõtmisotsust ei saa kehtetuks tunnistada põhjusel, et vähemusaktsionäridele makstav hüvitis määrati liiga madalaks. Kui vähemusaktsionäridele makstav hüvitis määrati liiga madalaks, võib kohus vähemusaktsionäri nõudel määrata õiglase hüvitise.

FOND-i aktsiate suhtes ei ole toimunud ühtegi ülevõtmispakkumist.

6.4 INVESTEERIMISPOLIITIKA JA VARADE INVESTEERIMINE

6.4.1 Investeerimispoliitika

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

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

FOND investeerib Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse äri- ja segaotstarbelisse kinnisvarasse või sellist tüüpi kinnisvara omava ettevõtja väärtpaberitesse, mille emitendid asuvad Eestis, Lätis või Leedus. Balti riikide kinnisvaraturu ülevaade on esitatud Prospekti osas 5 “Balti ärikinnisvaraturu ülevaade”. Samuti võib FOND investeerida või osaleda muul viisil investeerimisettevõtjates (sh ühisettevõtetes, eriotstarbelistes ettevõtjates (inglise keeles: *special purpose vehicle*, edaspidi **SPV**), teistes kinnisvarafondides jne), mis võivad olla registreeritud mis tahes Euroopa Majanduspiirkonna riigis, tingimusel, et nimetatud investeerimisettevõtjate strateegia ei ole vastuolus FOND-i investeerimisstrateegiaga ning nimetatud investeerimisettevõtjate peamine tuluallikas on kinnisvara omandamine, hoidmine, opereerimine, müümine või haldamine.

FOND-i tegevused peavad olema suunatud:

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

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

6.4.2 Investeerimispoliitika muutmine

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

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

6.5 INVESTEERIMISPIIRANGUD

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

FOND-i investeeringute tegemisel kehtivad järgmised piirangud:

a) Vähemalt 80% (kaheksakümmend protsenti) FOND-i varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse ja/või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse.
b) FOND-i varasid, mida ei pea investeerima kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse, võib investeerida üksnes Euroopa Majanduspiirkonna krediidiasutuste hoiustesse või tuletisinstrumentidesse. Seejuures ei investeeri FOND tuletisinstrumentidesse investeerimise või spekuleerimise eesmärgil, vaid üksnes eesmärgil vähendada, üle kanda või maandada FOND-i alusinvesteeringutega seotud investeerimisriske.
c) Iga vara liigi, emitendi liigi ja piirkonna, kuhu FOND-i vara investeeritakse, ning investeeringu osakaalu FOND-i varades määrab FOND-i nõukogu kooskõlas FOND-i põhikirjas sätestatud investeerimiseesmärgi ning – piirangutega FOND-i igapäevase juhtimise ja tegevuse käigus.
d) FOND ei või omandada ega omada osalust Fondivalitsejas või selle tütarettevõtjas.
e) FOND ei tee otseinvesteeringuid asendatavatesse asjadesse (nt väärismetallid, energiakandjad jne). Vaatamata eeltoodule võib FOND-i arvel omandada ka esemeid, mis on vajalikud kinnisasjade haldamiseks.
f) FOND ei või omandada varasid Fondivalitsejalt, selle juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitoritelt, FOND-i fondijuhtidelt või töötajatelt ega isikutelt, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt. Varade omandamine Fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes FOND-i nõukogu heakskiidul.
g) FOND ei või võõrandada oma varasid Fondivalitsejale, selle juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele, FOND-i fondijuhtidele või töötajatele ega isikutele, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele. Varade võõrandamine fondivalitsejale ja teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul.

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

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

FOND-i põhikirjas või seaduses sätestatud riskide hajutamise piiranguid võib mitte järgida 24 kuu jooksul FOND-i Äriregistris registreerimisest ning ajutiselt ka pärast nimetatud perioodi juhul, kui see on tingitud Fondivalitsejast mitteolenevatest põhjustest. Fondivalitsejast mitteolenevateks põhjusteks loetakse investeerimisfondide seaduse kohaselt muu hulgas ostueesõiguse kasutamist väärtpaberite omandamisel, fondiemissiooni, väärtpaberite turuväärtuse muutumist ja muid seesuguseid põhjusi, kui fondi arvel tehtavate tehingute eesmärk on eelnimetatud piirangute järgimise alustamine, arvestades fondi aktsionäride või osakuomanike huve. Juhul, kui leiab aset investeerimispiirangute rikkumine, võtab Fondivalitseja viivitamatult tarvitusele abinõud rikkumise kõrvaldamiseks. Fondivalitseja informeerib FOND-i investoreid rikkumiste kõrvaldamiseks tarvitusele võetud abinõudest viivitamatult vastavalt Prospekti punktile 6.13 („Fondi puudutava teabe avaldamine“).

6.6 DIVIDENDIPOLIITIKA

FOND-i aktsionärile makstakse igal aastal osa kasumist (dividend) vastavalt tema aktsiate nimiväärtusele (dividendiõiguste kohta vaata ka Prospekti punkti 6.2.3 "Dividendiõigused"), kui see on vastavalt seadusele võimalik ja FOND-i üldkoosolek vastava otsuse vastu võtab. Ei ole ette nähtud eri liiki aktsiaid ega neist tulenevaid erinevaid õiguseid kasumi jaotamisel.

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

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

6.7 KONTSERNI TEGEVUS- JA FINANTSÜLEVAADE

6.7.1 Üldine tegevusülevaade

FOND asutati 06.05.2015 ning alustas seejärel tegevust. FOND on Prospekti kuupäeva seisuga tegutsev kinnisvarafond. FOND-i tegevus on kooskõlas Eesti õigusaktides kehtivate nõuetega. FOND-ile ei kohaldu Hea Ühingujuhtimise Tava, kuna FOND-i aktsiad ei ole võetud kauplemisele reguleeritud turul.

Kontserni esimese tegevusaasta konsolideeritud müügitulu oli kokku 1,508 miljonit eurot ning puhaskasum samal perioodil 1,492 miljonit eurot. 2015. aastal sisaldas puhaskasum neto-kinnisvarainvesteeringute ümberhindlust (vara väärtuse muutus miinus potentsiaalne edukustasukohustus) summas 1,118 miljonit eurot. Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2015. aastal 97%, seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud 2015. aastal kokku 3% müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2015. aastal müügitulust 33,7%. Kontserni teise tegevusaasta konsolideeritud müügitulu oli kokku 5,333 miljonit eurot, kasvades aastaga 3,5 korda. Puhaskasum samal perioodil 4,349 miljonit eurot, suurenedes eelmise aastaga võrreldes 2,9 korda. 2016. aastal sisaldas puhaskasum neto-kinnisvarainvesteeringute ümberhindlust (vara väärtuse muutus miinus potentsiaalne edukustasukohustus) summas 1,887 miljonit eurot. 2106. aasta konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 97% ja oli seega eelmise aastaga võrreldes samal tasemel. Kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud olid 2016. aastal kokku 3% müügitulust ja samuti samal tasemel võrreldes eelmise aastaga. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2016. aastal müügitulust 26,9%. 2015. aastal oli vastav näitaja 33,7%.

FOND-i konsolideeritud 2016. ja 2015. majandusaasta aruanded on auditeeritud (järeldusotsused vastavalt 28.02.2017 ja 29.02.2016) ning lisatud käesolevale Prospektile. FOND-i audiitoritel ei ole olnud märkuseid 2016. ega 2015. majandusaasta aruannete kohta. FOND-i ning tema Tütarettevõtjate majandustulemusi kajastavad 2016. ja 2015. majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanded on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (*International Financial Reporting Standards* – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Prospektis ja raamatupidamise aastaaruannetes on finantsnäitajad esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Auditeeritud finantsteave	01.01.2016-31.12.2016	06.05.2015-31.12.2015
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	5,333	1,508
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,591	-0,204
Intressikulud ja intressitulud	-0,659	-0,197
Neto üüritulu miinus finantskulud	**4,083**	**1,107**

Valitsemistasud	-0,344	-0,085
Muud tulud ja -kulud	-0,499	-0,219
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu	**3,240**	**0,802**

Kontserni varade maht oli seisuga 31.12.2016 seisuga 77,233 miljonit eurot, kasvades eelmise aastaga võrreldes 38,337 miljoni euro võrra (31.12.2015 summas 38,897 miljonit eurot). Sealhulgas moodustas Kontserni varade mahust kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2016. a 73,539 miljonit eurot (31.12.2015 summas 36,506 miljonit eurot). FOND-i aktsia puhasväärtus kasvas aastaga 15%.

Auditeeritud finantsteave	31.12.2016	31.12.2015
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	73,539	36,506
Muud pikaajalised varad	0,058	0,080
Käibevara, v.a raha	0,444	0,327
Netovõlg	-43,721	-21,568
Puhasväärtus (NAV)	30,320	15,345
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	12,7112	11,0772
Aktsiaemissioonidest saadud vahendid investeerimiseks	24 891	13,853
Perioodi lõpuks investeeritud vahendid	24 891	12,398
Perioodi lõpul investeerimata emissioonidest saadud vahendid	0	1,455

FOND-i dividendipoliitika (vt ka 6.6 “Dividendipoliitika”) näeb ette, et igal aruandeaastal maksab FOND vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2016. aasta aktsionäride korralisele üldkoosoleku otsuse alusel kinnitas FOND-i üldkoosolek juhatuse ja nõukogu ettepaneku jagada netodividendideks eelneva, 2015. majandusaasta eest 411 tuhat eurot, s.o 0,2966946 eurot aktsia kohta, mis on 3% FOND-i aktsiate nominaalväärtusest. 2016. aasta eest jagati 30.03.2017 FOND-i üldkoosoleku otsuse alusel netodividendideks kokku 1 502 716 eurot (s.o 0,63 eurot aktsia kohta), mis on 6,3% FOND-i aktsiate nominaalväärtusest. Kõik eelnevate aastate eest otsustatud dividendid on Prospekti kuupäeva seisuga FOND-i aktsionäridele välja makstud. Pakkumise käigus emiteeritavad Aktsiad annavad õiguse saada dividendi alates 2017. majandusaasta eest.

Tütarettevõtjad on SPV-d, mis alluvad FOND-i kontrollile ning ei oma eraldiseisvat investeerimis- ega dividendipoliitikat. Tütarettevõtjad maksavad dividendi lähtuvalt FOND-i dividendipoliitika põhimõtetest, majandustulemustest oma ainuosaniku FOND-i, sellekohase otsuse alusel. 2015. majandusaasta eest maksis UAB “Saules Miestas” FOND-ile dividendi 411 tuhat eurot. Teised Tütarettevõtjad 2015. majandusaasta eest dividendi ei maksnud. 2016. aasta eest maksid Tütarettevõtjad FOND-ile dividendi järgmiselt: UAB “Saules Miestas” 790 tuhat eurot, UAB “Verkių projektas” 460 tuhat eurot, EfTEN Tänassilma OÜ 104 tuhat eurot, EfTEN Stasylu, UAB 84 tuhat eurot ja EfTEN Laisves UAB 30 tuhat eurot. SIA “EfTEN Krustpils” 2016. aasta eest dividendi ei maksnud. Kõik Tütarettevõtjate dividendid 2015. ja 2016. aasta eest on FOND-ile välja makstud.

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

Näitaja, 12 kuu kohta	31.12.2016	31.12.2015
ROE, %; valem: (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x100	19,0	19,4
ROA, %; valem: *(perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)x100*	7,5	7,5
ROIC, %; valem: *(perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital)x100*	22,5	21,5
DSCR: valem (EBITDA/*(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)*	2,1	2,8
NAV; valem: FOND-i omakapital / FOND-i aktsiate arv perioodi lõpu seisuga[1]	12,7112	11,0772

[1] FOND-i NAV (puhasväärtus) võrdub FOND-i auditeeritud omakapitaliga. FOND-i NAV aktsia kohta (puhasväärtus aktsia kohta) võrdub FOND-i auditeeritud omakapitaliga, mis on jagatud aktsiate arvuga perioodi lõpus.

IFRS 10 kehtestab investeerimisettevõtte mõiste järgmiselt: investeerimisettevõte on ettevõte, mis (i) kaasab investoritelt rahalisi vahendeid eesmärgiga pakkuda investoritele investeeringute juhtimise teenuseid, (ii) on võtnud kohustuse oma investorite ees, et tema äriliseks eesmärgiks on investeerimine ainult kapitali väärtuse kasvu või investeerimistulu saamiseks, ning (iii) mõõdab ja hindab oma investeeringuid nende õiglaste väärtuste põhjal. Investeerimisettevõte peab oma tütarettevõtteid kajastama õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja peab konsolideerima ainult neid tütarettevõtteid, mis osutavad ettevõtte investeerimistegevusega seonduvaid teenuseid. FOND-i juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeerimisettevõtte definitsioonile ning leiab, et FOND-i ei vasta IFRS standardite mõistes investeerimisettevõtte definitsioonile, vaid omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeerimisühingu tunnuseid. Kuigi FOND-i investorid ootavad oma

kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab Kontsern oma investeeringutes ka arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeerimisühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. Kontserni emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – 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.

FOND-i aktsiakasumi aruanne:

Näitaja (auditeeritud)	2016	2015
Aasta puhaskasum, € tuhandetes	4 349	1 492
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul	2 081 153	1 071 513
Kasum aktsia kohta 31.12 seisuga, eurodes	2,09	1,39

Seejuures Kontserni kapitali struktuur koosneb netovõlast (laenukohustused miinus raha) ning aktsionäridele kuuluvast omakapitalist, sisaldades sissemakseid aktsiakapitali, reserve ning jaotamata kasumit. Finantsriskid, mis on seotud kapitalijuhtimisega, on toodud Prospekti 11 osas “Lisad” FOND-i 2016. aasta majandusaasta aruande lisas 19 ja FOND-i 2015. aasta majandusaasta aruande lisas 18".

2016. aastal sõlmis Kontsern intressivahetuslepingu, nominaalsummas kokku 14 835 tuhat eurot, fikseerides 3-kuu EURIBOR-i tasemel 0,35%. Intressivahetuslepingu lõpptähtaeg on 2023. a, kusjuures nimetatud lepingu kohaselt hakatakse makseid tegema 2018. aasta kevadel. Seisuga 31.12.2016 oli Kontserni laenuportfellist intressivahetuslepinguga kaetud 34,7%.

FOND-il on arvelduskonto Swedbankis, läbi mille toimuvad FOND-i arveldused. FOND-il puudub sularaha käive. FOND ise ei ole võtnud ühtegi laenukohustust. FOND-il on üks garantiileping, mis on sõlmitud SIA-ga "DSV Transport" FOND-i Tütarettevõtte SIA "EfTEN Krustpils" poolt Riias DSV logistikakeskuse omandamise käigus. Nimetatud garantiilepingu kohaselt tagab FOND DSV logistikakeskuse laiendamisega seonduvalt SIA "EfTEN Krustpils" kohustusi maksimaalselt summas kuni 4 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Garantiikohustus kehtib kuni 01.03.2018. a. FOND-il ole muid garantii- ega muud liiki tagatiskohustusi. Investeeringutega seotud laenukohustused on võetud FOND-i Tütarettevõtjate poolt (vaata täpsemalt punktis 6.7.2 “Investeeringud”).

Prospekti kuupäeva seisuga Kontserni tegevust mõjutavad tegurid on kirjeldatud Prospekti osas 3 („Riskid“) ja Prospekti osas 5 („Balti ärikinnisvaraturu ülevaade ja kinnisvarafondide liigid“). Puuduvad muud olulist mõju omavad tegurid.

6.7.2 Investeeringud

Kontsernil on kuus kinnisvarainvesteeringut. Neli kinnisvarainvesteeringut on Leedus: Saules Miestas kaubanduskeskus Šiauliais, Ulonu ärikeskus Vilniuses, DSV logistikakeskus Vilniuses ja Laisves 3 büroohoone Vilniuses; üks kinnisvarainvesteering Lätis: DSV logistikakeskus Riias ning üks kinnisvarainvesteering Eestis: DSV logistikakeskus Tallinnas.

Saules Miestas kaubanduskeskus - 2007. aastal valminud kaubanduskeskus, mis asub aadressil Tilžės 109, Šiauliai, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 21 094 m² ning sellel asuv kaubanduskeskus üldpinnaga 47 772 m². Üüritavad netopinna suurus on 19 881 m². Hoones asub maakonna bussijaam ja autodele on parkimiskohti 719. Saules Miestas kaubanduskeskus moodustab 40% Kontserni kinnisvarainvesteeringutest. FOND omab investeeringut läbi UAB “Saules Miestas”, mis asutati eesmärgiga arendada ja majandada Saules Miestas kaubanduskeskust. UAB “Saules Miestas” majandustegevus on seotud tegevus Saules Miestas kaubanduskeskuse majandamisega, peamiselt kaubanduskeskuse pindade väljaüürimisega. Muud majandustegevust UAB-l “Saules Miestas” ei ole.

UAB “Saules Miestas” kinnisvara detailne koosseis:

a) maatükk suurusega 0,3397 hektarit, registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-0619-7231 all, aadress Gumbinės 4, Šiauliai;
b) maatükk suurusega 0,0389 hektarit, registreeritud kinnisvararegistris numbri 2901-0011-0042 all, aadress Gumbinės 6, Šiauliai;

c) multifunktsionaalne kaubanduskeskus koos bussijaamaga, registreeritud kinnisvararegistris numbri No 4400-0746-6691 all, aadress Tilžės 109, Šiauliai;
d) parkimisala suurusega 3 771,16 m², registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-1116-0717 all, aadress Tilžės 109, Šiauliai;
e) parkimisala suurusega 2 821,32 m², registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-1116-0682 all, aadress Gumbinės 4, Šiauliai.

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

UAB "Saules Miestas" omatava kinnisvara osas on sõlmitud FOND-i ja UAB "Saules Miestas" vahel leping ning esitatud avaldus registriosadesse FOND-i kasuks märke seadmiseks, mille kohaselt on kinnistute võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik FOND-i nõusolek. Käesolevaks ajaks ei ole märget veel sisse kantud.

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

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

Saules Miestas kaubanduskeskuse õiglane väärtus seisuga 31.12.2016 on 29,340 miljonit eurot (31.12.2015: 28,506 miljonit eurot). Täiendavalt vaata ka Prospekti FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15 ja 2015. majandusaasta aruande lisa 14.

Ulonu ärikeskus – 2013. aastal valminud 7-korruseline ärihoone, mis asub Vilniuse kesksest ärikvartalist 2 km kaugusel aadressil Verkiu 25C, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 2200 m² ning sellel asuva büroohoone üldpind 6756 m². Hoone üüritava netopinna suurus on 5 174 m². Parkimiskohti on 117, millest 58 kinnises maa-aluses parklas. Ulonu ärikeskus moodustab 12% Kontserni kinnisvarainvesteeringutest. FOND omab investeeringut läbi UAB "Verkių Projektas", mis asutati eesmärgiga arendada ja ehitada välja Ulonu ärikeskus ning pärast ehitustegevuse lõppemist Ulonu ärikeskuse majandamine. Muud majandustegevust UAB-l "Verkių Projektas" ei ole.

UAB "Verkių Projektas" kinnisvara detailne koosseis:

a) Administratiivhoone kogupinnaga 5 008,59 m², mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-2465-0319:7108 all, aadress Verkių 25C-1, Vilnius;
b) maa-alune parkimine kogupinnaga 1 747,71 m², mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-2465-0284:7107 all, aadress Verkių 25C-2, Vilnius;
c) parkimisala kogupinnaga 386,86 m², mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-3103-8224 all, aadress Verkių 25C, Vilnius;
d) parkimisala kogupinnaga 1 097,4 m², mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-2474-1791 all, aadress Verkių tn (numbrit ei ole registris lisatud);
e) vihmavee kogumise torustikud, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbrite 4400-2474-1737 (57,46 m) ja 4400-2474-1726 (24,63m) all, aadress Verkių tn (numbrit ei ole registris lisatud), Vilnius;
f) veevarustuse torustikud, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbrite 4400-2474-1776 (18,95 m) ja 4400-2614-1342 (19,05 m) all, aadress Verkių tn (numbrit ei ole registris lisatud), Vilnius;

Lisaks omab UAB "Verkių Projektas" pikaajalist s.t kuni 31.12.2056 kehtivat rendilepingut Leedu Vabariigiga, mille alusel kasutab 0.2287 ha suurust maa-ala aadressil Verkių 25C, Vilnius. Nimetatud ala on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-2893-3191 all.

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

UAB "Verkių Projektas" omatava kinnisvara osas on FOND-iga sõlmitud leping ja esitatud avaldus registriosadesse FOND-i kasuks märke seadmiseks, mille kohaselt on kinnistute võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik FOND-i nõusolek. Käesolevaks ajaks ei ole märget veel sisse kantud.

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

Ulonu ärikeskuse õiglane väärtus seisuga 31.12.2016 on 8,830 miljonit eurot (31.12.2015: 8 miljonit eurot). Täiendavalt vaata ka Prospekti FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15 ja 2015. majandusaasta aruande lisa 14.

DSV logistikakeskus Lätis – 1999. ja 2006. aastatel valminud logistikakeskus aadressil Krustpils 31, Riia, Läti Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 55 856 m², sh parkimisala 27 560m². Logistikakesuse hoonete üüritava netopinna suurus on 5 398 m². DSV logistikakeskus Lätis moodustab 7% Kontserni kinnisvarainvesteeringutest. Kinnistu omandamise järgselt sõlmiti naaberkinnistu omaniku SIA MONO-TRANSSERVISS (registreerimisnumber 40003008010) kokkulepe kinnistute piiride korrigeerimiseks seoses piiril asuva ehitisega, mille tulemusel suureneb SIA "EfTEN Krustpils" kuuluv Riias Krustpils 31 asuv kinnistu 29 m² võrra. Kinnisvara registrisse ei ole veel nimetatud muudatust kantud. DSV logistikakeskuse omandamisel võttis SIA "EfTEN Krustpils" üle kinnistu eelmise omaniku ja tänase üürniku poolt sõlmitud 25.05.2016 sõlmitud ehituslepingu DSV logistikakeskuse laiendamiseks. Ehitustöid teostab ehitusettevõte SIA “RERE BŪVE”. Juurdehituse tulemusel suureneb logistikakeskuse pindala 4 900 m² võrra ning parkimisala 1700 m² võrra. Lepingujärgseks ehitustööde maksumuseks on 3,5 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Ehitustööde lõpetamise tähtaeg on 05.02.2018. SIA "EfTEN Krustpils" kohustusi seoses juurdeehitusega tagab FOND garantiilepingu kohaselt maksimaalselt summas kuni 4 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Garantiikohustus kehtib kuni 01.03.2018. a. FOND omab investeeringut läbi SIA "EfTEN Krustpils", mille tegevuse eesmärk on DSV logistikakeskuse majandamine ja arendamine. Muud majandustegevust SIA-l "EfTEN Krustpils"ei ole.

SIA "EfTEN Krustpils" kinnisvara detailne koosseis:

a) kinnistu, mille kohta on Riia linna Vidzeme ringkonnakohus Riia linna kinnistusosakonnas (inglise keeles *Riga City Vidzeme district court Riga city Land Book department*) avatud registriosa nr 100000206158, katastritunnus 01001212518, pindala 5,2656 ha, millel asub seitse ehitist: laohoone (katastritunnus 01001212519001), administratiiv- ja laohoone (katastritunnus 01001211033006), katlamaja (katastritunnus 01001212339016), valvurihoone (katastritunnus 01001211033016), valvurihoone (katastritunnus 01001211033010), tehnorajatis - piirdetara (katastritunnus 01001211033030) ja tehnorajatis - kõvakattega ala (katastritunnus 01001212519001);
b) kinnistu, mille kohta on Riia linna Vidzeme ringkonnakohus Riia linna kinnistusosakonnas (inglise keeles *Riga City Vidzeme district court Riga city Land Book department*) avatud registriosa nr 100000433849, katastritunnus 01001214104, pindala 3 200 m².

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

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

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

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

DSV Läti logistikakeskuse õiglane väärtus seisuga 31.12.2016 on 5,049 miljonit eurot. Täiendavalt vaata ka Prospekti FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15.

DSV logistikakeskus Tallinnas – 2003. aastal valminud DSV logistikakeskus, mis asub aadressil Pärnu mnt 535, Jälgimäe küla, Saku vald, Eesti Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 74 180 m². Hoonete üüritava netopinna suurus on 16 017 m². DSV logistikakeskus Eestis moodustab 17% Kontserni kinnisvarainvesteeringutest. FOND omab investeeringut läbi EfTEN Tänassilma OÜ, mis asutati eesmärgiga omandada DSV logistikakeskus Eestis ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust EfTEN Tänassilma OÜ-l ei ole.

EfTEN Tänassilma OÜ-le kuuluva kinnisvara detailne koosseis:

a) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa nr 2915502 kantud Erika 1 kinnistu, aadressil Pärnu mnt 535, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa, katastritunnus 71801:001:1333, pindala 71,450 m², sihtotstarve 50% ärimaa ja 50% tootmismaa. Kinnistul on tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinn) kasuks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks ning tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks sidekaablite kanalisatsioonitrassile. Kinnistul asuvad 3-korruseline logistikakeskuse hoone ehitisealuse pindalaga 12 399 m² (ehitisregistri kood 120215939), väravahoone ehitisealuse pindalaga 47 m² (valvurihoone - ehitisregistri kood 120680010), parkla ehitisealuse pindalaga 19 744 m² (ehitisregistri kood 220541429), tuletõrje veehoidla ehitisealuse pindalaga 102 m² (ehitisregistri kood 220680009) ja Mecro reoveekanalisatsiooni ühendus (ehitisregistri kood 220560517).

b) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa nr 6625702 kantud kinnistu Teeperve 2, aadressil Pärnu mnt 535b, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa, katastritunnus 71801:001:1288, pindala 1,171 m², sihtotstarve transpordimaa. Kinnistul on isiklik kasutusõigus sidekaablite kanalisatsioonitrassile AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Kinnistul asub rajatis nimetusega Pärnu mnt äärne kogujatee, ehitisealuse pindalaga 8 400 m² (ehitisregistri kood 220251336).

c) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa nr 6625902 kantud kinnistu Teeperve 1, aadressil Pärnu mnt 535c, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa, katastritunnus 71801:001:1278, pindala 1,495 m², sihtotstarve transpordimaa. Kinnistul asub rajatis nimetusega Pärnu mnt äärne kogujatee, ehitisealuse pindalaga 8 400 m² (ehitisregistri kood 220251336).

d) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa nr 6625602 kantud Erika alajaama kinnistu, aadressil Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa, katastritunnus 71801:001:0232, pindala 64 m², sihtotstarve tootmismaa. Kinnistul on tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinn) kasuks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks. Kinnistul asub rajatis nimetusega Salla reoveepumpla elektrivarustus ehitisealuse pindalaga 10,3 m² (ehitisregistri kood 220551312).

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

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

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

Eestis asuva DSV logistikakeskuse õiglane väärtus seisuga 31.12.2016 on 12,670 miljonit eurot. Täiendavalt vaata ka Prospekti FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15.

DSV logistikakeskus Vilniuses – 2005. aastal valminud DSV logistikakeskus Leedus, mis asub aadressil Stasylų 21, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 64 149 m². Hoonete üüritava netopinna suurus on 11 687 m². Leedus asuv DSV logistikakeskus moodustab 11% Kontserni kinnisvarainvesteeringutest. FOND omab investeeringut läbi EfTEN Stasylu, UAB, mis asutati eesmärgiga omandada DSV logistikakeskus Leedus ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust ei EfTEN Stasylu, UAB-l ole.

a) EfTEN Stasylu, UAB kinnisvara detailne koosseis:logistikaterminal üldpinnaga 11 587,83 m², mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-0209-6350 all, aadress Stasylų 21, Vilnius;
b) katlamaja hoone / turvajaam üldpinnaga 99,55 m², mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-0693-7360 all, aadress Stasylų 21, Vilnius;
c) tehnorajatised kinnistul, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-0693-7417 all, aadress Stasylų 21, Vilnius;
d) alajaama hoone 63,25 m², mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 1097-3019-9080 all, aadress Stasylų 21, Vilnius.

Lisaks omab EfTEN Stasylu, UAB kahte pikaajalist rendilepingut Leedu Vabariigiga:

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

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

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

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

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

EfTEN Stasylu, UAB omatava kinnisvara osas on FOND-iga sõlmitud leping ja esitatud avaldus registriosadesse FOND-i kasuks märke seadmiseks, mille kohaselt on kinnistute võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik FOND-i nõusolek. Käesolevaks ajaks ei ole märget veel sisse kantud.

Leedu DSV logistikakeskuse ärikeskuse õiglane väärtus seisuga 31.12.2016 on 8,420 miljonit eurot. Täiendavalt vaata ka Prospekti FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15.

Laisves 3 büroohoone – 2004. aastal valminud 10-korruseline ärihoone, mis asub aadressil Laisvės 3, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatüki suurus on 0,8486 ha ning sellel asuva büroohoone üldpind 6 798,32 m². Hoone üüritava netopinna suurus on 6 150 m². Kinnistul on 221 parkimiskohta. Laisves 3 büroohoone moodustab 13% Kontserni kinnisvarainvesteeringutest. FOND omab investeeringut läbi EfTEN Laisves UAB, mis asutati eesmärgiga omandada Laisves 3 büroohoone Leedus ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust EfTEN Laisves UAB-l ei ole. EfTEN Laisves UAB kinnisvara detailne koosseis: büroohoone üldpinnaga 6 798,32 m², mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 1300-2045-8012 all, aadress, Laisvės 3,Vilnius. Parkimiskohad ei ole kantud kinnisvara registrisse. Lisaks omab EfTEN Laisves UAB pikaajalist s.t kuni 09.07.2098 kehtivat rendilepingut nr 458 N01/99-21195 (09.07.1999, muudetud lepinguga K01/2004-112, 02.02.2004 ja lepinguga nr K01/2007/391, 02.04.2007) Leedu Vabariigiga, mille alusel kasutab kinnistut aadressil Laisvės 3, Vilnius. Nimetatud ala on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-2893 all.

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

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

EfTEN Laisves UAB omatava kinnisvara osas on FOND-iga sõlmitud leping ja esitatud avaldus registriosadesse FOND-i kasuks märke seadmiseks, mille kohaselt on kinnistute võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik FOND-i nõusolek. Käesolevaks ajaks ei ole märget veel sisse kantud.

Laisves 3 büroohoone õiglane väärtus seisuga 31.12.2016 on 9,230 miljonit eurot. Täiendavalt vaata ka Prospekti FOND-i konsolideeritud 2016. majandusaasta aruande lisa 15.

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

Kontserni kinnisvarinvesteeringud jagunevad seisuga 31.12.2016 sektorite lõikes järgmiselt: kaubanduspinnad - üks investeering (40%), büroopinnad - kaks investeeringut (25%) ning lao- ja logistikapinnad - kolm investeeringut (35%). FOND-i kinnisvarainvesteeringute segmendiaruandluse kohta vaata ka Prospektile lisatud FOND-i 2016. konsolideeritud majandusaasta aruande lisa nr 4. Sellele eelnenud majandusaastal jagunesid FOND-i kinnisvarainvesteeringud 31.12.2015 sektorite lõikes järgmiselt: kaubanduspinnad - üks investeering (78%) ja büroopinnad - üks investeering (22%).

Seisuga 31.12.2016 moodustab Kontserni kinnisvarainvesteeringute väljaüüritavast pinnast (64 304 m²) vakantsete pindade osakaal 1,5% (31.12.2015 oli vastav näitaja 3,94%). Kontsernil on seisuga 31.12.2016 kokku 130 üürnikku. Sellele eelnenud aasta 31.12.2015 seisuga oli 141 üürnikku.

Detailsem info objektide ja sektorite lõikes toodud alljärgnevas tabelis:

Kontserni kinnisvarainvesteeringute andmed	**Kontserni osalus (%)**		**Üüri netopind (m²)**		**Üüritulu aastas *(€ tuhandetes)***		**Täituvus (%)**	
	31.12.2016	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	100	19 881	19 881	2 801	2 754	95	89
Kaubanduspinnad kokku	**100**	**100**	**19 881**	**19 881**	**2 801**	**2 754**	**95**	**89**
Ulonu büroohoone	100	100	5 174	5 174	704	693	100	100
Laisves 3 büroohoone	100	-	6 150	-	741	-	100	-
Büroopinnad kokku	**100**		**11 324**	**5 174**	**1 445**	**693**	**100**	**100**
DSV logistikakeskus Leedus	100	-	11 687	-	671	-	100	-
DSV logistikakeskus Eestis	100	-	16 014	-	977	-	100	-
DSV logistikakeskus Lätis	100	-	5 398	-	417	-	100	-
Lao- ja logistikapinnad kokku	**100**	**-**	**33 099**	**-**	**2 065**	**-**	**100**	**-**

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

Seisuga 31.12.2016 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	**Laenuandja päritoluriik**	**Lepinguline laenusumma**	**Laenu jääk seisuga 31.12.2016**	**Lepingu tähtaeg**	**Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2016**	**Laenu tagatis**	**Tagatise väärtus**
€ tuhandetes, konsolideeritud (auditeeritud)							
Swedbank AB	Leedu	16 500	15 680	14.08.2020	1,70%	hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	29 340
AB SEB bankas	Leedu	5 200	4 967	21.12.2020	1,75%	hüpoteek - Ulonu büroohoone	8 830
AB SEB bankas	Leedu	5 500	5 375	29.06.2021	1,55%	hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 420
AS "SEB banka"	Läti	3 323	3 264	29.06.2021	1,55%	hüpoteek DSV logistikakeskus	5 049
SEB Pank AS	Eesti	7 950	7 808	29.06.2021	1,55%	hüpoteek DSV logistikakeskus	12 670
AB SEB bankas	Leedu	5 620	5 551	30.09.2021	1,9%	Laisves 3 büroohoone	9 230
		92	92	27.04.2017	1,8%		
Kokku		**44 185**	**42 737**				**73 539**

Seisuga 31.12.2015 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	**Laenuandja päritoluriik**	**Lepinguline laenusumma**	**Laenu jääk seisuga 31.12.2015**	**Lepingu tähtaeg**	**Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2015**	**Laenu tagatis**	**Tagatise väärtus**
€ tuhandetes, konsolideeritud (auditeeritud)							
Swedbank AB	Leedu	16 500	16 338	18.08.2020	1,70%	hüpoteek - Saules Miestas kinnistu	28 506
AB SEB bankas	Leedu	5 200	4 423	21.12.2020	1,75%	hüpoteek - Ulonu kinnistu	8 000
Kokku		**21 700**	**20 761**				**36 506**

Käesoleval ajal jätkab Kontsern investeerimistegevust vastavalt FOND-i põhikirjale. Alustatud on Lätis asuva DSV logistikakeskuse laiendamisega, mille tulemusel suureneb keskuse pindala 4 900 ruutmeetri võrra ning parkimisala 1700 ruutmeetri võrra. Ehitustööde lepingujärgne maksumus on 3,5 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Ehitustöid teostab SIA "RERE BŪVE". Ehitustööde lõpetamise tähtaeg on 05.02.2018. a.

Lisaks on Fondivalitseja tehingute ettevalmistamise ja auditite läbiviimise staadiumis FOND-ile Eestis järgmiste kinnisvarainvesteeringute omandamiseks kaubandussektoris:

1) Oma Ehitaja OÜ-lt kinnisvarainvesteeringut (Tallinnas Pärnu mnt 554 kinnistut) omava SPV - Projekt 554 OÜ, osa omandamine, kes omab kehtivat üürilepingut AS-ga Selver ja ehituslepingut kauplushoone ehitamiseks valmimise ajaga 2017. aasta lõpuks. SPV osa eeldatav maksumus on 1,9 miljonit eurot ja ehitustööde maksumus 4,3 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Projekti kogumaksumus on 6,2 miljonit eurot, sh investeeritava omakapitali suurus 2,7 miljonit eurot. Nimetatud summale lisandub käibemaks. Müügileping on kavas sõlmida mais 2017 ning kinnistule rajatava kaubandushoone valmimistähtaeg on detsember 2017.a. Tehingu lõpule viimiseks on vajalik Konkurentsiameti kooskõlastus.

2) AS-ile HORTES kuuluvate kinnistute omandamine ja üürimine Harjumaal Saue vallas Laagris aadressidel Seljaku 4A, 2A, ja 4B ning kinnistu omandamine ja arenduskohustuse ülevõtmine Tallinnas Lasnamäe linnaosas teise HORTESE keskuse ehitamiseks ning tagasiüürimiseks AS-le HORTES. Projekti kogumaksumus 6,95 miljonit eurot, millest investeeritava omakapitali suurus 2,95 miljonit eurot. Tehingu lõpule viimiseks on vajalik Konkurentsiameti kooskõlastus.

Lisaks nimetatutele ei ole pooleli ühegi uue kinnisvarainvesteeringu omandamist ega ole sõlmitud kokkuleppeid, lepinguid konkreetsete investeeringute tegemiseks.

6.7.3 FOND-i konsolideeritud kasumiaruanne

Auditeeritud finantsteave	01.01.2016-31.12.2016	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes		
Müügitulu	5 333	1 508
Müüdud teenuste kulu	-178	-46
Brutokasum	**5 155**	**1 462**
Turustuskulud	-413	-158
Üldhalduskulud	-1 313	-585
Muud äritulud	2 520	1 398
Muud ärikulud	-163	0
Ärikasum	**5 786**	**2 117**
Finantstulud	1	0
Finantskulud	-659	-197
Kasum enne tulumaksu	**5 128**	**1 920**
Tulumaksukulu	-779	-428
Aruandeaasta koondkasum kokku	**4 349**	**1 492**

6.7.4 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Auditeeritud finantsteave	31.12.2016	31.12.2015	18.05.2015[2]	6.05.2015[1]
€ tuhandetes	(auditeeritud)	(auditeeritud)		
VARAD				
Raha ja raha ekvivalendid	3 192	1 984	3 360	0
Nõuded ja viitlaekumised	411	295	0	0
Ettemakstud kulud	33	32	0	0
Käibevara kokku	**3 636**	**2 311**	**3 360**	**0**
Pikaajalised nõuded	17	0	0	0
Kinnisvarainvesteeringud	73 539	36 506	0	0
Materiaalne põhivara	37	75	0	0
Immateriaalne põhivara	5	5	0	0
Põhivara kokku	**73 598**	**36 586**	**0**	**0**

VARAD KOKKU	**77 234**	**38 897**	**3 360**	**0**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Laenukohustused	1 948	884	0	0
Tuletisinstrumendid	137	0	0	0
Võlad ja ettemaksed	619	400	0	0
Lühiajalised kohustused kokku	**2 704**	**1 284**	**0**	**0**
Laenukohustused	40 719	19 845	0	0
Muud pikaajalised võlad	383	378	0	0
Edukustasu kohustus	760	280	0	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus	2 348	1 764	0	0
Pikaajalised kohustused kokku	**44 210**	**22 267**	**0**	**0**
Kohustused kokku	**46 913**	**23 551**	**0**	**0**
Aktsiakapital	23 853	13 853	3 360	0
Ülekurss	1 038	0	0	0
Kohustuslik reservkapital	75	0	0	0
Jaotamata kasum	5 355	1 492	0	0
Omakapital kokku	**30 321**	**15 345**	**3 360**	**0**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	**77 234**	**38 897**	**3 360**	**0**

[1] FOND asutati 06.05.2015. FOND-i asutamise päeval rahalisi tehinguid e toimunud.

[2] FOND-i aktsiakapitali sissemaksed asutamisel tehti 18. maiks 2015. aastal. Info FOND-i bilansi kohta pärast sissemaksete tegemist on esitatud täiendavalt fondi majandusaasta aruandes toodule. Esitatud näitajad on auditeerimata.

6.7.5 Konsolideerimata finantsseisundi aruanne

Auditeeritud finantsteave	31.12.2016	31.12.2015	18.05.2015[2]	6.05.2015[1]
€ tuhandetes	(auditeeritud)	(auditeeritud)		
VARAD				
Raha ja raha ekvivalendid	598	548	3 360	0
Nõuded ja viitlaekumised	162	824	0	0
Käibevara kokku	**760**	**1 373**	**3 360**	**0**
Põhivara				
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	28 265	12 185	0	0
Pikaajalised nõuded	1 800	1 800	0	0
Põhivara kokku	**30 065**	**13 985**	**0**	**0**
VARAD KOKKU	**30 825**	**15 358**	**3 360**	**0**
Laenukohustused	500	0	0	0
Võlad	3	11	0	0
Lühiajalised kohustused kokku	**503**	**11**	**0**	**0**
Kohustused kokku	**503**	**11**	**0**	**0**
Aktsiakapital	23 853	13 853	3 360	0
Ülekurss	1 038	0	0	0
Kohustuslik reservkapital	75	0	0	0
Jaotamata kasum	5 356	1 493	0	0
Omakapital kokku	**30 322**	**15 346**	**3 360**	**0**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	**30 825**	**15 358**	**3 360**	**0**

[1] FOND asutati 06.05.2015. FOND-i asutamise päeval rahalisi tehinguid ei toimunud.

[2] FOND-i aktsiakapitali sissemaksed asutamisel tehti 18. maiks 2015. aastal. Info FOND-i bilansi kohta pärast sissemaksete tegemist on esitatud täiendavalt ülaltoodud tabeli teises tulbas täiendavalt FOND-i majandusaasta aruandes toodule. Esitatud näitajad on auditeerimata.

6.7.6 Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Auditeeritud finantsteave	01.01.2016-31.12.2016	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes		
Puhaskasum	**4 349**	**1 492**
Korrigeerimised:		
Finantstulud	-1	0
Finantskulud	659	197
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	-2 356	-1 398
Edukustasu kohustuse muutus	469	280
Põhivara kulum	26	1
Tulumaksukulu	779	428
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	**-424**	**-492**
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	**3 925**	**1 000**
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-115	-28
Rahavood äritegevusest kokku	**3 810**	**972**
Materiaalse põhivara seoetus	-12	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-34 617	-211
Tütarettevõtete soetus	38	-20 466
Saadud intressid	1	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	**-34 650**	**-20 677**
Saadud laenud	23 225	20 923
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel	0	-12 724
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	-1 248	-162
Makstud intressid	-556	-200
Aktsiate emiteerimine	11 038	13 853
Makstud dividendid	-411	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	**32 048**	**21 689**
RAHAVOOD KOKKU	**1 208**	**1 984**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	**1 984**	**0**
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 208	1 984
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	**3 192**	**1 984**

6.7.7 Kapitalisatsiooni ja võlgnevuste aruanne

Kapitalisatsiooni aruanne

	Seisuga 31.03.2016	Seisuga 31.12.2016	Seisuga 31.12.2015
€ tuhandetes	*(auditeerimata)*	*(auditeeritud)*	*(auditeeritud)*
Kokku lühiajalised kohustused, s.h	**2 501**	**2 704**	**1 285**
Hüpoteegiga tagatud kohustused	1 965	1 965	891
Tagamata lühiajalised kohustused	536	739	393
Kokku pikaajalised kohustused, s.h	**43 918**	**44 210**	**22 267**
Hüpoteegiga tagatud kohustused	40 307	40 773	19 870
Tagamata pikaajalised kohustused	3 611	3 437	2 397
Aktsionäridele kuuluv omakapital, s.h	**29 919**	**30 320**	**15 345**
Aktsiakapital ja ülekurss	24 890	24 890	13 853
Reservid	293	75	0
Jaotamata kasum	4 736	5 355	1 492
Kokku	**76 338**	**77 234**	**38 897**

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kohustuste tagatiseks seatud hüpoteekide ülevaade on esitatud Prospektis FOND-i investeeringute ülevaate osas 6.7.2.

Netovõla aruanne:

€ tuhandetes,	Seisuga 31.03.2017 (auditeerimata)	Seisuga 31.12.2016 (auditeeritud)	Seisuga 31.12.2015 (auditeeritud)
Raha ja raha ekvivalendid	2 468	3 192	1 984
Raha ekvivalendid	0	0	0
Kaubeldavad väärtpaberid	0	0	0
Likviidsed varad kokku	**2 468**	**3 192**	**1 984**
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa	1 965	1 965	891
Lühiajalised pangalaenud	0	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0	0
Neto lühiajalised võlad	**-503**	**-1 228**	**-1 093**
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa)	40 307	40 773	19 870
Emiteeritud võlakirjad	0	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0	0
Pikaajalised võlad kokku	**40 307**	**40 773**	**19 870**
Netovõlad kokku		**-42 001**	**-20 963**

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

6.7.8 Käibekapitali aruanne

Seisuga 31.12.2016 on FOND-i konsolideeritud käibekapital kokku 932 tuhat eurot ning eelneval aastal seisuga 31.12.2015 oli nimetatud näitaja 1 027 tuhat eurot. FOND-i hinnangul on käibekapital piisav Kontserni igapäevase majandustegevuse käigus jooksvate nõuete täitmiseks.

€ tuhandetes, auditeeritud	31.12.2016	31.12.2015
Raha ja raha ekvivalendid	3 192	1 984
Nõuded ja viitlaekumised	411	295
Ettemakstud kulud	33	32
Käibevara kokku	**3 636**	**2 311**
Pikaajaliste laenukohustuste lühiajaline osa	-1 948	-884
Lühiajalised võlad ja ettemaksed	-756	-400
Lühiajalised kohustused kokku	**-2 704**	**-1 284**
Käibekapital kokku	**932**	**1 027**

6.7.9 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

€ tuhandetes, auditeeritud	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 06.05.2015	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Aktsiate emiteerimine	13 853	0	0	0	**13 853**
Tehingud omanikega kokku	**13 853**	**0**	**0**	**0**	**13 853**
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	1 492	**1 492**
Aruandeaasta koondkasum kokku	**0**	**0**	**0**	**1 492**	**1 492**
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**

6.7.10 Täpsustused Prospektile lisatud 2016. majandusaasta aruande kohta

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

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

6.8 OLULISED LEPINGUD

FOND-i asutamislepingu sõlmimisel kinnitasid asutajad:

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

Valitsemislepingu kohta on täpsem teave esitatud Prospekti punktis 7.2 („Fondivalitseja") ning depoolepingu kohta on täpsem teave Prospekti punktis 7.3 („Depositoorium"). Nimetatud lepingud on kehtivad ning neid ei ole muudetud.

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

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

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

6.9 KOHTU- JA VAHEKOHTU MENETLUSED

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

FOND-i tegutsevad Tütarettevõtjad on oma tavapärase äritegevuse raames vaidluste, sh kohtumenetluste ja haldusmenetluste osapooleks. Peamiselt on FOND-i Tütarettevõtjad kohtumenetluses hageja rollis, nõudes võlgade tasumist üürnikelt või teistelt klientidelt. FOND-le teadaolevalt ei ole Tütarettevõtjad seotud ühegi kohtu- või vahekohtumenetlusega eelneva 12 kuu jooksul, millel oleks oluline mõju Kontserni või Tütarettevõtja enda finantsseisundile või kasumlikkusele.

6.10 TEHINGUD SEOTUD ISIKUTEGA

Kontsern (FOND koos Tütarettevõtjatega) ostis Fondivalitsejalt 2016. aastal valitsemisteenust summas 344 eurot (2015. aastal oli vastav näitaja 85 tuhat eurot), mis on kajastatud ka Prospektile lisatud FOND-i 2016. konsolideeritud majandusaasta aruande lisas nr 8 ja 2015. konsolideeritud majandusaasta aruande lisas nr 7.

FOND ei ostnud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2016. ega 2015. aastal muid kaupu ega teenuseid.

6.11 JUHTIMISSTRUKTUUR

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

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

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

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

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

1) FOND ei või omandada ega omada osalust Fondivalitsejas või selle tütarettevõtjas.
2) FOND ei või omandada varasid Fondivalitsejalt, selle juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitoritelt, FOND-i fondijuhtidelt või töötajatelt ega isikutelt, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt. Varade omandamine Fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes FOND-i nõukogu heakskiidul.
3) FOND ei või võõrandada oma varasid Fondivalitsejale, selle juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele, FOND-i fondijuhtidele või töötajatele ega isikutele, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele. Varade võõrandamine Fondivalitsejale ja teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul.

6.11.1 Fondi aktsionäride üldkoosolek

FOND-i kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek.

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

Aktsionäride erakorraline üldkoosolek kutsutakse kokku, kui Fondivalitseja või FOND-i juhatus peab seda vajalikuks või kui seda nõuab FOND-i nõukogu või audiitor. Lisaks seaduses sätestatud muudele isikutele võivad üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste üldkoosoleku päevakorda võtmist nõuda ka Finantsinspektsioon või aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/10 (üks kümnendik) aktsiakapitalist. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõue tuleb esitada Fondi juhatusele kirjalikult, näidates ära kokkukutsumise põhjuse. Erakorralisest üldkoosolekust tuleb aktsionäridele ette teatada vähemalt üks nädal.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldatakse Fondivalitseja veebilehel. Üldkoosoleku teate saadab juhatus kõigile aktsionäridele aktsiaraamatus toodud postiaadressil. Kui FOND-il on üle 50 aktsionäri avaldab juhatus üldkoosoleku teate vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Üldkoosoleku kokkukutsumise teate võib aktsionäridele edastada ka lihtkirja või faksi teel või elektrooniliselt vastavalt äriseadustiku § 294 lõikele 1[1].

Selleks, et FOND-i aktsionär saaks osaleda üldkoosolekul, peavad aktsiad olema EVK-s registreeritud aktsionäri nimele hiljemalt üldkoosolekule eelneva viienda tööpäeva (st päev, mis ei ole laupäev, pühapäev, Eesti rahvuspüha ega riigipüha) lõpu (kell 23.59) seisuga.

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

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.

Alljärgnevalt nimetatud FOND-i üldkoosoleku punktides (iv), (v), (vi) ja (xiii) nimetatud otsuste vastuvõtmiseks on vaja 2/3 (kaks kolmandikku) koosolekul esindatud häältest. Seejuures punktis (vi) nimetatud valitsemislepingu muutmise otsustamisel on Fondivalitsejale makstavate tasude vähendamise otsuse vastuvõtmiseks FOND-i esimese 10 (kümne) tegutsemisaasta jooksul vaja 9/10 (üheksa kümnendikku) koosolekul esindatud häältest.

Punktis (ii) nimetatud otsuse vastuvõtmiseks on vaja 2/3 (kaks kolmandikku) kõikide aktsiatega esindatud häältest.

FOND-i üldkoosoleku pädevus:

(i) Fondi põhikirja muutmine;
(ii) Fondi põhikirja muutmine selliselt, et Fond ei ole enam investeerimisfond;
(iii) Fondi börsil noteerimise otsustamine põhikirja punktis 2.4. sätestatud korras;
(iv) Fondi tähtaja muutmine põhikirja punktis 2.5. sätestatud korras;
(v) aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine niivõrd, kui see ei ole käesoleva põhikirjaga antud Fondi nõukogu pädevusse;
(vi) valitsemislepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamine;
(vii) aktsionäridele Fondi tulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine;
(viii) Fondi investeerimispoliitika muutmine niivõrd, kui see ei ole põhikirja punkti 3.4 kohaselt nõukogu pädevuses;
(ix) nõukogu liikmete valimine ja tagasikutsumine ning nende tasustamise korra ning tasu suuruse määramine;
(x) audiitori(te) valimine ja nende tasustamise otsustamine;
(xi) erikontrolli määramine;
(xii) majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine;
(xiii) Fondi ennetähtaegse lõpetamise (sh Fondi likvideerimise), ühinemise, jagunemise ja ümberkujundamise otsustamine;
(xiv) nõukogu liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses Fondi esindaja määramine;
(xv) muude õigusaktidega üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamine.

FOND-i asutasid 11 (üksteist) isikut, kellest said FOND-i äriregistrisse kandmisel FOND-i aktsionärid. Asutamisleping on avalikustatud ja investorile kättesaadav Fondivalitseja veebilehel. FOND-i asutamise järgselt said FOND-i asutajatest FOND-i aktsionärid. FOND on korraldanud eelnevalt kaks aktsiate avalikku pakkumist. (FOND-i varasemate aktsiate avalike pakkumiste kohta vaata täpsemalt punktis 6.1 “Üldine informatsioon”).

Kõigi emiteeritud aktsiate eest on täielikult tasutud ning puuduvad aktsiad, mille eest ei ole makstud või millised ei oleks kantud Eesti Väärtpaberite keskregistrisse.

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

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

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

6.11.1.1 FOND-is olulist osalust omavad aktsionärid

Seisuga 11.04.2017 on FOND-il 296 aktsionäri, sh kolm üle 10%-lise osalusega (oluline osalus) aktsionäri: Altius Energia OÜ, kellele kuuulub 338 169 aktsiat ehk 14,18% FOND-i aktsiatest, Esraven AS, kellele kuulub 265 444 aktsiat ehk 11,13% FOND-i aktsiatest ja Väärtpaberid OÜ, kellele kuulub 262 546 aktsiat ehk 11% FOND-i aktsiatest. Seejuures Altius Energia OÜ kuulub 50% osas OÜ-le Greatway ja 50% osas OIM Investeeringud OÜ-le. OÜ Greatway kuulub 100% Arti Arakas'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 7,09 %-list osalust FOND-is. OIM Investeeringud OÜ kuulub 100% Frank Õimile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 7,09 %-list osalust FOND-is. Esraven AS kuulub 100% Vello Kunmanile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 11,13%-list osalust FOND-is. Väärtpaberid OÜ kuulub Marcel Vichmannile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 11%-list osalust FOND-is.

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

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

6.11.2 FOND-i nõukogu

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

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

Arti Arakas (sündinud 1968; elukoht Eesti) – FOND-i nõukogu esimees. Volitused kehtivad kuni 06.05.2020. Lisaks FOND-i nõukogus osalemisele on Arti Arakas käesoleval ajal EfTEN Kinnisvarafond AS-i ja EfTEN Kinnisvarafond II AS-i nõukogu esimees, EfTEN Capital AS-i ja aktsiaseltsi KE INFRA nõukogu liige ning OÜ Greatway, Euro Houses Development OÜ, Altius Energia OÜ, OÜ Arco Metal, OÜ Heltul, SHKE Capital OÜ ja OÜ Gohrib juhatustesse. Lisaks on Arti Arakas käesoleval ajal OÜ Spik (likvideerimisel) likvideerija, millise äriühingu osa on omandatud pärimisel. Likvideeritaval ühingul puuduvad võlausaldajad, varad on võõrandatud ja likvideerimine on lõppjärgus. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Arti Arakas on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: Eesti Suusaliit, Lawicki Residence OÜ, OÜ Baltic Blue, AuraGen OÜ, OÜ KPH Holding, Soundhold OÜ. Arti Arakas on lõpetanud Tartu Ülikooli psühholoogia erialal ning omab pikaajalist kinnisvaravaldkonnas tegutsemise kogemust, sh on olnud Arco Vara nõukogu esimees. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Arti Arakas'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Arti Arakas'le kuulub läbi valdusettevõtte OÜ Greatway 10,56% Fondivalitseja ja 7,09% FOND-i aktsiakapitalist. Arti Arakas on Viljar Arakas'e vend.

Olav Miil (sündinud 1967; elukoht Eesti) – Volitused kehtivad kuni 06.05.2020. Lisaks FOND-i nõukogus osalemisele kuulub Olav Miil käesoleval ajal EfTEN Capital AS-i, EfTEN Kinnisvarafond II AS-i ja Hotell Jurmala OÜ nõukogudesse ning OÜ Taali Grupp, OÜ Reyna Trade, OÜ Dagenhart, OÜ Paxton Assets, Boodio Investeeringud OÜ, M&V Laevad OÜ, V&M Laevad OÜ, Boodio Investeeringud OÜ, Maakri Kvartal OÜ juhatustesse. Lisaks on Olav Miil AS-i Pärnu Metsamajand (likvideerimisel) nõukogu liige, mille likvideerimismenetlust viib läbi likvideerija vastavalt kehtivale õigusele. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Olav Miil on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: AS Logoner, AS Ärimaja, NT Kaubanduse AS, OTP Halduse OÜ, OÜ Texito, Sallevell OÜ, Baltic Blue OÜ, Ironclad OÜ, Majaarendus OÜ, Lawici Residence OÜ, OÜ Makariza, VERW Invest OÜ. Olav Miil omab keskharidust (lõpetanud Tallinna Nõmme Gümnaasiumi) ning pikaajalist kinnisvaravaldkonnas tegutsemise ja äriühingute juhtimise kogemust. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Olav Miil'i osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Olav Miil'le kuulub 5,55% Fondivalitseja ja 0,84% FOND-i aktsiakapitalist.

Siive Penu (sündinud 1967; elukoht Eesti) - Volitused kehtivad kuni 06.05.2020. Lisaks FOND-i nõukogus osalemisele kuulub Siive Penu käesoleval ajal EfTEN Kinnisvarafond AS-i ja EfTEN Kinnisvarafond II AS-i nõukogudesse ning HTB INVESTEERINGUD OÜ, Puupank OÜ, Risiktu 91 KÜ, OÜ Brass Holding, Salvei OÜ, Trio Holding OÜ ja OÜ Esna Mõis juhatustesse. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Siive Penu on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: Kodasema OÜ. Siive Penu on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli tehnoloogiainseneri erialal ning omab pikaajalist kogemust finantsvaldkonnas ja äriühingute juhtorganites töötamisel. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Siive Penu osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Siive Penu ei oma otsest ega kaudset osalust Fondivalitsejas. Siive Penu omab 0,02% FOND-i aktsiakapitalist.

Sander Rebane (sündinud 1974; elukoht Eesti) - Volitused kehtivad kuni 06.05.2020. Lisaks FOND-i nõukogus osalemisele kuulub Sander Rebane käesoleval ajal EfTEN Kinnisvarafond AS-i, EfTEN Kinnisvarafond II AS-i, AS Wellman Invesco, Balti Kinnisvaraportfell AS-i, OÜ 4E Biofond, Marble Invest OÜ ja Nelja Energia AS-i nõukogudesse ning OÜ Sannu Investeeringud, OÜ Risingsun, OÜ FEDS Investeeringud, MTÜ Kiirassaare Küla Arenduse Selts, Trio Holding OÜ, Aleviku tee OÜ, OÜ Piirimäe ja AS Betoonimeister juhatustesse. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Sander Rebane on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: AS Alandia Trading, AS Betoonimeister, OÜ Geoforce, AS Aseriaru Tuulepark, OÜ Hiiumaa Offshore Tuulepark, OÜ Paldiski Tuulepark, OÜ Tooma Tuulepark, OÜ Vanaküla Tuulepark, OÜ Roheline Ring Tuulepargid, OÜ Viru-Nigula Tuulepark, OÜ Oceanside, OÜ Pakri Tuulepark. Sander Rebane on lõpetanud Tartu Ülikooli õigusteaduskonna ning omab pikaajalist kogemust finantsvaldkonnas ja äriühingute juhtorganites töötamisel. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Sander Rebase osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Sander Rebane ei oma otsest ega kaudset osalust Fondivalitsejas ega FOND-is.

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

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

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

(i) eelarve kinnitamine;
(ii) prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine;
(iii) FOND-i juhatuse liikmetega tehingute tegemise ja tehingute tingimuste, samuti õigusvaidluste pidamise otsustamine ning nende tehingute tegemiseks ja õigusvaidluste pidamiseks FOND-i esindaja määramine;
(iv) poolaastaaruande kinnitamine;
(v) juhatuse töö üle järelevalve teostamine ning korralduste andmine juhtimise korraldamiseks;
(vi) aktsiakapitali suurendamine vastavalt põhikirjas sätestatule.

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

(i) osaluse omandamine ja lõppemine teistes äriühingutes;
(ii) tütarettevõtja asutamine või lõpetamine;
(iii) FOND-i tegevusstrateegia kinnitamine ja muutmine;

(iv) olulised muudatused FOND-i tegevuses või FOND-i kaasamine äritegevusse, mis ei ole seotud FOND-i senise majandustegevuse eesmärkidega;
(v) tehingud, mis ületavad 250 000 eurot.

FOND-il ei ole auditi- ega töötasukomiteed.

6.11.3 FOND-i juhatus

FOND-i juhatuses võib vastavalt põhikirjale olla üks kuni kolm liiget, kes valitakse ametisse viieks aastaks. Vastavalt FOND-i põhikirjale korraldab juhatus FOND-i raamatupidamist ning esindab FOND-i suhetes Fondivalitseja ja depositooriumiga. FOND-i juhatus ei valitse kehtivatest õigusaktidest, FOND-i põhikirjast ja valitsemislepingust tulenevas ulatuses FOND-i vara. Juhatus teostab järelevalvet Fondivalitseja FOND-iga seotud tegevuse üle, s.t jälgib valitsemislepingust tulenevate Fondivalitseja kohustuste täitmist. Fondivalitseja poolt valitsemislepingu alusel osutatava valitsemisteenuse kohta on täpsem teave esitatud Prospekti punktis 7.2 („Fondivalitseja").

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

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

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

Viljar Arakas (sündinud 1979; elukoht Eesti) juhatuse liige. Viljar Arakas on EfTEN Capital AS asutajaliige ja käesoleval ajal EfTEN Capital AS-i, EfTEN Kinnisvarafond ASi, EfTEN Kinnisvarafond II AS-i juhatuse liige ja fondijuht, EfTEN SPV2 OÜ, EfTEN SPV3 OÜ, EfTEN SPV4 OÜ, EfTEN SPV5 OÜ, EfTEN SPV6 OÜ, EfTEN SPV7 OÜ, EfTEN SPV8 OÜ, EfTEN SPV9 OÜ, EfTEN SPV10 OÜ, EfTEN SPV11 OÜ, EfTEN SPV12 OÜ, EfTEN SPV14 OÜ, EfTEN SPV15 OÜ, EfTEN SPV16 OÜ, EfTEN SPV17 OÜ, Astlanda Hotelli AS, EfTEN Capital SIA, EfTEN Sky OÜ, UAB Saules Miestas, Magistral Kaubanduskeskuse OÜ, EfTEN Tänassilma OÜ ja Miemma Holding OÜ juhatuse liige ning Balti Kinnisvaraportfell AS-i nõukogu esimees. Enne EfTEN Capital AS-i asutamist oli kuni 2008 jaanuarini Arco Vara AS juhatuse esimees. Viljar Arakas'e juhtimisel korraldati 2007. aasta juunis Arco Vara aktsiate noteerimine ja aktsiaemissioon 65 miljonit eurot. Aastatel 2000 kuni 2002 oli Viljar Arakas OÜ Haagisekeskus juhatuse esimees ning 1999-2002. a. AS Arco Transport juhatuse esimees. 1998-2001. a. töötas Viljar Arakas AS-s Arco Transport müügijuhina. Viljar Arakas on olnud 2012-2015 AS EVR Cargo nõukogu liige, aastatel 2007 – 2011 AS Tallinna Lennujaam nõukogu liige ja 2011 - 2012 Eesti Raudtee AS nõukogu esimees. Äriühingute juhtorganites tegutsemise kõrval oli Viljar Arakas lisaks aastatel 2010 – 2014 MTÜ Teenusmajanduse Koda juhatuse liige, sh 2011 - 2013 juhatuse esimees. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Viljar Arakas on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul, on järgmised: EfTEN SPV1 OÜ, Lepa Keskus OÜ, AS Eesti Raudtee (kustutatud seoses jagunemisega), Teenusmajanduse Koda, Aktsiaselts Finest Palace (kustutatud seoses ühinemisega), Balotel AS (kustutatud seoses ühinemisega), AS Tallinna Lennujaam, Astlanda Hotelli AS, Cougar Hotels OÜ (kustutatud seoses ühinemisega). 1999. aastal lõpetas Viljar Arakas Tallinna Polütehnikumi telekommunikatsiooni erialal ning 2003. aastal omandas bakalaureuse kraadi ärijuhtimise erialal EBS Rahvusvahelises Ülikoolis (Estonian Business School). Lisaks on Viljar Arakas täiendanud ennast aastatel 2002-2003 Hollandis Hogeschool NOVI's, omandades bakalaureuse topelt diplomi ning EBS Rahvusvahelise Ülikooli Executive magistriõppes, omandades magistrikraadi. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Viljar Arakas'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda FOND-i juhatuse liikmena. Viljar Arakas'le kuulub läbi valdusettevõtte Miemma Holding OÜ 27,4% Fondivalitseja aktsiakapitalist. Viljar Arakas'le kuulub eraisikuna 0,08% ja läbi valdusettevõtte Miemma Holding OÜ 0,32% FOND-i aktsiakapitalist.

Tõnu Uustalu, (sündinud 1975; elukoht Eesti) juhatuse liige. Lisaks on Tõnu Uustalu käesoleval ajal EfTEN Kinnisvarafond AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i, Balti Kinnisvaraportfell AS-i, EfTEN SPV2 OÜ, EfTEN SPV3 OÜ, EfTEN SPV4 OÜ, EfTEN SPV5 OÜ, EfTEN SPV6 OÜ, EfTEN SPV7 OÜ, EfTEN SPV8 OÜ, EfTEN SPV9 OÜ, EfTEN SPV10 OÜ, EfTEN SPV11 OÜ, EfTEN SPV12 OÜ, EfTEN SPV14 OÜ, EfTEN SPV15 OÜ, EfTEN SPV16 OÜ, EfTEN SPV17 OÜ, Arendusmaa OÜ, EfTEN Kinnisvarateenused OÜ, Lauri tee 33 korteriühistu, Aleviku tee OÜ, EfTEN Sky OÜ, UAB Saules Miestas, EfTEN Menulio UAB, Magistral Kaubanduskeskuse OÜ, Blaumana Centrs SIA, EfTEN Tänassilma OÜ ja Astlanda Hotelli OÜ juhatuste liige, Kaanon Kinnisvara OÜ nõukogu liige ning Hotell Jurmala OÜ nõukogu esimees. Tõnu Uustalu töötab EfTEN Capital AS-is alates jaanuarist 2009. Varasemalt töötas aastatel 2006 kuni 2008 juuni East Capital Baltics AS (endine ärinimi AS AVEC Asset Management) juhatuse

liikmena ning investeeringute juhina. Alates 2001 aastast kuni 2006 aastani töötas Tõnu Uustalu SEB Pangas kinnisvara finantseerimise ja korporatiivpanganduse osakonnas. Aastatel 1999 kuni 2001 töötas Tõnu Uustalu Latio Kinnisvara AS Eesti esinduse juhatajana ning aastatel 1997 kuni 1999 Kaanon Kinnisvara AS-i Tallinna kontori juhatajana. Aastatel 1994 kuni 1997 töötas Tõnu Uustalu AS Lutsu Kinnisvara hindajana omandades Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingult kinnisvarahindaja litsentsi. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Tõnu Uustalu on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul, on järgmised: EfTEN SPV1 OÜ, Lepa Keskus OÜ, Logoner AS, Ärimaja AS, DayMedia OÜ, Cougar Hotels OÜ (kustutatud seoses ühinemisega), Aktsiaselts Finest Palace (kustutatud seoses ühinemisega), Balotel AS (kustutatud seoses ühinemisega), OÜ Floriston Grupp. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Tõnu Uustalu osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda FOND-i juhatuse liikmena. 1998. aastal lõpetas Tõnu Uustalu Eesti Põllumajandusülikooli majanduse eriala ning kaugõppes Tallinna Tehnikakooli õiguse eriala. Lisaks on Tõnu Uustalu täiendanud ennast pidevalt erinevatel Forum Acatemicumi õiguskoolitustel ning mitmetel kinnisvaraalastel täiendkoolitustel. Tõnu Uustalu'le kuulub läbi valdusettevõtte Arendusmaa OÜ 20,55% Fondivalitseja aktsiakapitalist ning eraisikuna 0,32% FOND-i aktsiakapitalist.

6.11.4 Tütarettevõtjate juhtimisstruktuur

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

FOND-i Tütarettevõtjatel ei ole auditi- ega töötasukomiteesid.

6.11.4.1 UAB "Saules Miestas"

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

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

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

Viljar Arakas, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

Tõnu Uustalu, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

Laurynas Žilys – (sündinud 1980, elukoht Leedu) on UAB "Saules Miestas" juhatuse liige. Lisaks on Laurynas Žilys käesoleval ajal EfTEN Menulio UAB, EfTEN Capital Lietuva UAB, UAB "Verkių Projektas", EfTEN Stasylu, UAB ja EfTEN Laisves UAB direktor. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Laurynas Žilys on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul, on järgmised: CRE PRO UAB, INCRE UAB, CREalty Advisors UAB. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Laurynas Žilyse osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda UAB "Saules Miestas" direktorina. Varasemalt on Laurynas Žilys töötanud investeeringute projektijuhina CREalty Advisors UAB-s ning sellele eelnevalt Colliers International Vilniuse kontoris algselt ärikinnisvara konsultandina ja lõpuks Leedu ja Valgevene investeeringute suuna juhina. Enne Colliersiga liitumist töötas Laurynas Žilys aastatel 2004-2005 SEB bankas AB-s kliendisuhete juhina ning sellele eelnevalt aastatel 2002-2004 Vilniaus Bankas AB-s (SEB) korporatiivklientide juhi assistendina. 2002 aastal lõpetas Laurynas Žilys Concordia Rahvusvahelise Ülikooli Eestis, rahvusvahelise ärijuhtimise erialal ning omandas bakalaureuse kraadi. 2004-2006 jätkas õpinguid Vilniuses ISM Ülikoolis, kus omandas magistrikaardi ärijuhtimise erialal. Laurynas Žilys omab eraisikuna 0,18% osalust FOND-is. Laurynas Žilys ei oma osalust Fondivalitsejas. Leedu õiguse kohaselt on üksnes ettevõtte direktoriga kohustus sõlmida tööleping ja maksta tasu. Eeltoodust tulenevalt ei ole UAB "Saules Miestas" Laurynas Žilys'ega sõlminud

juhatuse liikme lepingut ega maksnud tasusid. Laurynas Žilysega on sõlmitud Leedu õiguse kohaselt lepingud FOND-i Tütarettevõtjate: UAB "Verkių Projektas", EfTEN Stasylu, UAB ja EfTEN Laisves UAB direktori ülesannete täitmiseks ja milline info makstud tasude kohta on esitatud alljärgnevalt iga vastava Tütarettevõtja juures.

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

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

Dina Bunce (sündinud 1976, elukoht Läti) ei ole lisaks UAB-s "Saules Miestas" direktori ametikohale käesoleval ajal ühegi teise äriühingu juhtimisorgani liige. UAB-s "Saules Miestas" direktori ametikohal töötab alates 2010. aastast. Varasemalt on Dina Bunce olnud aastatel 2007-2010 ELL kinnisvara gruppi kuuluva SIA MKEE direktor ning sellele eelnevalt SIA Tirdzniecības centrs Pleskodāle (kaubanduskeskus "Spice") projektijuht ja direktori assistent. Varasemalt on töötanud veel marketingijuhi assistendina, müüjana ja sekretärina. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Dina Bunce osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda UAB-s "Saules Miestas" direktorina. Dina Bunce on 2001 aastal lõpetanud Läti Põllumajandusülikoolis majanduse eriala ja omandanud bakalaureuse kraadi ning seejärel 2005 aastal Riia Rahvusvahelise Ärijuhtimise koolis (Riga International School of Economics and Business Administration) magistrikraadi ärijuhtimise erialal. Dina Bunce ei oma osalust FOND-is ega Fondivalitsejas. Dina Buncele on 2015. aastal makstud alates UAB-s "Saules Miestas" omandamislepingu kohaselt tasusid koos maksudega kokku summas 36,7 tuhat eurot, mis on kajastatud konsolideeritud Kontserni finantsaruannetes alates 01.08.2015. Dina Buncele maksti 2016. aastal tasusid koos maksudega kokku 99,1 tuhat eurot. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Dina Bunce osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda UAB "Saules Miestas" direktorina.

6.11.4.2 UAB "Verkių Projektas"

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

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

Käesoleval ajal on UAB "Verkių Projektas" direktor Laurynas Žilys, kellega on Leedu õiguse kohaselt sõlmitud leping ettevõtte juhtimise korraldamiseks ja kellele maksti 2016. aastal tasusid koos maksudega 148,73 eurot. Laurynas Žilyse kohta on informatsioon esitatud ülal punktis 6.11.4.1.

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

6.11.4.3 SIA "EfTEN Krustpils"

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

Juhatus on ühe liikmeline ja alates asutamisest kuni tänaseni on juhatuse liige Viktors Savins. Juhatuse liikmega ei ole sõlmitud lepingut, talle ei ole tasusid makstud ega ole võetud vastu otsuseid tasude, hüvitiste maksmise kohta.

Viktors Savins (sündinud 1976, elukoht Läti) on SIA "EfTEN Krustpils" juhatuse liige. Lisaks on Viktors Savins käesoleval ajal SIA Newcom Development, EfTEN Capital SIA, SL Development SIA, SIA Smart Capital CE, Prime Capital SIA, BM Rezidences SIA, BINDEROFF AS, Deep Forest SIA, EfTEN Domina SIA, EfTEN Dunte SIA, Auras Centrs SIA, EfTEN Terbata SIA, EfTEN Jelgava SIA, EfTEN Stabu 10 SIA, EfTEN NTP SIA, Blaumana Centrs SIA, NB Almanac SIA, Dreilini-Ulbroka-1 SIA, Jelgava Centrs SIA ja EfTEN Property SIA juhatuse liige. Viktors Savins on aastatel 2004-2012 olnud SIA Arco Development juhatuse liige ja SIA Arco Real Estate nõukogu esimees ning sellele eelnevalt aastatel 1998 - 2004 SIA Arco Real Estate juhatuse esimees. Lisaks eelnevalt nimetatutele on Viktors Savins viimase viie aasta jooksul olnud ka Bisumuizas nami SIA juhatuse liige.

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

6.11.4.4 EfTEN Tänassilma OÜ

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

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

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

Viljar Arakas, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

Tõnu Uustalu, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

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

6.11.4.5 EfTEN Stasylu, UAB

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

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

Käesoleval ajal on EfTEN Stasylu, UAB direktor Laurynas Žilys, kellega on sõlmitud tööleping ja kellele maksti 2016. aastal tasusid koos maksudega kokku 344,35 eurot. Laurynas Žilyse kohta on informatsioon esitatud ülal punktis 6.11.4.1.

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

6.11.4.6 EfTEN Laisves UAB

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

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

Käesoleval ajal on EfTEN Laisves UAB direktor Laurynas Žilys, kellega on sõlmitud tööleping ja kellele maksti 2016. aastal tasusid koos maksudega kokku 110,69 eurot. Laurynas Žilyse kohta on informatsioon esitatud ülal punktis 6.11.4.1.

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

6.11.5 Huvide konflikti puudumine

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

6.12 KONTSERNI PERSONALIPOLIITIKA JA TEGEVUSTE EDASIANDMINE

FOND-s ei ole käesoleval ajal ühtegi töötajat. Teenused ostetakse FOND-i sisse fondivalitsemise lepingu alusel Fondivalitsejalt või Fondivalitseja kaasabil vastavalt valitsemislepingule ja Fondivalitseja tegevuste edasiandmise korra alusel kolmandatelt isikutelt (nt auditeerimisteenus, vajadusel maaklerteenus, depooteenus jms). Tegevuste edasiandmise kohta vaata ka täiendavalt Prospekti osast “Fondivalitseja”.

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

Kontsernis oli 2016. ja 2015. aastal 9 töötajat. 2016. aastal arvestati koos maksudega töötajatele kokku tasusid 240 tuhande euro ulatuses. 2015. aastal 72 tuhande euro ulatuses. Lisaks tasusid Läti ja Leedu tütarettevõtted 2016. aastal tööjõumaksusid 2 tuhande euro ulatuses (2015. aastal 0 eurot).

6.13 FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUSE ARVUTAMINE

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

(i) FOND-i vara väärtus määratakse eelkõige turuväärtuse alusel. Kui turuväärtust ei ole võimalik kindlaks teha, leitakse FOND-i vara väärtus muu õiglase väärtuse määramise meetodi alusel.
(ii) FOND-ile kuuluva kinnisasja väärtuse määramisel lähtutakse selle turuväärtusest ja seda kajastatakse kas kinnisvarainvesteeringuna või materiaalse põhivarana, olenevalt vara kasutuse eesmärgist. Kinnisasjade turuväärtus leitakse vastavalt rahvusvahelistele hindamisstandarditele IVS 2007 (Internationl Valuation Standards - http://www.ivsc.org) koos võimalike muudatustega, milles on defineeritud ühine turuväärtuse

definitsioon alljärgnevalt: turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamishetkel minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvas tehingus peale kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud informeeritult, kaalutletult ning ilma sunduseta. Kinnisasjade turuväärtuse määramisel kasutatakse võrdlusmeetodit või diskonteeritud rahavoogude meetodit.

(iii) FOND-i kinnisasjade hindajaks võib olla Fondivalitseja või tunnustatud kinnisvarahindaja riikides, kus asub Fondile kuuluv kinnisvara.

(iv) Fondivalitseja tagab kinnisasjade korralise ning vajadusel erakorralise hindamise. Korraline hindamine teostatakse kaks korda aastas: 1) majandusaasta lõpu seisuga ja enne fondi aastaaruande audiitorkontrolli ja 2) 30.06. seisuga ja enne nõukogu poolt poolaasta aruande kinnitamist.

(v) Erakorraline hindamine, mille vajadus võib tuleneda oluliselt muutunud turusituatsioonist, üüritulu prognoosi olulisest langusest, vms põhjusel, toimub vastava nõukogu otsuste alusel.

(vi) FOND-i kõigi aktsiate puhasväärtus määratakse FOND-i varade väärtuse alusel, millest lahutatakse FOND-i kohustuste väärtus.

(vii) FOND-i iga aktsia puhasväärtuse arvutamiseks jagatakse FOND-i kõigi aktsiate puhasväärtus FOND-i aktsiate arvuga.

(viii) FOND-i aktsia puhasväärtus määratakse täpsusega kaks kohta pärast koma.

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

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

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

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

Juhul, kui FOND-il on tekkinud kahju ebaõigest FOND-i aktsia puhasväärtusest, mis tekib aktsiate märkimisel vara alahindamise korral, hüvitab Fondivalitseja FOND-ile aktsiate väljalaskel vähemlaekunud rahasumma. Kahju hüvitamise menetlemisega kaasnevad kulutused kannab Fondivalitseja. Kahju hüvitamise juhtumi korral on Fondivalitsejal õigus kahju sisse nõuda kahju tekitamisega seotud osapooltelt. 2015. ja 2016. aastal ei ole esinenud vigu ega eksimusi, mis oleks toonud kaasa kohustuse FOND-i või FOND-i varade väärtuse ümberarvutamise või kahjude hüvtamise kohustuse.

6.14 FONDI PUUDUTAVA TEABE AVALDAMINE

FOND-i kohta edastab Fondivalitseja FOND-i aktsionäridele e-posti teel aktsionäride poolt antud e-posti aadressil järgmist informatsiooni:

(i) FOND-i varade puhasväärtuse arvutus kuu lõpu seisuga, hiljemalt järgmise kuu 20. kuupäevaks; samuti informatsioon puhasväärtuse arvutamise võimaliku peatamise kohta;

(ii) igakuised faktilehed, mis sisaldavad FOND-i üldinfot, FOND-i kinnisvaraportfelli ja laenukohustuste ülevaadet;

(iii) poolaasta- ja aastaaruanded;

(iv) informatsioon tehtud investeeringutest;

(v) muudatused FOND-i juhtorganites;

(vi) informatsioon investeerimispiirangute rikkumisest ja nende kõrvaldamiseks tarvitusele võetud abinõudest;

(vii) muu oluline informatsioon, mis võib juhtkonna hinnangul mõjutada FOND-i aktivate puhasväärtust ning mille kohene avaldamine aktsionäridele on mõistlik;

(viii) FOND-i üldkoosoleku toimumise aeg ja koht.

FOND-i kohta avaldatakse investeerimisfondide seadusest tulenevalt avalikustamisele kuuluv informatsioon Fondivalitseja koduleheküljel: www.eften.ee.

Seejuures Fondivalitseja ja FOND-i majandusaasta aruanded avalikustatakse nelja kuu jooksul pärast majandusaasta lõppemist ja FOND-i poolaastaaruanne kahe kuu jooksul pärast poolaasta lõppemist eelmises lauses nimetatud veebilehel.

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

(i) FOND-i asutamisleping;
(ii) FOND-i põhikiri;
(iii) FOND-i aktsiate pakkumise prospekt ja lihtsustatud prospekt selle olemasolu korral;
(iv) Fondivalitseja nimi ja kontaktandmed;
(v) Depositooriumi nimi ja kontaktandmed;
(vi) Valitsemisleping;
(vii) Fondijuhi nimi;
(viii) FOND-i nõukogu ja juhatuse liikmete nimekiri;
(ix) FOND-i fondivalitseja sisereeglid puhasväärtuse määramiseks;
(x) kinnisvara hindamise eeskirjad;
(xi) andmed fondivalitseja osaluse suuruse kohta FOND-is;
(xii) Fondivalitseja viimase kolme majandusaasta aruanded.

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

Lisaks avaldab FOND teate valitsemislepingu muutmise või lõppemise kohta Fondivalitseja veebilehel viivitamata pärast valitsemislepingu muutmist või lõpetamist ning avaldab selle vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes või saadab aktsionäridele tähtkirjaga aktsiaraamatusse kantud aadressil. Teates märgitakse andmed valitsemislepingu muudetud tekstiga tutvumise võimaluste kohta.

6.15 FONDI LIKVIDEERIMINE, ÜMBERKUJUNDAMINE, ÜHINEMINE JA JAGUNEMINE

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

7 FONDI TEENUSEPAKKUJAD

7.1 ÜLDIST

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

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

7.2 FONDIVALITSEJA

FOND-i fondivalitsejaks on valitsemislepingu alusel, EfTEN Capital AS, registrikood 11505542, asukohaga A. Lauteri 5, Tallinn. Valitsemisleping on FOND-i asutajate poolt kinnitatud asutamislepingu sõlmimisel ja allkirjastatud FOND-i Äriregistris registreerimise järgselt 11.06.2015.

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

Fondivalitseja valitseb kolme fondi:

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

Hallatavate varade mahu alusel on EfTEN Capital Balti riikide suurim ärikinnisvara valitseja.

Fondivalitseja tütarettevõte, EfTEN Kinnisvarateenuste OÜ tegeleb Balti Kinnisvaraportfell AS-i kinnisvaraportfelli juhtimise ning eramandaadi alusel ärikinnisvara investeeringute juhtimisega.

Fondivalitsejal on võimekus ja esindused FOND-ile omandatavate kinnisvarainvesteeringute haldamise korraldamiseks kõigis kolmes Balti riigis. Kõik FOND-i investeerimisotsused tehakse Eestis.

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

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

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

Hannes Tamjärv (sündinud 1961) on EfTEN Capital AS-i nõukogu esimees. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Hannes Tamjärv on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatule viimase viie aasta jooksul on järgmised: HTB INVESTEERINGUTE OÜ, Rocca al Mare Kooli AS, Rocca al Mare Kooli SA, Nelja Energia AS, AS LHV Group, AS LHV Pank, Stigo OÜ, AS Finest Grupp, AS Sencel, Inimsusevastaste Kuritegude Uurimise Eesti SA, SA Eesti Mälu Instituut, SA Eesti Draamateater, SA Loov Põlvkond, Kodasema OÜ, KODAstay OÜ, Heateo SA, Tallinna Suusaklubi, Aktsiaselts SENCEL. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Hannes Tamjärv'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid

õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu liikmena. Hannes Tamjärv omab pikaajalist kogemust finantsvaldkonnas. Hannes Tamjärv'le kuulub läbi valdusettevõtte HTB INVESTEERINGUD OÜ 5,55 % Fondivalitseja aktsiakapitalist ja 2,1% FOND-i aktsiakapitalist.

Jaan Pillesaar (sündinud 1967) EfTEN Capital AS-i ja EfTEN Kinnisvarafond AS-i nõukogu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Jaan Pillesaar on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmised: DSVH OÜ, AS Helmes, AS MarkIT Holding, OÜ JPF Holdings, OÜ Five Year Capital, OÜ REM Valdus, Bulgaaria Võlakirjade OÜ, OÜ Kakumäe Jahisadam, 4D Capital Management OÜ, Teenusmajanduse Koda, 1Home Group AS, Haven Kakumäe OÜ, Haven Management OÜ, Aleviku tee OÜ ja OÜ Piirimäe 8. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Jaan Pillesaar'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu liikmena. Jaan Pillesaar'le kuulub läbi valdusettevõtte DSVH OÜ 2,77 % Fondivalitseja aktsiakapitalist ja läbi AS-i Helmes 2,86% FOND-i aktsiakapitalist.

Peeter Mänd (sündinud 1957) EfTEN Capital AS-i nõukogu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Peeter Mänd on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmised: OÜ Ivard, OÜ Kerme Investeeringud, MTÜ Kiirassaare Küla Arendamise Selts, Eesti Aerutamiseföderatsioon, AS Betoonimeister, AS Betoonimeister Jõhvi, AS Betoonimeister Tartu, AS Vigrelle, aktsiaselts LAATRE PIIM, AS Maasu, METSATERVENDUSE OSAÜHING, AS Wellman Invesco, AS Freenergy, OÜ Geoforce, FOND-ile teadaolevalt puuduvad Peeter Mänd'i osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu liikmena. Peeter Mänd'ile kuulub läbi valdusettevõtte OÜ Ivard 5,55 % Fondivalitseja aktsiakapitalist ja 3,99 % FOND-i aktsiakapitalist.

Olav Miil – informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.2.

Arti Arakas – informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.2

Fondivalitseja juhatuse liikmed on Viljar Arakas ja Maie Talts.

Fondivalitseja poolt määratud FOND-i fondijuht on Viljar Arakas.

Viljar Arakas: informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3.

Maie Talts (sündinud 1974) on EfTEN Capital AS asutajaliige ja jurist alates kevadest 2008. a. Alates oktoobrist ka EfTEN Capital AS juhatuse liige. Eelnevalt töötas aastatel 2006-2008 Arco Vara AS nõukogu juristina ning Arco Vara AS juriidilise osakonna juhina. 2007. aastal osales Maie Talts Arco Vara börsil noteerimise töögrupis õigusliku auditi läbiviimise ja aktsiate noteerimise ettevõtte poolse projektijuhina. Aastatel 1998-2006 Arco Kinnisvarahoolduse AS juristina ning 1996-1998 AS Arco Vara Tallinna Büroo juristina. Enne Arco Vara kontserniga liitumist töötas aastal 1995 AS-s Laine kinnisvaramaakleri assistendina. Aastatel 1997-2000 oli Maie Talts Eesti Kinnisvarafirmade Liidu Aukohtu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Maie Talts on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: OÜ Loogika, Astlanda Hotelli AS ja Magistral Kaubanduskeskuse OÜ, EfTEN SPV1 OÜ (likvideeritud). FOND-ile teadaolevalt puuduvad Maie Talts'i osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja juhatuse liikmena. Maie Talts on lõpetanud Tartu Ülikooli õigusteaduskonna 1996. aastal ning jätkas õpinguid 2004. aastal Tartu Ülikooli sotsiaalteaduskonnas, psühholoogia osakonnas, mille lõpetas 2008. aastal. Käesoleval ajal jätkab õpinguid Tartu Ülikooli sotsiaalteaduskonnas, psühholoogia osakonnas magistriõppes. Maie Talts'le kuulub läbi valdusettevõtte OÜ Loogika 6,85% Fondivalitseja ja 0,29% FOND-i aktsiakapitalist.

Fondivalitseja poolt FOND-ile osutatava valitsemisteenuse sisu:

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

(i) FOND-i äriplaanile ja põhikirjale vastavate investeerimisobjektide otsimine Eestis, Lätis ja Leedus;
(ii) investeerimiskriteeriumitele sobivatele objektidele vajaliku *due diligence*'i teostamine (väärtuse analüüs, üürnike või rentnike analüüs, potentsiaali analüüs, ehitustehniline analüüs, juriidiline ja keskkonda puudutav analüüs jne), kusjuures *due diligence* tehakse vähemalt järgmistes kolmes peamises valdkonnas:
    a) tehniline – ehitustehniline ekspertiis veendumaks, et ehitised ja rajatised on ostuks ja edasiseks ekspluatatsiooniks sobilikus korras ning määratakse edasiste investeeringute, vajalike parenduste vajadus;

b) juriidiline – õiguslik audit, veendumaks, et esitatud informatsioon kinnistu, sellel asuvate hoonete ja rajatiste ning koormatiste, samuti kinnistuga seotud lepingute osas vastab tegelikkusele;
c) äriline-finants – audit veendumaks, et müügiprospektis vms dokumendis esitatud informatsiooni vastab tegelikkusele ning kontrollida objekti vastavust FOND-i tingimustele;

(iii) riskide hindamine ja investeerimisotsuste tegemine;
(iv) objektide ostu- ja müügiläbirääkimiste pidamine ning vajalike lepingute sõlmimine Fondi nimel.

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

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

7.3 DEPOSITOORIUM

FOND-i depositoorium on Swedbank AS, registrikood 10060701, asukoht Liivalaia 8, Tallinn. Depooleping on sõlmitud FOND-i, Fondivalitseja ja depositooriumi vahel 11.06.2015. Swedbank AS on Eesti Vabariigis registreeritud krediidiasutus, kelle üle teostab järelevalvet Finantsinspektsioon. Swedbank AS on kantud Eesti äriregistrisse 11.07.1996 ning on asutatud määramata ajaks.

Depositooriumi poolt FOND-ile osutatava teenuse sisu:

Depositoorium hoiab FOND-i vara ning täidab muid talle seadusega pandud ülesandeid vastavalt depoolepingule.

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

Depositooriumil on õigus delegeerida FOND-i vara hoidmise kolmandatele isikutele kooskõlas investeerimisfondide seaduse alusel kehtestatud Rahandusministri 20.05.2014 määruse nr 15 „Alternatiivfondi valitsejale ja tema valitsetava investeerimisfondi depositooriumile esitatavad“ §-ga 18. Viidatud sätte kohaselt on depositooriumi ülesannete edasiandmete lubatud vaid järgmiste tingimuste täitmisel: 1) ülesannete edasiandmine peab olema põhjendatud ning selle eesmärk ei tohi olla seaduses sätestatud nõuete järgimisest kõrvalehoidumine; 2) depositoorium valib fondi vara hoidva kolmanda isiku vajaliku hoolsusega, et tagada selle kolmanda isiku usaldusväärsus; 3) depositoorium on enne ülesannete edasiandmist ja ka edaspidi kohustatud kontrollima, kas kolmanda isiku organisatsioonilise ja tehnilise korralduse tase ning finantsseisund on piisav tema lepingujärgsete kohustuste täitmiseks; 4) väärtpaberite hoidmise ülesannete edasiandmine on lubatud vaid isikule, kelle üle teostatakse tõhusat järelevalvet ja kellele kohaldatakse tõhusaid usaldatavusnõudeid, sealhulgas miinimumkapitali nõudeid; 5) fondile või Fondivalitsejale kuuluvate väärtpaberite kolmanda isiku valdusse kuulumist kontrollib vähemalt korra aastas audiitorettevõtja.

Lisaks nimetatule FOND-i depositoorium:

1) kontrollib aktsiate märkimiseks tehtud maksete laekumist FOND-i arvelduskontole, mis on FOND-i, Fondivalitseja või depositooriumi nimel avatud kas lepinguriigi keskpangas või krediidiasutuses või kolmanda riigi krediidiasutuses juhul, kui selle krediidiasutuse asukohariigi õiguse kohaselt on tal õigus osutada väärtpaberituru seaduse § 44 punktis 1 nimetatud teenustega samaväärseid teenuseid ja tema üle teostatava järelevalve tõhusus on samaväärne Euroopa Liidu krediidiasutuste järelevalvega;

2) hoolitseb, et FOND-i tulust tehakse aktsionäridele väljamaksed õigusaktides ja FOND-i tingimustes või põhikirjas sätestatu kohaselt.

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

7.4 AUDIITOR

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

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

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

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

7.5 VÄÄRTPABERITE REGISTRI PIDAJA

Eesti väärtpaberite keskregistri seaduse kohaselt on kõigil Eesti aktsiaseltsidel kohustus registreerida oma aktsiad AS-i Eesti Väärtpaberikeskus poolt peetavas Eesti Väärtpaberite Keskregistris (EVK-s). Täpsem teave EVK kohta on leitav aadressil www.e-register.ee.

FOND-i aktsiad on registreeritud EVK-s ISIN koodi EE3100127242 all.

7.6 KINNISVARA HINDAJA

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

8 FOND-I TASUD JA KULUD

FOND-i poolt makstavate oluliste tasude ja kulude maksimaalsed summad on toodud käesolevas Prospekti peatükis. Olukordades, kus selliseid tasusid ja kulusid ei ole võimalik otseselt kvantifitseerida, on nende kohta toodud arvutamise metoodika. Ükski FOND-i teenusepakkuja ei saa FOND-iga seotud ülesannete täitmise eest tasusid või muid hüvesid kolmandatelt isikutelt.

8.1 VALITSEMISTASU

Fondivalitsejale makstav valitsemistasu koosneb kahest osast: põhitasust ja edukustasust.

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

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

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

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

Juhul, kui investeerimisperioodi järgselt otsustab FOND-i üldkoosolek FOND-i börsil noteerimise, siis edukustasu Fondivalitsejale välja ei maksta, vaid arvestatakse edukustasu summa mitterahalise sissemaksena FOND-i aktsiateks FOND-i börsil noteerimise hinnaga ja Fondivalitseja omandab FOND-i aktsiad. Juhul, kui ilmneb võimatus edukustasu FOND-i aktsiateks ümberarvestamiseks eelmises lauses nimetatud viisil, kuulub edukustasu väljamaksmisele ning Fondivalitseja kohustub omandama FOND-i aktsiad FOND-i börsil noteerimise hinnaga ning edaspidi põhineb Fondivalitseja edukustasu börsipäeva sulgemishinnal. Fondivalitsejal on õigus saada edukustasu, kui FOND-i aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishind ületab kõikide varasemate aruandeaastate kõige kõrgemat korrigeeritud sulgemishinda FOND-i börsil noteerimise ajal. Sulgemishinda korrigeeritakse:

(i) Börsil oleku aja varasematel perioodidel makstud dividendide ning dividendide tulumaksu summa ühe aktsia kohta liidetakse aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnale;
(ii) Sulgemishinnast lahutatakse börsil oleku aja varasemate perioodide minimaalne tootlikkus, mis võrdub 10% iga eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnast.

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

Edukustasu makstakse välja aruandeaastale järgneval aastal kolmekümne päeva jooksul FOND-i majandusaasta aruande kinnitamisest.

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

8.2 DEPOOTASU

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

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

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

8.3 MUUD KULUD

8.3.1 Fondivalitsejale hüvitatavad kulud

FOND hüvitab Fondivalitsejale alljärgnevad kulud:

(i) FOND-iga seotud lepingute koostamisega seotud juriidilise nõustamise kulud;
(ii) *due diligence*'i välispartnerite kulud;
(iii) hindamisaktide kulud;
(iv) FOND-i raamatupidamise kulud.

8.3.2 Fondi poolt tasumisele kuuluvad muud kulud

FOND katab ise alljärgnevad kulud:

(i) kapitali kaasamise kulud (laenulepingute sõlmimise kulud, aktsiaemissioonide korraldamiskulud);
(ii) kinnisasja omaniku kinnisasjaga seotud kulud;
(iii) FOND-i nõukogu liikmete tasud (kui FOND-i aktsionäride üldkoosolek otsustab nõukogu liikmetele tasusid maksta);
(iv) FOND-i juhatuse liikmete tasu (kui FOND-i nõukogu otsustab juhatuse liikmetele tasu maksta);
(v) sisekontrolli tasu (kui FOND-i nõukogu määrab sisekontrolli);
(vi) auditeerimise ja aruannete tõlkimise kulud;
(vii) pankade teenustasud;
(viii) kinnisvarainvesteeringute hindamisega seotud kulud juhul, kui kinnisasja hindab väline hindaja;
(ix) kinnisvaramaaklerite tasud (kui objekt ostetakse või ostetud objekt antakse üürile maakleri vahendusel). Seejuures kinnisvaramaakleri tegevusega on võrdsustatud Fondivalitseja müügijuht, kelle ülesandeks on FOND-i vara üürile andmine, kui selline isik on ametisse määratud;
(x) FOND-i aktsiate registreerimise ja hoidmisega seotud tasud;
(xi) depootasu vastavalt depositooriumiga sõlmitud lepingule;
(xii) muud Fondi igapäevase tegevusega seotud pisikulud.

9 MAKSUD

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

9.1 ETTEVÕTTE TULUMAKS

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

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

Kõik ülaltoodud kasumi jaotamised maksustatakse määraga 20/80 (25%) netosummast, s.t 20% jaotatava kasumi brutosummast. Nimetatud ettevõtte tulumaks kuulub maksmisele ainult ettevõtte tasemel, s.t kohustus maksude arvestuse, deklareerimise ning maksmise osas lasub ettevõttel endal. Jaotatavale kasumile kehtestatud tulumaks ei ole kinnipeetav maks ning seetõttu ei rakendata ettevõtte tulumaksu osas rahvusvahelisi maksulepinguid.

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

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

9.2 DIVIDENDIDE MAKSUSTAMINE

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

9.3 KAPITALITULU AKTSIATE MÜÜGIL VÕI VAHETUSEL

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

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

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

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

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

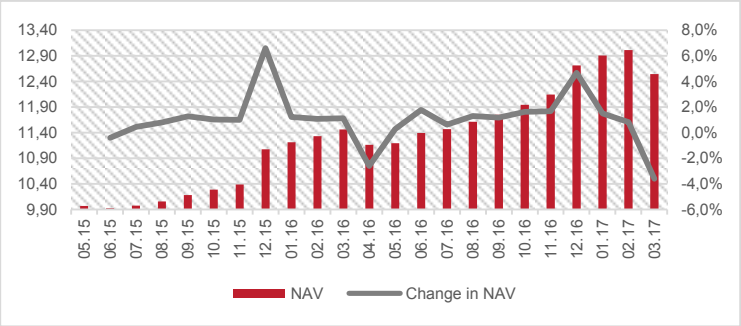
EfTEN Real Estate Fund III AS faktileht

31. märts, 2017

Fondi üldinfo

Aktsia ISIN kood	EE3100127242
Fondivalitseja	EfTEN Capital AS
Aktsia nimiväärtus, EUR	10,0000
Aktsia puhasväärtus, EUR	12,5431
Aktsiate arv	2 385 263
Konsolideeritud varade maht, EUR tuhandetes	76 338
Konsolideeritud puhasväärtus, EUR tuhandetes	29 919

NAV



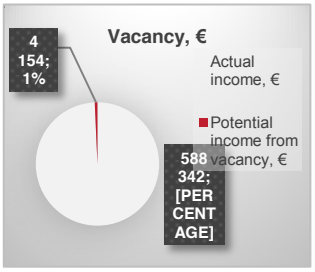
Kinnisvaraportfell

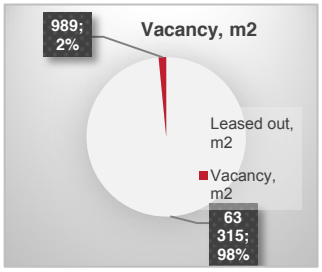
Seisuga 31.03.2017, EUR tuhandetes	
Kinnisvarainvesteeringud, muu põhivara	73 593
Aastane üüritulu sõlmitud lepingute baasil	6 370
Vakantsus (EPRA)	0,7%

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvestering	Aadress	Kinnistu tüüp	Soestuse aeg	Neto üüripind
Kaubanduskeskus SAULĖS MIESTAS	Tilžės St. 109, Šiauliai, Lithuania	Kaubandus	08.2015	19 881
Büroohoone L3	Laisves 3, Vilnius, Leedu	Büroo	10.2016	6 150
Büroohoone Ulonu	Verkiu 25c, Vilnius	Büroo	12.2015	5 174
DSV logistikakeskus	Stasylų g. 21, Vilnius	Logistika	06.2016	11 687
DSV logistikakeskus	Krustpils 31, Riia	Logistika	07.2016	5 398
DSV logistikakeskus	Pärnu mnt 535, Tallinn	Logistika	07.2016	16 014
Kokku				**64 304**

Suurimad üürnikud	% konsolideeritud üüritulust
DSV Transport AS	18,1%
DSV Transport UAB	12,4%
RIMI Lietuva, UAB	8,6%
DSV Transport SIA	7,7%
Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija	3,8%
PST Group	2,6%
LPP Lithuania, UAB	2,0%
UAB Synergium	1,7%
Drogas, UAB	1,5%
Eurovaistine, UAB	1,4%
New Yorker Lietuva, UAB	1,4%
Topo grupe, UAB	1,3%
Amber food, UAB	1,2%
SPORTLAND LT, UAB	1,2%
Baltika Lietuva, UAB	1,0%
Ülejäänud	34,2%





Laenukapital

Seisuga 31.03.2017, EUR tuhandetes	
Laenukohustused kokku	42 272
Kaalutud keskmine laenukohustuste tähtaeg, aastates	3,9
Kaalutud keskmine intressimäär	1,67%
LTV	57%
DSCR (Võlakohustuste kattekordaja), kasvavalt	2,2

Konsolideeritud bilanss

VARAD	31.03.17	31.12.16
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	2 468	3 192
Nõuded klientide vastu	228	329
Muud lühiajalised nõuded	49	114
Käibevara kokku	**2 745**	**3 636**
Kinnisvarainvesteeringud	73 542	73 539
Muud pikaajalised varad	51	58
Varad kokku	**76 338**	**77 233**

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	31.03.17	31.12.16
Lühiajalised laenukohustused	1 965	1 948
Pikaajalised laenukohustused	40 307	40 719
Muud kohustused	4 147	4 246
Kohustused kokku	**46 419**	**46 913**
Aktsiakapital ja ülekurss	24 890	24 890
Reservkapital	293	75
Jaotamata kasum	4 736	5 355
Omakapital kokku	**29 919**	**30 320**
Kohustused ja omakapital kokku	**76 338**	**77 233**

A.Lauteri 5, 10114 Tallinn, Eesti *tel:* 655 9515 *fax:* 618 1818 *e-mail:* info@eften.ee *veeb:* www.eften.ee

EfTEN Capital

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2016

EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeaasta algus: 01.01.2016
Aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

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

Sisukord

TEGEVUSARUANNE 3

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE 9

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE 9

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE 10

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE 11

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 12

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE 13

1 Üldine informatsioon 13
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused 13
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused 14
2.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsiipidest 15
3 Tütarettevõtted 21
4 Segmendiaruandlus 22
5 Müügitulu 23
6 Müüdud teenuste kulud 23
7 Turustuskulud 23
8 Üldhalduskulud 24
9 Muud äritulud ja muud ärikulud 24
10 Finantskulud 24
11 Tulumaks 24
12 Raha ja raha ekvivalendid 25
13 Nõuded ja viitlaekumised 25
14 Materiaalne põhivara 26
15 Kinnisvarainvesteeringud 26
16 Laenukohustused 29
17 Võlad ja ettemaksed 30
18 Edukustasu kohustus 31
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine 31
20 Aktsiakapital 36
21 Tingimuslikud kohustused 37
22 Tehingud seotud osapooltega 37
23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne 38
24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss 38
25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne 39
26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne 40

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne 41

Kasumi jaotamise ettepanek 44

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. aasta majandusaasta aruandele 45

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile 46

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar

2016. aasta oli fondi teine tegevusaasta. Aruandeperioodi tähtsamad majandussündmused olid 2016. aasta aprillis korraldatud aktsiaemissioon ning nelja uue ärikinnisvara-investeeringu tegemine. Aktsiaemissiooni käigus pakuti kokku 1 miljon uut EfTEN Real Estate Fund III AS aktsiat, hinnaga 11,0378 euro ühe aktsia eest. Emissioon oli edukas ning emissioon märgiti 1,35-kordselt üle. Kaasatud omavahendite eest finantseeriti kolme DSV logistikakontsernile kuulunud logistikakeskuse ostmist. Tegemist oli ost-tagasiüürimine tüüpi tehinguga, kus DSV müüs ettevõttele kuulunud kolm logistikakeskust Tallinnas, Riias ning Vilniuses, jäädes hoonetesse üürnikuks pikaajalise üürilepingu alusel. Lisaks omandas fond 2016. aasta oktoobris L3 büroohoone Vilniuses. Kokku moodustasid fondi investeeringud 2016. aastal 34,5 miljonit eurot.

2015. aastal tegi fond kaks investeeringut Leedus, soetades Saules Miestas'e kaubanduskeskuse Siauliais ning Ulonu büroohoone Vilniuses. Mõlemad varasemad investeeringud toimisid 2016. aastal vastavalt juhtkonna ootustele. Saules Miestas kaubanduskeskus isegi ületas ootusi – aastane üüritulu oli 5% kõrgem eelarves planeeritust.

2017. aastal on plaanis ulatuslikult uuendada Saules Miestase välisfassaadi ning alustada ehitustegevusega DSV Riia logistikakeskuse laiendamiseks. Kuna kogu fondi aktsiakapital on aruande koostamise hetkel projektidesse investeeritud, plaanib EfTEN Real Estate Fund III AS viia 2017. aasta kevadel läbi oma kolmanda aktsiaemissiooni, et finantseerida fondi edasist kasvu.

Saules Miestas kaubanduskeskus Šiauliais

Finantsülevaade

EfTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2016. aasta müügitulu oli 5,333 miljonit eurot, kasvades aastaga 3,5 korda. Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid (s.h edukustasu reservi muutust), amortisatsioonikulu ning finantstulusid/-kulusid ja tulumaksukulu (EBITDA) oli 2016. aastal kokku 3,925 miljonit eurot (2015: 1,000 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 4,349 miljonit eurot ning puhaskasum suurenes võrreldes 2015. aastaga 2,9 korda.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2016. aastal 97% (2015: sama), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 2016. aastal kõigest 3% (2015: sama) müügitulust.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2016. aastal müügitulust 26,9%. 2015. aasta sama näitaja jäi 33,7% tasemele.

	2016	06.05.2015-31.12.2015
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	5,333	1,508
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,591	-0,204
Intressikulud ja intressitulud	-0,659	-0,197
Neto üüritulu miinus finantskulud	**4,083**	**1,107**
Valitsemistasud	-0,344	-0,085
Muud tulud ja -kulud	-0,499	-0,220
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasukohustuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	**3,240**	**0,802**

Kontserni varade maht oli seisuga 31.12.2016 77,233 miljonit eurot (31.12.2015: 38,897 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 73,539 miljonit eurot (31.12.2015: 36,506 miljonit eurot).

	31.12.2016	31.12.2015
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	73,539	36,506
Muud pikaajalised varad	0,058	0,080
Käibevara, v.a raha	0,444	0,327
Netovõlg	-43,721	-21,568
Puhasväärtus (NAV)	30,320	15,345
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	12,7112	11,0772

EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas aastaga 15% tulenevalt äritegevuse kasumi kasvust, madalatest intressimääradest ning efektiivsest kulujuhtimisest. 2016. aastal maksti dividende 2015. aasta kasumist kogusummas 411 tuhat eurot. Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi NAV 2016. aastal kasvanud 16,3%. Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli 2016. aastal 22,5% (2015: 21,5%). Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2016. aastal sõlmis Kontsern seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamisega uusi laenulepinguid kogusummas 23,225 miljonit eurot. Kõikide uute laenulepingute intressimäär on fikseeritud ning jääb vahemikku 1,55%-1,9%. Lisaks sõlmis Kontsern 2016. aastal intressivahetuslepingu, nominaalsummas kokku 14 835 tuhat eurot, fikseerides 3-kuu EURIBORI tasemel 0,35%. Intressivahetuslepingu lõpptähtaeg on 2023. aastal, kusjuures intressivahetuslepingu kvartaalseid makseid hakatakse tegema 2018. aasta kevadel. Seisuga 31.12.2016 oli Kontserni laenuportfellist intressivahetuslepinguga kaetud 34,7%.

Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on aasta lõpu seisuga 1,67% (2015: 1,75%) ning LTV (Loan to Value) 58% (2015: 57%).

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

Aruandeperioodi kohta	**31.12.2016**	**31.12.2015**
*ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100*	19,0	19,4
*ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100*	7,5	7,5
*ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100*[1]	22,5	21,5
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,1	2,8

[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. 2016. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 6 (2015: 2) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 73,5 miljonit eurot ning soetusmaksumus 69,7 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubanduspinnad 40%; 1 investeering
- büroopinnad 25%; 2 investeeringut
- logistikapinnad 35%; 3 investeeringut

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2016	Kontserni osalus	Üüri netopind	Üüritulu aastas (€ tuhandetes)	Täituvus, %
DSV Tallinn	100	16 014	977	100
DSV Riia	100	5 398	417	100
DSV Vilnius	100	11 687	671	100
Logistika kokku		**33 099**	**2 065**	**100**
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	19 881	2 801	95
Kaubandus kokku		**19 881**	**2 801**	**95**
Ulonu büroohoone	100	5 174	704	100
L3 büroohoone	100	6 151	741	100
Büroo kokku		**11 325**	**1 445**	**100**

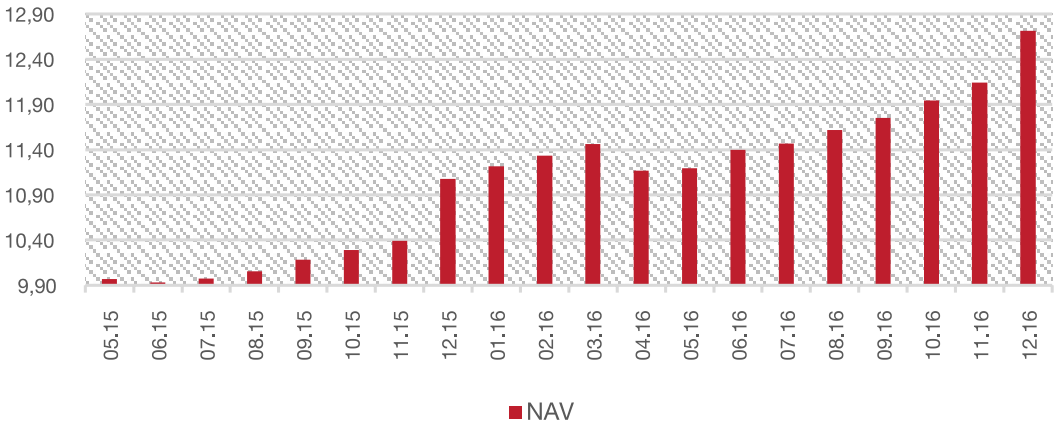
DSV logistikakeskus Tallinnas

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 2,7 (2015: 2,8) aastat ning seisuga 31.12.2016 on Kontsernil kokku 130 (2015: 141) üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 57% moodustab 15 kliendi lepingujärgne tulu.

Klient	% konsolideeritud müügitulust
DSV Transport AS	15,7%
DSV Transport UAB	10,8%
RIMI Lietuva, UAB	7,4%
DSV Transport SIA	6,7%
Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija	3,9%
Synergium UAB	1,5%
LPP Lithuania, UAB	1,4%
Drogas, UAB	1,3%
Eurovaistine, UAB	1,3%
GD Bonum Publicum	1,2%
Panevėžio statybos trestas UAB	1,2%
New Yorker Lietuva, UAB	1,2%
Topo grupe, UAB	1,2%
SBA koncernas	1,2%
Amber food, UAB	1,0%
Ülejäänud	43,0%

Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2016 on EfTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 24,891 miljonit eurot (31.12.2015: 13,853 miljonit eurot). Aktsiate arv seisuga 31.12.2016 oli 2 385 263 tükki (31.12.2015: 1 385 263 tükki).



Seisuga 31.12.2016 oli EfTEN Real Estate Fund III AS-l üks üle 10%-lise osalusega aktsionär – Altius Energia OÜ, kellele kuulus ettevõttest 14,2%.

Väljavaated 2017.aastale

2017. aastal võib prognoosida kinnisvaraturu jätkuvat kasvu, mida eelkõige toetavad madalad intressimäärad ja palgakasvust tingitud sisetarbimise kasv. Kui USA keskpank on asunud intressimäärasid tõstma, siis Euroopas ei ole 2017. aastal intressimäärade tõusu oodata. Oluline muutus võrreldes aasta varasemaga on inflatsiooni naasmine. Tänu madalate energiakandjate hindade baasefekti kadumisele oli Eestis 2017. aasta jaanuaris aastane tarbijahindade kallinemine 2,7%. Arvestades asjaolu, et äripindade üürimäärad on reeglina indekseeritud inflatsiooniga, loob see võimaluse üürimäärade tõusuks. Vastujõuna mõjutab üürimäärade kasvu oluline uute äripindade pakkumise suurenemine sisuliselt igas ärisegmendis ja igas Balti riigi pealinnas. Kahe teguri koosmõjul on prognoositav üürihindade külgsuunaline liikumine. Tänu uute äripindade pakkumisele on turu keskmised vakantsuse määrad kasvamas.

2016. aasta Balti ärikinnisvara investeeringute turu kogumaht oli 1,17 miljardit eurot, mis jääb madalamaks võrreldes 2015. aastaga, kus turumaht oli 1,4 miljardi eurot. Kui möödunud aastal olid EfTEN Capitali poolt juhitavad fondid Balti ärikinnisvaraturu liidrid oma 140 miljoni euro suuruse tehingute üldmahuga, siis 2017. aastal prognoosime oluliselt madalamat investeerimistempot. Põhjuseks on järjest langevad tootlusmäärad, kus on raske leida sobiva riski / tulu profiiliga uusi investeerimisobjekte. Balti ärikinnisvaraturu likviidsus on kordades madalam kui Põhjalas. Seda põhjusel, et välismaine institutsionaalne kapital on turult pigem lahkumas kui tegemas uusi investeeringuid.

EfTEN Real Estate Fund III AS'i investeerimisperiood kestab kuni 2018. aastani (3 aastat alates fondi algusest). Järgmisel aastal on kavas fond noteerida Tallinna börsil. Fond plaanib 2017. aasta aprillis läbi viia täiendava aktsiaemissiooni uute projektide omakapitali finantseerimiseks. Kuna Balti ärikinnisvara hinnatase on tõusnud alates fondi alustamisest märkimisväärselt kõrgemaks, ei plaani fond suuremahulist aktsiaemissiooni. Pigem jääb emissiooni maht madalamaks, et viia lõpuni olemasolevad arendutegevused ning soetada paar uut kinnisvarainvesteeringut. Olemasoleva portfelli arendustegevuse põhifookuses on Riia DSV hoone ümberehituse alustamine ning Saules Miestase fassaadi kapitaalremont.

Juhtimine

25.04.2016 toimus EfTEN Real Estate Fund III aktsionäride korraline koosolek, mille käigus kinnitati 2015. majandusaasta aruanne ja otsustati maksta netodividende 411 tuhat eurot. Erakorralisi üldkoosolekuid 2016. aastal ei toimunud.

2016. aastal korraldati teine fondi aktsiate avalik pakkumine, mille käigus otsustati emiteerida 1 000 000 uut 10 eurose nimiväärtusega lihtaktsiat. Aktsiate pakkumishind oli 11,0378 eurot. Märkimisperioodil (30.03. – 15.04.2016) märgiti 1 353 130 aktsiat ehk emissioon märgiti üle 1,35 kordselt. Seejärel määras fondi nõukogu 19.04.2016 aktsiate jaotuse ja tühistati 353 130 liigmärgitud aktsiat. Emissiooni järgselt on fondi uus aktsiakapital 23 852 630 eurot.

Fondi juhtimises, sh nõukogu ja juhatuse liikmete osas muudatusi 2016. aastal ei toimunud. Fondi nõukogusse kuuluvad alates asutamisest: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil ning fondi juhatuse liikmed on Viljar Arakas (fondijuht) ja Tõnu Uustalu (fondi investeeringute juht).

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

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2016	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes			
Müügitulu	4,5	5 333	1 508
Müüdud teenuste kulu	6	-178	-46
Brutokasum		**5 155**	**1 462**
Turustuskulud	7	-413	-158
Üldhalduskulud	8	-1 313	-585
Muud äritulud	9	2 520	1 398
Muud ärikulud	9	-163	0
Ärikasum	**4**	**5 786**	**2 117**
Finantstulud		1	0
Finantskulud	10	-659	-197
Kasum enne tulumaksu		**5 128**	**1 920**
Tulumaksukulu	11	-779	-428
Aruandeaasta koondkasum kokku		**4 349**	**1 492**

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	12	3 192	1 984
Nõuded ja viitlaekumised	13	411	295
Ettemakstud kulud		33	32
Käibevara kokku		**3 636**	**2 311**
Pikaajalised nõuded	13	17	0
Kinnisvarainvesteeringud	4,15	73 539	36 506
Materiaalne põhivara	14	37	75
Immateriaalne põhivara		5	5
Põhivara kokku		**73 598**	**36 586**
VARAD KOKKU		**77 234**	**38 897**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	16	1 948	884
Tuletisinstrumendid	19	137	0
Võlad ja ettemaksed	17	619	400
Lühiajalised kohustused kokku		**2 704**	**1 284**
Laenukohustused	16	40 719	19 845
Muud pikaajalised võlad	17	383	378
Edukustasu kohustus	18	760	280
Edasilükkunud tulumaksukohustus	11	2 348	1 764
Pikaajalised kohustused kokku		**44 210**	**22 267**
Kohustused kokku		**46 913**	**23 551**
Aktsiakapital	20	23 853	13 853
Ülekurss	20	1 038	0
Kohustuslik reservkapital	20	75	0
Jaotamata kasum	21	5 355	1 492
Omakapital kokku		**30 321**	**15 345**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		**77 234**	**38 897**

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2016	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes			
Puhaskasum		**4 349**	**1 492**
Korrigeerimised:			
Finantstulud		-1	0
Finantskulud	10	659	197
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	15	-2 356	-1 398
Edukustasu kohustuse muutus	8	469	280
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14	26	1
Tulumaksukulu	11	779	428
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		**-424**	**-492**
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		**3 925**	**1 000**
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	13,17	-115	-28
Rahavood äritegevusest kokku		**3 810**	**972**
Materiaalse põhivara soetus		-12	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	15	-34 677	-211
Tütarettevõtete soetus	3	38	-20 466
Saadud intressid		1	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		**-34 650**	**-20 677**
Saadud laenud	16	23 225	20 923
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel	16	0	-12 724
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-1 248	-162
Makstud intressid		-556	-200
Aktsiate emiteerimine	20	11 038	13 853
Makstud dividendid	19	-411	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		**32 048**	**21 689**
RAHAVOOD KOKKU		**1 208**	**1 984**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	**10**	**1 984**	**0**
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 208	1 984
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	**10**	**3 192**	**1 984**

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	**Kokku**
€ tuhandetes					
Saldo 06.05.2015	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Aktsiate emiteerimine	13 853	0	0	0	**13 853**
Tehingud omanikega kokku	**13 853**	**0**	**0**	**0**	**13 853**
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	1 492	**1 492**
Aruandeaasta koondkasum kokku	**0**	**0**	**0**	**1 492**	**1 492**
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**

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19 ja 20.

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

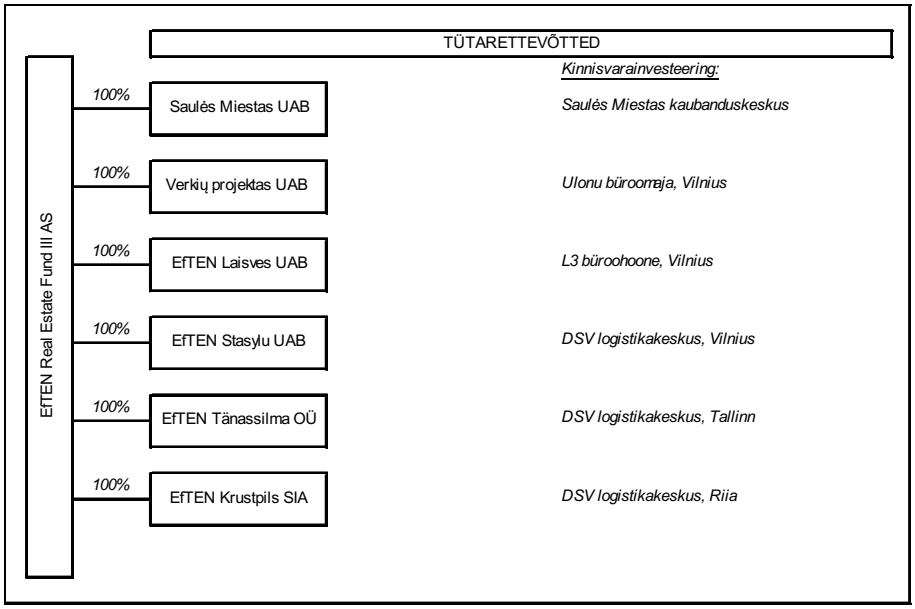
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EfTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2016 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 28. veebruaril 2017. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

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

EfTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2016 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2017 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 9, „Finantsinstrumendid“: klassifitseerimine ja mõõtmine (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

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

Võlainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte 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 uue standardi mõju finantsaruandele.

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, muudatus standardi IFRS 15 jõustamise osas (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos 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 raamses, siis muudatustel oluline mõju Kontserni aruannetele puudub.

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

12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

"Avalikustamise projekt" – IAS 7 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudetud standard IAS 7 nõuab finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste avalikustamist. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega", muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused ei muuda standardi põhiprintsiipe, vaid selgitavad, kuidas neid printsiipe tuleks rakendada. Muudatused selgitavad, kuidas tuvastada teostamiskohustusi (lubadust kliendile üle anda kaupa või osutada teenust) lepingus; kuidas määrata, kas 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. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

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

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

2.2 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. Võttes arvesse muutuseid Balti riikide ärikinnisvaraturul ja soodsaid finantseerimistingimusi on diskontomäärad võrreldes 2015. aastaga alanenud, jäädes sõltuvalt objekti asukohast ja kvaliteedist vahemikku 7,9% kuni 8,6% (2015: 8,6% kuni 10,2%). Samuti on 2016. aastal võrreldes aasta varasemaga veidi vähenenud väljumistootlikkused, olles nüüd tasemel 7,5%-8,5% (2015: 7,75%-9%).

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

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

Kontsernile kuulub kõikidest tütarettevõtetest 100%-line osalus ning tütarettevõtete kontrollorganitesse kuuluvad Kontserni emaettevõtte juhatuse liikmed ning Läti ja Leedu juhtorganitesse kuuluvad maajuhid, kes juhivad kinnisvarainvesteeringuid lokaalselt. Igapäevasest majandustegevusest erinevate ning tehinguteks kinnisvarainvesteeringutega on vajalik tütarettevõtete nõukogu otsus, kusjuures nõukogudesse kuuluvad ainult Kontserni emaettevõtte juhtkonna liikmed. Seega on Kontsernil nii kasumi jagamisel kui juhtimisotsuste vastuvõtmisel täielik kontroll oma tütarettevõtete üle.

2.2.2 Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda Kontsernist sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti rendi maksetest või turuväärtuse kasvust, samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikema aja jooksul ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

Kinnisvaraobjektid, mida Kontsern alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

2.2.3 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 tootmispinnad	DSV logistikakeskus, Tallinn	DSV logistikakeskus, Riia	DSV logistikakeskus, Vilnius
Kaubanduspinnad	-	-	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 24) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Tulu kajastamine

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Teenuste vahendamise tulud (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostetud teenuste kuludega.

Finantstulud

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu 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 2016. ja 2015. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenud ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on 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.

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 arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

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

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

Edukustasukohustus

EfTEN Real Estate Fund III AS ning EfTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EfTEN Capital AS edukustasu 20% kinnisvarainvesteeringute müügi- ja soetushinna vahelt juhul, kui *hurdle rate* on vähemalt 10% aastasel baasil. Edukustasu arvestatakse kõikide kinnisvarainvesteeringute kohta summaarselt, s.t kui kogumis müüakse mõni kinnisvarainvesteering soetushinnast madalama hinnaga, arvestatakse kasumlikult müüdud objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdud objektide müügikahjumist. Vastavalt valitsemislepingule kuulub edukustasu väljamaksmisele fondi lõppemisel.

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8).

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõttel oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev 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).

Läti ja Leedu tütarettevõtted

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

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

3 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha-maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2016	31.12.2015
Emaettevõte				
EfTEN Real Estate Fund III AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	100	100
Verkiu projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	100	100
EfTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	100	-
EfTEN Stasylu UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	100	-
EfTEN Tänassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	100	-
EfTEN Krustpils SIA (endine EfTEN Maritim SIA)	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	100	100

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

01.08.2015 soetas EfTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte Saules Miestas UAB (endine nimi: Titvesta UAB). EfTEN Real Estate Fund III AS maksis tütarettevõtte soetuse eest müüjale koos endiste omaniklaenude tagasimaksega 15 922 tuhat eurot. Tütarettevõtte kontol oli soetuse hetkel raha 576 tuhat eurot. 01.12.2015 soetas EfTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte Leedus Verkiu Projektas UAB, makstes osaluse eest koos endiste omaniklaenude ülevõtmisega 5 577 tuhat eurot. Ettevõtte ostubilanss auditeeriti tehingu järgselt ning auditeerimise tulemusel vähenes ostuhind 38 tuhande euro võrra. Ostuhinna vähenemise eest tasus müüja 2016. aasta jaanuaris.

27.05.2016 asutas EfTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EfTEN 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.

4 Segmendiaruandlus

SEGMENDI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2016	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015
€ tuhandetes										
Müügitulu (lisa 5), s.h	**835**	**61**	**952**	**0**	**3 545**	**1 446**	**0**	**0**	**5 333**	**1 508**
Eesti	0	0	415	0	0	0	0	0	415	0
Läti	0	0	181	0	0	0	0	0	181	0
Leedu	835	61	356	0	3 545	1 446	0	0	4 737	1 508
Äritegevuse netotulu, s.h	**794**	**58**	**935**	**0**	**3 013**	**1 246**	**0**	**0**	**4 742**	**1 304**
Eesti	0	0	415	0	0	0	0	0	415	0
Läti	0	0	181	0	0	0	0	0	181	0
Leedu	794	58	339	0	3 013	1 246	0	0	4 146	1 304
Ärikasum, s.h	**1 879**	**49**	**1 040**	**0**	**2 953**	**2 168**	**-85**	**-99**	**5 786**	**2 117**
Eesti	0	0	715	0	0	0	-85	-99	630	-99
Läti	0	0	59	0	0	0	0	0	59	0
Leedu	1 879	49	266	0	2 953	2 168	0	0	5 097	2 217
EBITDA, s.h	**707**	**49**	**817**	**0**	**2 486**	**1 050**	**-85**	**0**	**3 925**	**1 099**
Eesti			361	0	0	0	-85	0	276	0
Läti			149	0	0	0	0	0	149	0
Leedu	707	49	306	0	2 486	1 050	0	0	3 500	1 099
Ärikasum									**5 786**	**2 117**
Neto finantskulu									-659	-197
Kasum ette tulumaksukulu									**5 127**	**1 920**
Tulumaksukulu (lisa 11)									-778	-428
ARUANDEAASTA PUHASKASUM									**4 349**	**1 492**

SEGMENDI VARAD

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2016	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015
€ tuhandetes								
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15)								
Eesti	0	0	12 670	0	0	0	12 670	0
Läti	0	0	5 049	0	0	0	5 049	0
Leedu	18 060	8 000	8 420	0	29 340	28 506	55 820	36 506
Kinnisvarainvesteeringud kokku	**18 060**	**8 000**	**26 139**	**0**	**29 340**	**28 506**	**73 539**	**36 506**
Muud pikaajalised varad							58	80
Netovõlg							-43 721	-21 568
Muud lühiajalised varad							444	327
NETOVARA							**30 320**	**15 345**

2016. ja 2015. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõte.

Kontserni suurimad kliendid on DSV Transport AS ning DSV Transport UAB, omades vastavalt 15,7% ja 10,8% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 10%.

5 Müügitulu

Tegevusalad	**2016**	06.05.15-31.12.15
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	826	58
Üüritulu kaubanduspindadelt	2 870	1 151
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	934	0
Muud müügitulud	703	299
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4, 15)	**5 333**	**1 508**

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	**2016**	06.05.15-31.12.15
€ tuhandetes		
Eesti	415	0
Läti	181	0
Leedu	4 737	1 508
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku	**5 333**	**1 508**

6 Müüdud teenuste kulud

Müüdud teenuste kulu	**2016**	06.05.15-31.12.15
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-6	0
Vara kindlustus	-16	-9
Maamaks ja kinnisvaramaks	-119	-35
Palgakulud, s.h maksud	0	-2
Muud müügikulud	-32	0
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-5	0
Müüdud teenuste kulu kokku (lisa 15)	**-178**	**-46**

7 Turustuskulud

	2016	06.05.15-31.12.15
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-1	0
Reklaam, reklaamüritused	-412	-158
Turustuskulud kokku	**-413**	**-158**

8 Üldhalduskulud

	2016	06.05.15-31.12.15
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-344	-85
Bürookulud	-41	-6
Palgakulud, s.h maksud	-242	-70
Konsultatsioonikulud	-130	-115
Depositooriumi kulud	-32	-2
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	-469	-280
Muud üldhalduskulud	-29	-26
Amortisatsioonikulud (lisa 14)	-26	-1
Üldhalduskulud kokku	**-1 313**	**-585**

9 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2016	06.05.15-31.12.15
€ tuhandetes		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 15)	2 519	1 398
Muud tulud	1	0
Muud äritulud kokku	**2 520**	**1 398**

Muud ärikulud	2016	06.05.15-31.12.15
€ tuhandetes		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 15)	-163	0
Muud ärikulud kokku	**-163**	**0**

10 Finantskulud

Finantskulud	2016	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes		
Intressikulud laenudelt	-522	-177
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 19)	-137	0
Muud finantskulud	0	-20
Finantskulud kokku	**-659**	**-197**

11 Tulumaks

	2016	06.05.15-31.12.15
€ tuhandetes		
Tulumaksukulu	-329	-76
Edasilükkunud tulumaksukulu	-450	-352
Tulumaksukulu kokku	**-779**	**-428**

Kogu tulumaksukulu 2016. ja 2015. aastal on seotud Lätis ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumi maksustamisega.

Kontsernil on seisuga 31.12.2016 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus ja Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kasumiga summas 2 348 tuhat eurot (31.12.2015: 1 764 tuhat eurot) ning edasilükkunud tulumaksunõue summas 17 tuhat eurot (31.12.2015: ei olnud). Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil kinnisvarainvesteeringu müügil.

Algsaldo 06.05.2015	**0**
Lisandumised äriühendustest ja tütarettevõtte soetustest	1 697
Muud muutused	-285
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2015. aastal	352
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**

12 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	3 180	1 976
Sularaha	12	8
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 19)	**3 192**	**1 984**

13 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	329	300
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	-46
Nõuded ostjate vastu kokku	**329**	**254**
Muud lühiajalised nõuded	0	37
Muud lühiajalised nõuded kokku	**0**	**37**
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	81	3
Muud viitlaekumised	1	1
Viitlaekumised kokku	**81**	**4**
Nõuded kokku (lisa 19)	**411**	**295**

Pikaajalised nõuded

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksunõue	17	0
Pikaajalised nõuded kokku	**17**	**0**

14 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed matetriaalse põhivara eest	**Muu materiaalne põhivara**
€ tuhandetes			
Jääkväärtus 06.05.2015	**0**	**0**	**0**
Soetusmaksumus 06.05.2015	*0*	*0*	*0*
Akumuleeritud kulum 06.05.2015	*0*	*0*	*0*
Lisandumised äriühendustest (lisa 3)	57	19	76
Amortisatsioonikulu (lisa 7)	-1	0	-1
Jääkväärtus 31.12.2015	**56**	**19**	**75**
Soetusmaksumus 31.12.2015	*57*	*19*	*76*
Akumuleeritud kulum31.12.2015	*-1*	*0*	*-1*
Soetused	12	0	12
Ümberklassifitseerimised	19	-19	0
Müügid ja likvideerimine	-26	0	-26
Amortisatsioonikulu (lisa 8)	-25	0	-25
Jääkväärtus 31.12.2016	**36**	**0**	**36**
Soetusmaksumus 31.12.2016	*61*	*0*	*61*
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	*-26*	*0*	*-26*

15 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2016 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	**Asukoht**	**Neto üüripind (m2)**	**Ehitusaasta**	**Omanda-mise aeg**	**Soetus-maksumus**	**Turuväärtus 31.12.2016**	**Osakaal fondi aktivate turu-väärtusest**
€ tuhandetes							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19881	2007	08.2015	27 285	29 340	38%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 470	8 420	11%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 228	12 670	16%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	5 398	2000	07.2016	5 161	5 049	7%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 591	9 230	12%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 000	8 830	11%
Kokku		**64 304**			**69 735**	**73 539**	**95%**

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 4 'Segmendiaruandlus'.

2016. ja 2015. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 06.05.2015	**0**
Soetused äriühendustest (lisa 3)	**34 896**
Kapitaliseeritud parendused	**211**
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	**1 398**
Saldo seisuga 31.12.2015	**36 506**
Soetused	**34 453**
Kapitaliseeritud parendused	**224**
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	**2 356**
Saldo seisuga 31.12.2016	**73 539**

[1] Kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvu 2016. aastal põhjustas olulises osas turutehingute kapitalisatsioonimäärade langus ning diskontomäärade langus tulenevalt madalatest intressimääradest.

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

31. detsembri seisuga või perioodi kohta	2016	06.05.15-31.12.15
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	4 630	1 209
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-178	-46
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	73 539	36 506

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

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	**31.12.2016**	31.12.2015
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	5 563	2 262
2-5 aastat	16 585	2 777
Üle 5 aasta	15 124	763
Kokku	**37 272**	**5 802**

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades, v.a büroopindade väärtus seisuga 31.12.2015, kus kasutati bilansipäevallähedast tehinguhinda (tehingupäeva ja bilansipäeva vahel ei toimunud kinnisvaraturul olulisi muutuseid). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

2016. aastal:

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

2015. aastal:

Sektor	**Õiglane väärtus**	**Hindamismeetod**	**Üüritulu aastas**	**Diskonto-määr**	**Kapitalisatsioonimäär**	**Keskmine üürihind €/,m2**
€ tuhandetes						
Büroopinnad	8 000	Tehinguhinnas	693	8,9%	8,0%	11,2
Kaubanduspinnad	28 506	Diskonteeritud rahavood	2 727	9,0%	8,5%	11,1
Kokku	**36 506**					

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib **seisuga 31.12.2016** Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

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

Seisuga 31.12.2015

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

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

16 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2016 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

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

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisas 19.

Seisuga 31.12.2015 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2015	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2015	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	16 338	14.08.20	1,70%	hüpoteek - Saules Miestas kinnistu	28 506	106,5%
SEB	Leedu	5 200	4 423	21.12.20	1,75%	hüpoteek - Ulonu kinnistu	8 000	28,8%
Kokku		**21 700**	**20 761**				**36 506**	**135,3%**

Lühiajalised laenukohustused	**31.12.2016**	31.12.2015
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	1 965	891
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-17	-7
Lühiajalised laenukohustused kokku	**1 948**	**884**

Pikaajalised laenukohustused	**31.12.2016**	31.12.2015
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 19)	**42 667**	**20 730**
sh. kohustuste lühiajaline osa	1 948	884
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	40 719	19 846
Pangalaenud	*40 773*	*19 870*
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	*-54*	*-24*

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	**31.12.2016**	31.12.2015
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	1 965	891
2-5 aastat	40 773	19 870

Laenukohustuste rahavood	2016	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	**20 730**	**0**
Saadud pangalaenud äriühendustel ning osaluste soetusel	0	12 724
Saadud pangalaenud	23 225	20 923
Tagastatud pangalaenud refinantseerimisel	0	-12 724
Pangalaenude annuiteetmaksed	*-1 248*	*-162*
Kapitaliseeritud lepingutasud	*-51*	*-32*
Diskonteeritud lepingutasude muutus	*11*	*1*
Saldo perioodi lõpus	**42 667**	**20 730**

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Muud võlad tarnijatele	177	217
Võlad tarnijatele kokku	**177**	**217**
Muud võlad	0	7
Muud võlad kokku	**0**	**7**
Käibemaks	117	38
Ettevõtte tulumaks	75	84
Üksikisiku tulumaks	5	2
Sotsiaalmaks	13	2
Maamaks, kinnisvaramaks	54	13
Maksuvõlad kokku	**264**	**139**
Võlad töövõtjatele	23	6
Üürnike tagatisrahad	137	0
Muud viitvõlad	11	1
Viitvõlad kokku	**172**	**7**
Saadud ostjate ettemaksed	6	10
Muud ettemakstud tulud	0	21
Ettemaksed kokku	**6**	**31**
Võlad ja ettemaksed kokku	**619**	**400**

Pikaajalised võlad

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	383	378
Muud pikaajalised võlad kokku	**383**	**378**

Võlgade kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisas 19.

18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2016 arvestanud edukustasu kohustust summas 760 tuhat eurot (31.12.2015: 280 tuhat eurot).

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8).

19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud Kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on Kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees. Kontserni finantskulude kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisas 10.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	13	3 192	1 984
Nõuded ostjate vastu	14	329	254
Finantsvarad kokku		**3 522**	**2 238**
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	42 667	20 730
Võlad tarnijatele	17	177	217
Üürnike tagatisrahad	17	520	379
Viitvõlad	17	34	7
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		**43 398**	**21 333**
Finantskohustused õiglases väärtuses			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		137	0
Finantskohustused õiglases väärtuses kokku		**137**	**0**
Finantskohustused kokku		**43 535**	**21 333**

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 31.12.2016 on Kontserni laenulepingutest 49% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,70% kuni 1,8% pluss 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR) ning 51% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 76% seotud intressimäära vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on fikseeritud omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu Euribor kõikus 2016. aastal tasemel -0,319% kuni -0,132% (2015: -0,133% kuni 0,023%). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 18,7 baaspunkti (2015: 11 baaspunkti). Kõikidele EfTEN Real Estate Fund IIIi laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORI kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises perspektiivis. Fondi juhtkond hindab intressimäärade võimalikku tõusu olulisemat mõju 4-7 aasta perspektiivis.

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

(1) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, tagatiseks olevat kinnisvarainvesteeringut tõenäoliselt ei müüda enne fondi tähtaega (s.o enne 2025. aastat);
(2) Swapilepingute nominaalväärtuste summa lepingute sõlmimise hetkel ei ületa 50% kogu EfTEN Real Estate Fund 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 31.12.2016 oli negatiivne summas 137 tuhat eurot (31.12.2015: 0 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 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2016 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 58% (31.12.2015: 57%) ning võla kattekordaja 2,1 (2015: 2,8).

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

Seisuga 31.12.2016	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 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**
Finantskohustused kokku	**430**	**751**	**1 825**	**43 079**	**94**	**46 178**

Seisuga 31.12.2015	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	**Kokku**
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	70	212	569	19 910	0	**20 761**
Intressimaksed	30	88	231	1 170	0	**1 519**
Võlad hankijatele	217	0	0	0	0	**217**
Üürnike tagatisrahad	0	1	6	328	45	**380**
Viitvõlad	7	0	0	0	0	**7**
Finantskohustused kokku	**324**	**301**	**806**	**21 408**	**45**	**22 884**

Käibekapitali aruanne

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	3 192	1 984
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	411	295
Ettemakstud kulud	33	32
Käibevara kokku	**3 636**	**2 311**
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 16)	-1 948	-884
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 17)	-756	-400
Lühiajalised kohustused kokku	**-2 704**	**-1 284**
Käibekapital kokku	**932**	**1 027**

Kontserni käibekapital on seisuga 31.12.2016 932 tuhat eurot (31.12.2015: 1 027 tuhat eurot). Kontserni hinnangul on käibekapital piisav Kontserni igapäevase majandustegevuse käigus tekkivate nõuete täitmiseks.

Krediidirisk

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

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski 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:

	31.12.2016	31.12.2015
Aegumata	287	218
Aegunud, s.h	**42**	**82**
Kuni 30 päeva	*42*	*29*
30-60 päeva	*0*	*4*
Üle 60 päeva	*0*	*49*
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-46
Nõuded ostjate vastu kokku	**329**	**254**

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	3 192	1 984
Nõuded ostjate vastu	329	254
Maksimaalse krediidirisk kokku	**3 522**	**2 238**

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

Reiting	Saldo 31.12.2016
A1	1 537
A1	1 633
Aa2	11

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

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

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoog maksta investoritele dividende keskmiselt 75% investeeritud omakapitali väärtusest. Oma esimese tegevusperioodi (mai-detsember 2015) kasumist jaotas EfTEN Real Estate Fund III AS dividende summas 411 tuhat eurot, mis on 3% fondi sissemakstud aktsiakapitalist. 2016. aasta kasumist teeb EfTEN Real Estate Fund III AS juhatuse aktsionäridele ettepaneku jaotada dividendideks 1 500 tuhat eurot, mis on 6% fondi sissemakstud aktsiakapitalist.

Kapitalisatsiooni aruanne

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 16)	1 965	891
Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 17)	739	393
Kokku lühiajalised kohustused	**2 704**	**1 285**
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 16)	40 773	19 870
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 17)	3 437	2 397
Kokku pikaajalised kohustused	**44 210**	**22 267**
Aktsiakapital ja ülekurss (lisa 20)	24 890	13 853
Reservid	75	0
Jaotamata kasum (lisa 21)	5 355	1 492
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	**30 320**	**15 345**
Kokku kohustused ja omakapital	**77 234**	**38 897**

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

Netovõla aruanne

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Raha (lisa 12)	3 192	1 984
Raha ekvivalendid	0	0
Kaubeldavad väärtpaberid	**0**	0
Likviidsed varad kokku	**3 192**	**1 984**
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 16)	1 965	891
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0
Neto lühiajalised võlad	**-1 228**	**-1 093**
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 16)	**40 773**	19 870
Emiteeritud võlakirjad	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0
Pikaajalised võlad kokku	**40 773**	**19 870**
Netovõlad kokku	**-42 001**	**-20 963**

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 31.12.2016 ega 31.12.2015 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 15). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern on intressiriski maandamiseks sõlminud intressimäära vahetuslepingud, mille õiglane väärtus saadakse intressimäära vahetuslepingute rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBOR-i 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.

20 Aktsiakapital

EfTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga oli 31.12.2016 23 853 tuhat eurot (31.12.2015: 13 853 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 31.12.2016 seisuga 2 385 263 aktsiast (31.12.2015: 1 385 263 aktsiast) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2015: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euroni.

2016. aastal emiteeris EfTEN Real Estate Fund III AS 1 000 000 uut aktsiat nominaalväärtusega 10 eurot. Aktsiakapitali suurendamisel tehti 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.

2016. aastal kandis EfTEN Real Estate Fund III AS 2015. aasta koondkasumist 5%, s.o 75 tuhat eurot, kohustuslikku reservkapitali.

EfTEN Real Estate Fund III AS aktsiakasumi aruanne:

	2016	2015
Aruandeaasta puhaskasum, *€ tuhandetes*	**4 349**	1 492
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	**2 081 153**	1 071 513
Kasum aktsia kohta, eurodes	**2,09**	1,39

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne on toodud aruande lisas 26.

21 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	5 355	1 492
Potentsiaalne tulumaksukohustus	1 071	298
Dividendidena on võimalik välja maksta	4 284	1 194

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016 ning 31.12.2015.

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Eesti

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

Läti ja Leedu

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

22 Tehingud seotud osapooltega

EfTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EfTEN Capital AS-lt 2016. aastal valitsemisteenust summas 344 tuhat eurot (2015: 85 tuhat eurot), (vt lisa 8). EfTEN Real Estate Fund III AS ei ostnud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2016. ega 2015. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2016. ja 2015. aastal üheksa töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 240 tuhande euro ulatuses (2015: 72 tuhande euro ulatuses). Lisaks tasusid Kontserni Läti ja Leedu tütarettevõtted 2016. aastal 2 tuhande euro ulatuses tööjõumaksusid (2015: null eurot). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2016. ega ka 2015. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EfTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

	2016	06.05.15-31.12.15
€ tuhandetes		
Üldhalduskulud	-85	-98
Ärikahjum	**-85**	**-98**
Kasum tütarettevõtetest	4 376	1 571
Finantstulud	61	21
Finantskuludkulud	-3	0
Kasum enne tulumaksu	**4 349**	**1 494**
Aruandeaasta koondkasum kokku	**4 349**	**1 494**

24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	598	548
Nõuded ja viitlaekumised	162	824
Käibevara kokku	**760**	**1 372**
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	28 265	12 185
Pikaajalised nõuded	1 800	1 800
Põhivara kokku	**30 065**	**13 985**
VARAD KOKKU	**30 825**	**15 357**
Laenukohustused	500	0
Võlad	3	11
Lühiajalised kohustused kokku	**503**	**11**
Kohustused kokku	**503**	**11**
Aktsiakapital	23 853	13 853
Ülekurss	1 038	0
Kohustuslik reservkapital	75	0
Jaotamata kasum	5 356	1 493
Omakapital kokku	**30 322**	**15 346**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	**30 825**	**15 357**

25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2016	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	**4 349**	**1 494**
Puhaskasumi korrigeerimised:		
Finantstulud ja -kulud	-58	-21
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-3 965	-1 571
Saadud dividendid	-411	0
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	**-86**	**-98**
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-19	8
Rahavood äritegevusest kokku	**-104**	**-90**
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus	-12 114	-11 414
Antud laenud	-376	-1 800
Antud laenude tagasimaksed	307	0
Saadud dividendid	1 211	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	**-10 972**	**-13 214**
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	500	0
Makstud dividendid	-411	0
Aktsiate emiteerimine	11 038	13 853
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	**11 127**	**13 853**
RAHAVOOD KOKKU	**50**	**549**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	**548**	**0**
Raha ja raha ekvivalentide muutus	50	549
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	**598**	**548**

26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	**Kokku**
€ tuhandetes					
Saldo 06.05.2015	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Aktsiate emiteerimine	13 853	0	0	0	**13 853**
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	1 493	**1 493**
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**

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 20.

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

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	30 322	15 346
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-28 265	-12 985
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	28 263	12 983
Kokku	**30 320**	**15 345**

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Real Estate Fund III AS (Ettevõte) ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2016;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Oleme Ettevõttest/Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide 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.

Muu informatsioon

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

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

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

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.

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325

/allkirjastatud digitaalselt/

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

28. veebruar 2017

Kasumi jaotamise ettepanek

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2016	5 355 000
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	218 000
Dividendide jaotamine	1 500 000
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	3 637 000

Viljar Arakas
Juhatuse liige

Tõnu Uustalu
Juhatuse liige

28. veebruar 2017. a

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EfTEN Real Estate Fund III AS 2016. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

_____

Arti Arakas

Nõukogu esimees

_____

Siive Penu

Nõukogu liige

_____

Sander Rebane

Nõukogu liige

_____

Olav Miil

Nõukogu liige

_____

Viljar Arakas

Juhatuse liige

_____

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2016	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah

EfTEN Capital

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2015

EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeaasta algus: 06.05.2015
Aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

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

Sisukord

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

TEGEVUSARUANNE

Finantsülevaade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kinnisvaraportfell

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

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

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

Saules Miestas

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

Ulonu ärimaja

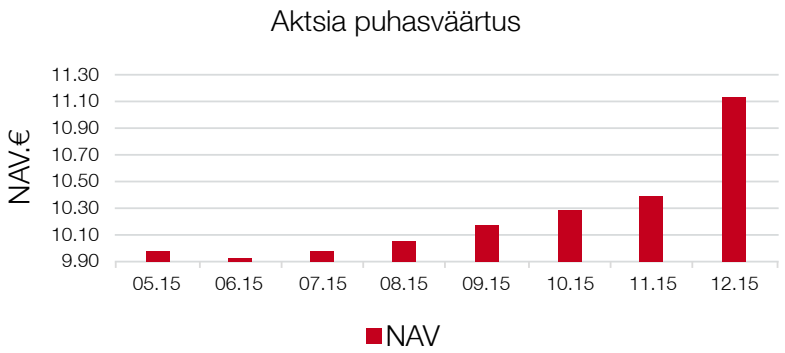
Ulonu ärimaja asub Vilniuse kesksest ärikvartalist 2 km kaugusel. Uus hoone, mille arendaja on ehitanud esindushooneks.

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

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

Aktsiainfo

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



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

Väljavaated 2016. aastale

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

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

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

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

Juhtimine

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

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

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

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

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

Fondi depositooriumiks on Swedbank AS.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

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

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

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

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

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

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

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

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

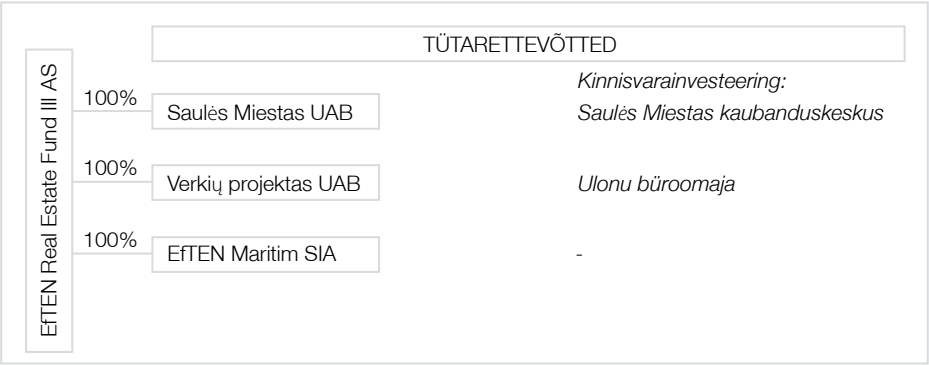
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EfTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2015 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 29. veebruaril 2016. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

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

EfTEN Real Estate Fund III AS omab seisuga 31.12.2015 kahte 100%-list tütarettevõtet Leedus ning ühte 100%-list tütarettevõtet Lätis. Tütarettevõtete kohta on toodud täpsem informatsioon lisas 3.



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused
Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2016 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 9, „Finantsinstrumendid“: klassifitseerimine ja mõõtmine (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Uue standardi peamised reeglid on järgmised:
Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse 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 uue standardi mõju finantsaruandele.

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

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

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

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Uus standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt

oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

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

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

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

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

Kontsernile kuulub kõikidest tütarettevõtetest 100%-line osalus ning tütarettevõtete kontrollorganitesse kuuluvad Kontserni emaettevõtte juhatuse liikmed ning Läti ja Leedu juhtimisettevõtete juhtorganitesse kuuluvad maajuhid, kes juhivad kinnisvarainvesteeringuid lokaalselt. Igapäevasest majandustegevevusest erinevate ning tehinguteks kinnisvarainvesteeringutega on vajalik tütarettevõtete nõukogu otsust, kusjuures nõukogudesse kuuluvad ainult Kontserni emaettevõtte juhtkonna liikmed. Seega on Kontsernil nii kasumi jagamisel kui juhtimisotsuste vastuvõtmisel täielik kontroll oma tütarettevõtete üle.

2.2.2 Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui

hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda Kontsernist sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti rendi maksetest või turuväärtuse kasvust, samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikema aja jooksul ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

Kinnisvaraobjektid, mida Kontsern alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Konsolideerimine

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

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

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

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

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

Tulu kajastamine

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Teenuste vahendamise tulud (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostetud teenuste kuludega.

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu 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 seisuga 31.12.2015 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.

Materiaalne põhivara

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

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

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

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

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

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

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

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke 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 m2 kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

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

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

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

Finantskohustused

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Kontsernil pole

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

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

Edukustasukohustus

EfTEN Real Estate Fund III AS ning EfTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EfTEN Capital AS edukustasu 20% kinnisvarainvesteeringute müügi- ja soetushinna vahelt juhul, kui hurdle rate on vähemalt 10% aastasel baasil. Edukustasu arvestatakse kõikide kinnisvarainvesteeringute kohta summaarselt, s.t kui kogumis müüakse mõni kinnisvarainvesteering soetushinnast madalama hinnaga, arvestatakse kasumlikult müüdud objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdud objektide müügikahjumist. Vastavalt valitsemislepingule kuulub edukustasu väljamaksmisele fondi lõppemisel.

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 7).

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab 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
Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).
Läti ja Leedu tütarettevõtted
Lätis ja Leedus on ettevõtte puhaskasum 15% tulumaksumääraga maksustatav. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete

kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

3 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha-maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %
			31.12.2015
Emaettevõte			
EfTEN Real Estate Fund III AS	Eesti		
Tütarettevõtted			
EfTEN Maritim SIA	Läti	-	100
Saulės Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saulės Miestas	100
Verkių projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone	100

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

2015. aasta 1. augustil soetas EfTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte Saules Miestas UAB (endine nimi: Titvesta UAB). EfTEN Real Estate Fund III AS maksis tütarettevõtte soetuse eest müüjale koos endiste omaniklaenude tagasimaksega 15 922 tuhat eurot. Tütarettevõtte kontol oli soetuse hetkel raha 576 tuhat eurot. Saules Miestas SIA netovara õiglane väärtus soetuse hetkel oli järgmine:

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

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

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

01.12.2015 soetas EfTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte Leedus Verkiu Projektas UAB, makstes osaluse

eest koos endiste omaniklaenude ülevõtmisega 5 577 tuhat eurot. Ettevõtte ostubilanss auditeeriti tehingu järgselt ning auditeerimise tulemusel vähenes ostuhind 38 tuhande euro võrra. Ostuhinna vähenemise eest tasus müüja 2016. aasta jaanuaris ning nõue summas 38 tuhat eurot on kajastatud seisuga 31.12.2015 Kontserni lühiajaliste nõuete koosseisus.

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

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

4 Müügitulu

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

Kogu Kontserni 2015. aasta müügitulu on teenitud Leedus.

5 Müüdud teenuste kulud

	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Vara kindlustus	-9
Maamaks ja kinnisvaramaks	-35
Palgakulud, s.h maksud	-2
Müüdud teenuste kulu kokku (lisa 14)	**-46**

6 Turustuskulud

	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Reklaam, reklaamüritused	-158
Turustuskulud kokku	**-158**

7 Üldhalduskulud

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

8 Muud äritulud

	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	1 398
Muud äritulud kokku	**1 398**

9 Finantskulud

	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Intressikulud	-177
Muud finantskulud	-20
Finantskulud kokku	**-197**

10 Tulumaks

	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Tulumaksukulu	-76
Edasilükkunud tulumaksukulu	-352
Tulumaksukulu kokku	**-428**

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

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

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

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2015
€ tuhandetes	
Nõudmiseni hoiused	1 977
Raha kassas	8
Raha ja raha ekvivalendid kokku	**1 984**

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2015
€ tuhandetes	
Ostjate tasumata summad	300
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-46
Nõuded ostjate vastu kokku	**253**
Muud lühiajalised nõuded	38
Muud lühiajalised nõuded kokku	**38**
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	3
Muud viitlaekumised	1
Viitlaekumised kokku	**4**
Nõuded ja viitlaekumised kokku	**295**

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

13 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	**Muu materiaalne põhivara**
€ tuhandetes			
Jääkväärtus 06.05.2015	**0**	**0**	**0**
Soetusmaksumus 06.05.2015	0	0	0
Akumuleeritud kulum 06.05.2015	0	0	0
Lisandumised äriühendustest (lisa 3)	57	19	76
Amortisatsioonikulu (lisa 7)	-1	0	-1
Jääkväärtus 31.12.2015	**56**	**19**	**75**
Soetusmaksumus 31.12.2015	57	19	76
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	-1	0	-1

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2015 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Pindala (m²)	Kasulik pind (m²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2015	Osakaal fondi aktivate turuväärtusest
€ tuhandetes							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	21 094	19 881	08.2015	26 896	28 506	72%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	2 200	5 174	12.2015	8 000	8 000	20%
Kokku			**25 055**		**34 896**	**36 506**	**92%**

2015. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

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

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

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

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

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2015
€ tuhandetes	
kuni 1 aasta	2 262
2-5 aastat	2 777
Üle 5 aasta	763
Kokku	**5 802**

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

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

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

Sektor	**Õiglane väärtus**	**Hindamismeetod**	**Üüritulu aastas**	**Diskontomäär**	**Kapitalisatsiooni-määr**	**Keskmine üürihind €/,m²**
€ tuhandetes						
Büroopinnad	8 000	Tehinguhinnas	693	8,9%	8,0%	11,2
Kaubanduspinnad	28 506	Diskonteeritud rahavood	2 727	9,0%	8,5%	11,1
Kokku	**36 506**					

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2015 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele (büroopinna osas juhtkonna hinnangut soetushetkel ning kaubanduspinna osas sõltumatu eksperdi hinnangut bilansipäeva seisuga):

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

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

15 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2015 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2015	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2015	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	16 338	18.08.2020	1,70%	hüpoteek - Saules Miestas kinnistu	28 506	106,5%
SEB	Leedu	5 200	4 423	21.12.2020	1,75%	hüpoteek - Ulonu kinnistu	8 000	28,8%
Kokku		**21 700**	**20 761**				**36 506**	**135,3%**

Lühiajalised laenukohustused	**31.12.2015**
€ tuhandetes	
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	891
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-7
Lühiajalised laenukohustused kokku	**884**

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

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

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

Kontserni pangalaenudega seotud liikumised aruandeaastal on toodud allolevas tabelis:

	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Saldo perioodi alguses	**0**
Saadud pangalaenud äriühendustel ning osaluste soetustel	12 724
Saadud pangalaenud	20 923
Tagastatud pangalaenud refinantseerimisel	-12 724
Pangalaenude annuiteetmaksed	-162
Kapitaliseeritud lepingutasud	-32
Lepingutasude diskonteerimine	1
Saldo perioodi lõpus	**20 730**

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

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

Pikaajalised võlad

	31.12.2015
€ tuhandetes	
Üürnike tagatisrahad	378
Muud pikaajalised võlad kokku	**378**

17 Edukustasu kohustus

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

18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud Kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on Kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2015
€ tuhandetes		
Finantsvarad - laenud ja nõuded		
Raha ja raha ekvivalendid	11	1 984
Nõuded ostjate vastu	12	253
Finantsvarad kokku		**2 237**
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses		
Laenukohustused	15	20 730
Võlad tarnijatele	16	217
Üürnike tagatisrahad	16	379
Viitvõlad	16	7
Finantskohustused kokku		**21 333**

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 31.12.2015 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi (3-kuu EURIBOR) baasil. Kontserni tegevusaja jooksl 2015. aastal on 3-kuu EURIBOR kõikunud vahemikus -0,133% kuni -0,023% s.o maksimaalne muutus oli 11 baaspunkti. Kontserni olemasolevaid laenukohustusi arvesse võttes suurendaks EURIBOR-i 10-baaspuntiline tõus konsolideeritud intressikulusid 21 tuhande euro võrra aastas, EURIBOR-i määr, mille ületamine võiks kontserni võla kattekordaja viia alla

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

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

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

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2015 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 59% ning võla kattekordaja 2,8.

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

Seisuga 31.12.2015	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	**Kokku**
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	70	212	569	19 910	0	**20 761**
Intressimaksed	30	88	231	1 170	0	**1 519**
Võlad hankijatele	217	0	0	0	0	**217**
Üürnike tagatisrahad	0	1	6	328	45	**379**
Viitvõlad	7	0	0	0	0	**7**
Finantskohustused kokku	**324**	**300**	**806**	**21 408**	**45**	**22 883**

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 kõikides olulistes üürilepingutes sätestanud kas tagatisrahade maksmise kohustuse, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada või on lepingutes sätestatud kliendi garantii andmise kohustus.

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt 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:

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

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2015
€ tuhandetes	
Raha ja raha ekvivalendid	1 984
Nõuded ostjate vastu	253
Maksimaalse krediidirisk kokku	**2 237**

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

Reiting	Saldo 31.12.2015
A1	**1 977**

Kapitalijuhtimine

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

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

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

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

Õiglane väärtus

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

19 Aktsiakapital

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

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

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

20 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

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

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2015.

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Eesti

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

Läti ja Leedu

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

21 Tehingud seotud osapooltega

EfTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

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

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

Kontsernil oli 2015. aastal üheksa töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 72 tuhande euro ulatuses. Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EfTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Üldhalduskulud	-98
Ärikahjum	**-98**
Kasum tütarettevõtetest	1 571
Intressitulud	21
Aruandeaasta puhaskasum	**1 493**
Aruandeaasta koondkasum kokku	**1 493**

23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

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

24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

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

25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Jaotamata kasum	**Kokku**
€ tuhandetes			
Saldo 06.05.2015	**0**	**0**	**0**
Aktsiate emiteerimine	13 853	0	13 853
Aruandeaasta koondkasum	0	1 493	1 493
Saldo 31.12.2015	**13 853**	**1 493**	**15 346**

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 19.

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

	31.12.2015
€ tuhandetes	
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	15 346
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-12 985
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	12 983
Kokku	**15 345**

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

(Koopia äriregistri originaalist)

EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäridele

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

Juhatuse kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

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

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325

/allkirjastatud digitaalselt/

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

29. veebruar 2016

Kasumi jaotamise ettepanek

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

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

Viljar Arakas
Juhatuse liige

Tõnu Uustalu
Juhatuse liige

29. veebruar 2016. a

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2015. aasta majandusaasta aruandele

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

Arti Arakas Nõukogu esimees	Siive Penu Nõukogu liige
Sander Rebane Nõukogu liige	Olav Miil Nõukogu liige
Viljar Arakas Juhatuse liige	Tõnu Uustalu Juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

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

Colliers INTERNATIONAL

EfTEN Real Estate Fund III portfolio valuation condensed report

March 27, 2017

Accelerating success.

BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

- The **market value** of **EfTEN Real Estate Fund III portfolio** is **73,590,000 (seventy three million five hundred and ninety thousand) Euros** as of date of valuation **December 31, 2016.**
- The portfolio under valuation consists of **6 objects - 1 in Estonia, 1 in Latvia and 4 in Lithuania.**
- Versus to December 2015 valuation there were new acquisitions in Lithuania, Latvia and Estonia –**DSV Logistics**.
- The market value of the objects under valuation is **3.6% higher** (Lithuanian – 3.3%, Latvia – 6.6%, Estonia – 3.85%) compared to the total **market value of the relevant objects as of December 2015** and the mid year valuation or **acquisition price of the relevant objects in 2016.** In total the **value growth** is approx. **2.55 million euros.**

	Sector	Quantity	Market Value, €	Market Value, €/sqm	WA Initial Yield
Estonia	Logistics	1	12,670,000	791	7.64%
Latvia	Logistics	1	5,049,000	935	7.46%
Lithuania	Mixed	4	55,820,000	845	7.50%
Total / Average		**6**	**73,539,000**	**841**	**7.60%**

BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

Colliers INTERNATIONAL

No	Property	Sector	Market Value, €	Date of inspection	Market Value, €/sqm	Initial Yield
1	Saules Miestas - Tilžės 109, Šiauliai	Retail	29,340,000	21.12.2016	720	7.86%
2	Laisves Office - Laisves 3, Vilnius	Office	9,230,000	13.01.2017	1,358	7.55%
3	Ulonu Business center - Verkiu 25C, Vilnius	Office	8,830,000	12.01.2017	1,307	6.85%
4	DSV Logistics LT - Stasylu 21, Vilnius	Logistics	8,420,000	13.01.2017	717	7.80%
5	DSV Logistics LV - Krustpils 31, Riga	Logistics	5,049,000	21.06.2016	935	7.46%
6	DSV Logistics EST - Pärnu Rd. 535, Saku parsih	Logistics	12,670,000	26.01.2017	791	7.50%
TOTAL / AVERAGE			73,539,000		841	7.60%

	Closed Net Area, sqm	Net Leasable Area, sqm	Weighted Average rent (OF PGI), €/SQM/MONTH	Average Vacancy, %
ESTONIA	16,014	15,971	5.11	0.0%
LATVIA	5,398	5,398	4.66	0.0%
LITHUANIA	66,065	43,360	9.57	4.55%
TOTAL / AVERAGE	**87,476**	**64,728 ***	**8.06**	**3.05%**

Comments:

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

BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

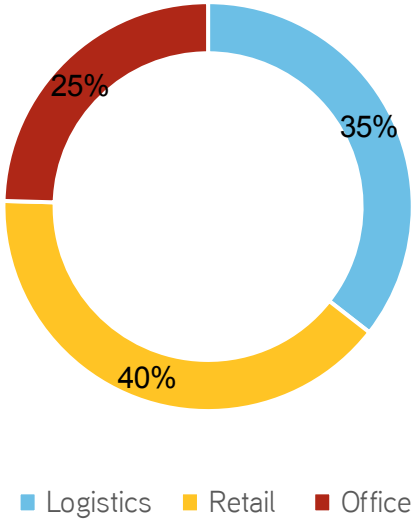
Colliers INTERNATIONAL

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

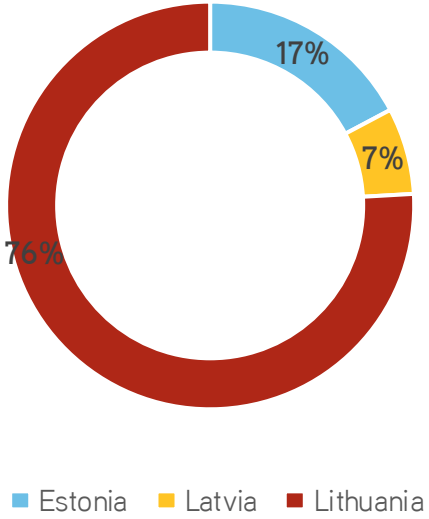
No	Property	Market Value, €	Main Reason of changes
1	Saules Miestas	29,340,000	• Rental income of the property has increased; • Slightely increased forecasted vacancy; • Expenses of the property has increased; • Discount rate has been lowered due to the market conditions (8.60% vs. 9.00%).
2	Laisves Office	9,230,000	• Buyers negotiation skills and strong position during the acquisition process.
3	Ulonu Business center	8,830,000	• Slightly reduced forecasted vacancy; • Correction of VAT deduction.
4	DSV Logistics LT	8,420,000	• No significant changes between Market Value and acquisition Price.
5	DSV Logistics LV	5,049,000	• Value increase mainly associated with foreseen extension as a result modern warehouse facilities and office space would be added, nearly doubling the NLA (from existing 5,397.7 sqm to 10,293.7 sqm) • Construction works anticipated to be finished by the end of February 2018 • CPI increased from 1.25% annually to 1.5% annually
6	DSV Logistics EST	12,670,000	• HCPI forecast increased from 0.7% annually to 2.45% annually

BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

Portfolio market value division by sectors



Portfolio market value division by regions

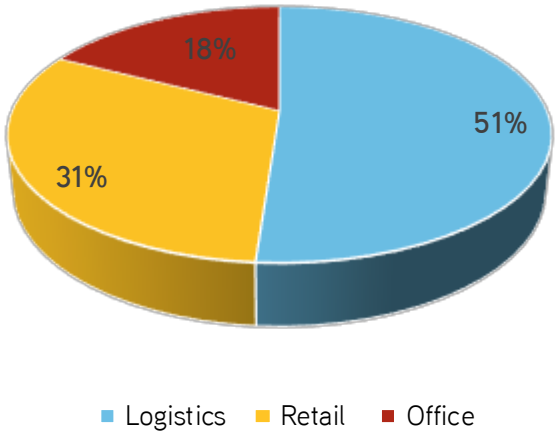


- **The largest share (40%) of the total market value** are taking the objects of **retail sector,** which can be considered also the most liquid sector in current market situation.
- **The largest share (76%) of the total market value** are forming the objects located **in Lithuania.**

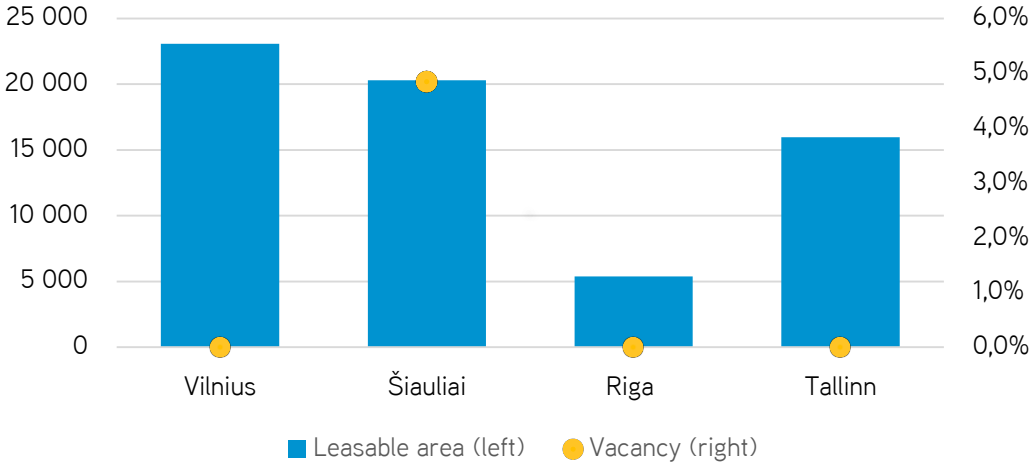
BRIEF DESCRIPTION OF THE PORTFOLIO

- The object of the valuation was the **EfTEN Real Estate Fund III portfolio**, consisting of **6 properties**.
- **1 object** are located **in Estonia** (Saku parish, suburb area of Tallinn), **1 in Latvia** (Riga) and **4 in Lithuania** (3 in Vilnius and 1 in Šiauliai).
- The total **closed net area** of the portfolio **is 84,476 sqm** and total **leasable area 64,728 sqm.**
- The **dominant objects** of the portfolio are shopping center **Saules Miestas in Šiauliai** (31% of the total leasable area) and **DSV Logistic in Tallinn suburb area** (25% of the total leasable area).

Portfolio leasable area by sectors



Portfolio leasable area and vacancy division by regions



INITIAL TASK AND MAIN PRINCIPLES

- The **client** of valuation is **EfTEN Real Estate Fund III AS** (hereinafter EfTEN) and the **executor Colliers International Advisors OÜ** (hereinafter Colliers) together with Colliers Latvia and Lithuania.
- The **objective** of the valuation was to determine the **market value of EfTEN Real Estate Fund III portfolio's relevant objects** (hereinafter Object) **as of December 31, 2016**.
- The valuation process was carried out according to the initial task in **December-January 2016/2017**.
- The valuation process was carried out by the **valuation experts (incl. experts with local or international certification) of Colliers' Estonia, Latvia and Lithuania**.
- In determining the market value the main principles (incl. the unambiguous definition of market value) of **Estonian** standards EVS 875, **Latvian** standards LVS 401:2013, **Lithuanian** regulations and **international standards** IVS 2013 and RICS Red Book 2014 were taken into account.
- Colliers assures that it has performed the valuation process as an **independent external valuer**, without any direct or indirect interests related to the valued Object.

INITIAL TASK AND MAIN PRINCIPLES

- Colliers assures that it has the **essential experience, competence and market information** to determine adequately the market value of the Object.
- The valuation was based on the **aggregated data of the Object** presented by EfTEN – incl. aggregated lease data, area data of the Object (incl. gross area and leasable area), cost information, done and planned investments and other relevant data that can influence the market value.
- Colliers did not perform any measuring, constructional examinations, surveys of possible hidden defects or threats (e.g. pollution) of the Object. Nor did Colliers perform legal or economic in-depth analysis of the lease agreements.
- All inputs and the determined market value are without VAT.
- Valuation is formalized in a Valuation reports:
  - No VD/271-5/16 (as of January 17, 2017)
  - No VD/271-1/16 (as of January 16, 2017)
  - No VD/271-3/16 (as of January 17, 2017)
  - No VD/271-4/16 (as of January 17, 2017)
  - No 810/VD/16-07-(12/E/16) (as of January 20, 2017)
  - No 13/E/17 (as of February 03 2017)

VALUATION METHODOLOGY

Colliers INTERNATIONAL

- Discounted Cash Flow (DCF) Method was used to determine the market value of the Object. The cash flow period of 5+1 years was applied.
- Income from existing lease agreements and the estimated market based income from vacant premises were used to determine the Potential Gross Income (PGI).
- Vacancy loss from the real vacancy and from the estimated vacancy arising from ending agreements (i.e. higher than real vacancy) was deducted from the PGI to determine the Effective Gross Income (EGI).
- The owner's costs (incl. the estimated capex) of the Object were deducted from EGI to determine the Net Operating Income (NOI). Costs presented by EfTEN and in addition estimated market based costs were taken into account.
- The exit values were determined on the basis of 6th year NOI and the estimated exit yields.
- The market values were determined by summing the discounted annual NOI's and exit values.
- Discount rates were determined on the basis of weighted average cost of capital (WACC).
- The exit yields were determined based on the valuers' experience and cognition, taking into account the market information and the specific risks associated with the objects.

COMPILERS AND VERIFIERS OF THE VALUATION

COMPILERS:

Aleksander Sibul

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

Jānis Ozols

MRICS,
Acting director | Head of Valuation
Certified valuer (cert. No. 98)
Colliers Latvia

Aleksej Kalev

Associate Appraisal Director
Certified Lithuanian Real Property Valuer
(cert. No. A000356)
Colliers Lithuania