



EFTEN Real Estate Fund III

2019. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuanne

EFTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2019

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2019

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@efTEN.ee

Veebilehe aadress: www.efTEN.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	11
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	12
1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	12
2 Tütarettevõtted	13
3 Segmentiaruandlus	13
4 Müügitulu	14
5 Müüdüd teenuste kulud	15
6 Turustuskulud	15
7 Üldhalduskulud	16
8 Finantskulud	16
9 Tulumaks	16
10 Kasum aktsia kohta	17
11 Nõuded ja viitlaekumised	17
12 Kinnisvarainvesteeringud	17
13 Laenukohustused	20
14 Võlad ja ettemaksud	21
15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	22
16 Aktsiakapital	26
17 Tingimuslikud kohustused	27
18 Tehingud seotud osapooltega	27
Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2019. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuandele	28

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar

EFTEN Real Estate Fund III AS'i 2019. aasta teise kvartali kõige olulisem mjandussündmus oli edukas täiendav aktsiaemissioon, mille käigus fond müüs 1 miljon uut aktsiat hinnaga 16 eurot aktsia kohta. Emissioon märgiti kolmekordselt üle. Kokku esitati 2094 märkimiskorraldust summerituna 49 miljoni euro koguväärtuses. Olemasolevad fondi aktsionärid kasutasid jaotuse eelisõigust. 818 tuhande aktsia märkimiseks. Uut kapitali kasutatakse fondi investeerimistegevuse jätkamiseks. Fondi portfellis olevate varade majandusnäitajad vastasid juhtkonna ootustele. Hetkel on fondil pooleli üks arenduprojekt, Hortese aianduskeskuse rajamine Tähesaju kaubanduslinnakus Tallinnas. Uus Hortese pood avatakse käesoleva aasta neljandas kvartalis.

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2019. aasta II kvartali müügitulu oli 2,321 miljonit eurot (2018 II kvartal: 2,104 miljonit eurot), kasvades aastaga 10,3%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 2,329 miljonit eurot (2018 II kvartal: 1,896 miljonit eurot). Kõrgem puhaskasum 2019. aastal on tingitud suuremast kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumist, mis sellel aasta I poolaastal oli kokku 1,460 miljonit eurot, eelmise aasta II kvartalis aga 0,962 miljonit eurot.

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2019. aasta I poolaasta müügitulu oli 4,636 miljonit eurot (2018 I poolaasta: 4,105 miljonit eurot), kasvades aastaga 12,9%. Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid, amortisatsioonikulu ning finantstulusid/-kuluseid ja tulumaksukulu oli 2019. aasta I poolaasta jooksul kokku 3,624 miljonit eurot (2018 I poolaasta: 3,262 miljonit eurot), kasvades aastaga 11,1%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 3,698 miljonit eurot (2018 I poolaasta: 3,149 miljonit eurot).

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2019. aasta I poolaasta jooksul 97% (2018 I poolaasta: 98%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 3% (2018 I poolaasta: 2%) müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2019. aasta I poolaastal müügitulust kokku 22%. 2018. aasta I poolaasta jooksul jäi sama näitaja 21% tasemele.

	I poolaasta	
	2019	2018
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	4,636	4,105
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,367	-0,309
Intressikulud ja intressitulud	-0,730	-0,517
Neto üüritulu miinus finantskulud	3,539	3,279
Valitsemistasud	-0,349	-0,308
Muud tulud ja -kulud	-0,308	-0,252
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	2,882	2,719

Kontserni varade maht 30.06.2019 seisuga oli 128,217 miljonit eurot (31.12.2018: 108,504 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 86% (31.12.2018: 95%). Varade maht kasvas 2019. aasta esimesel poolaastal peamiselt seoses aktsiaemissiooniga, mis tõi Kontsernile lisavahendeid investeeringute tegemiseks summas 16 miljonit eurot ning seoses esimesel poolaastal tehtud kinnisvarainvesteeringutega kogusummas 5,5 miljonit eurot.

	30.06.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ miljonites</i>					
Kinnisvarainvesteeringud	109,730	102,787	88,390	73,539	36,506
Muud pikaajalised varad	0,176	0,138	0,090	0,058	0,080
Käibevara, v.a raha	9,714	0,720	0,678	0,444	0,327
Netovõlg (raha miinus kohustused)	-52,489	-53,150	-42,773	-43,721	-21,567
Puhasväärtus (NAV)	67,131	50,494	46,385	30,320	15,346
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	15,90	15,67	14,39	12,71	11,08

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 2019. aasta I poolaasta jooksul 1,5%. 2019. aasta mais maksis Fond dividende 2018. aasta kasumist kogusummas 3 061 tuhat eurot (2018 aasta kevadel: 2 191 tuhat eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi NAV 2019. aasta I poolaasta jooksul kasvanud 7,5%. Investeeritud kapitali aastane tootlus (ROIC) oli 2019. aasta 30. juuni seisuga 18,4% (30.06.2018: 16,6%).

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2019. aasta I poolaastal laekus Kontsermile pangalaene seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamise ning arendusega kogusummas 4,9 miljonit eurot. Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on juuni lõpu seisuga 1,8% (31.12.2018: sama) ning LTV (*Loan to Value*) 53% (31.12.2018: 52%).

2019. aasta I poolaasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 1,7 miljonit eurot (2018 6 kuud: 1,6 miljonit eurot). Pärast Leedu ettevõtete tulumaksukulu mahaarvamist ning arvestusliku dividendide tulumaksukulu arvutamist Eesti ja Läti ettevõtetes saaks EFTEN Real Estate Fund III vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle aasta I poolaasta kasumist 1,2 miljonit eurot (30 senti aktsia kohta).

Potentsiaalse dividendimakse arvutuskäik

	6 kuud	
	2019	2018
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ärikasum	5 064	4 198
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga	-1 460	-962
EBITDA	3 604	3 236
Intressikulud	-554	-438
Pangalaenude tagasimaksud	-1 337	-1 100
Tulumaksukulu kasumilt (Leedu)	-56	-101
Vaba rahavoog	1 657	1 597
80% vabast rahavoost	1 326	1 278
Potentsiaalne dividendide tulumaksukulu (Eesti, Läti)	-78	-75
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale	1 248	1 203
Aktsiate arv perioodi lõpus	4 222 535	3 222 535
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale aktsia kohta, eurodes	0,30	0,37

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

6 kuu kohta või 30. juuni seisuga	2019	2018
ROE, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital</i>) * 100	6,3	6,7
ROA, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine varad</i>) * 100	3,1	3,1
ROIC, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital</i>) * 100 ¹	8,4	8,8
Müügitulu (€ tuhandetes)	4 636	4 105
EBITDA (€ tuhandetes)	3 622	3 244
EBITDA marginaal, %	78,1	79,0
EBIT (€ tuhandetes)	5 064,0	4 198,0
EBIT marginaal, %	109,2	102,3
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	4,1	1,3
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksud)	1,9	2,0

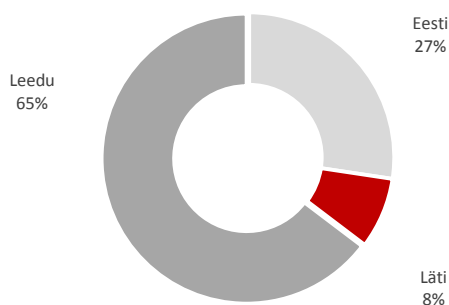
¹ Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Real Estate Fund III AS-i omakapitali sissemakstud aktsiakapital ja aazio. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

Kinnisvaraportfell

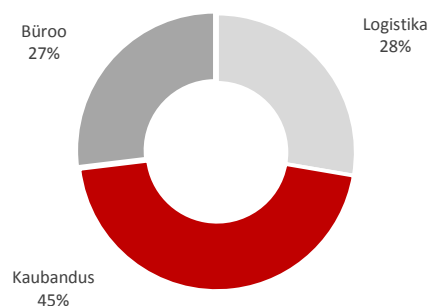
Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline ümnike baas. 2019. aasta juuni lõpu seisuga on Kontsernil 11 (31.12.2018: 10) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 109,730 miljonit eurot (31.12.2018: 102,787 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 100,110 miljonit eurot (31.12.2018: 94,627 miljonit eurot).

2019. aasta jaanuaris soetas Kontsern ABC Motors Autokeskuse kinnistu Tallinnas, makstes investeeringu eest 3 miljonit eurot. Lisaks jätkas Kontsern Tähesaju tee Hortese ehitust, kuhu investeeriti 2019. aasta esimese poolaasta jooksul 2,4 miljonit eurot. Tähesaju Hortese plaanitud valmimise aeg on oktoobris 2019.

Kinnisvaraportfell riikide kaupa



Kinnisvaraportfell sektorite kaupa



2019. aasta juunis viis Kontserni kinnisvarainvesteeringute sõltumatu hindaja läbi perioodilise hindamisprotsessi. Kinnisvarainvesteeringute väärtus tõusis ümberhindluste tulemusel 1,46 miljoni euro võrra (1,3%) ning oli peamiselt seotud paranenud rahavoogude prognoosiga.

Kontserni kinnisvaraportfelli peamised näitajad:

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2019	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus	Üüri netopind	Üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üümike arv
DSV Tallinn	100	12 880	16 014	1 012	100	7,1	1
DSV Riia	100	8 703	12 149	716	100	7,1	1
DSV Vilnius	100	8 770	11 687	697	100	7,0	1
Logistika kokku		30 353	39 850	2 425	100	7,1	3
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	32 630	19 881	3 052	98	4,6	116
Hortes kaubanduskeskus, Laagri	100	3 450	3 470	266	100	12,9	1
Selver, Laagri	100	6 630	3 063	500	98	8,5	9
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	4 046					
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	100	3 120	2 149	255	100	9,6	1
Kaubandus kokku		49 876	28 563	4 073		5,9	127
Ulonu büroohoone, Vilnius	100	9 220	5 174	714	100	2,5	15
Evolution büroohoone, Vilnius	100	10 200	6 172	579	67	2,5	34
L3 büroohoone, Vilnius	100	10 081	6 151	777	100	2,0	40
Büroo kokku		29 501	17 497	2 070	94	2,3	89
Kinnisvaraportfell kokku		109 730	85 910	8 568	98	5,5	219

Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund III AS otsustas 17. aprillil 2019 aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel suurendada aktsiakapitali kuni 1 000 000 uue lihtaktsia väljalaskmise teel. Uued aktsiad lasti välja koguväärtusega 16 eurot aktsia kohta, s.t aktsiakapitali suurendamisel laekus Kontserile 16 miljonit eurot.

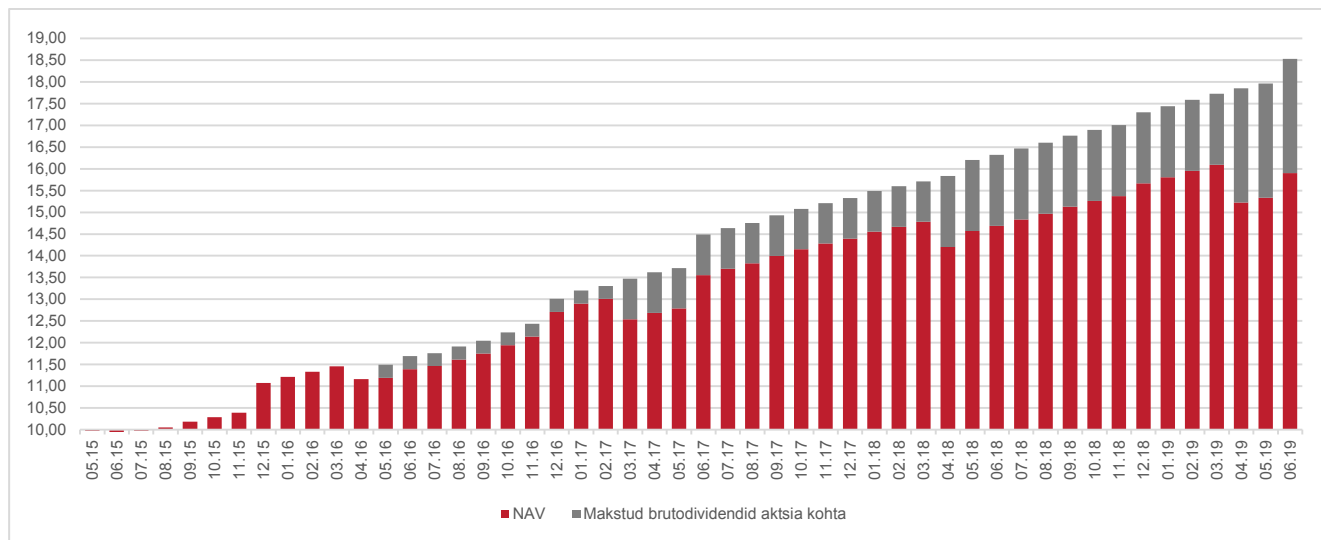
EFTEN Real Estate Fund III aktsia raamatupidamislik puhasväärtus seisuga 30.06.2019 oli 15,90 eurot (31.12.2018: 15,67 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiad on Tallinna Börsil vabalt kaubeldavad. EFT1T aktsia sulgemishind oli seisuga 30.06.2019 17,1 eurot, tõustes poole aastaga 5,6% (hinnatasemel 16,2 eurot seisuga 31.12.2018). 2019. aasta I poolaasta jooksul kaubeldi EFT1T aktsiaga tasemetel 16,0 kuni 19,1 eurot aktsia kohta ning mediaan sulgemishind oli poole aasta jooksul 17,4 eurot. Esimese poolaasta jooksul oli tehingute maht EFT1T aktsiatega kokku 1 022 tuhat eurot.

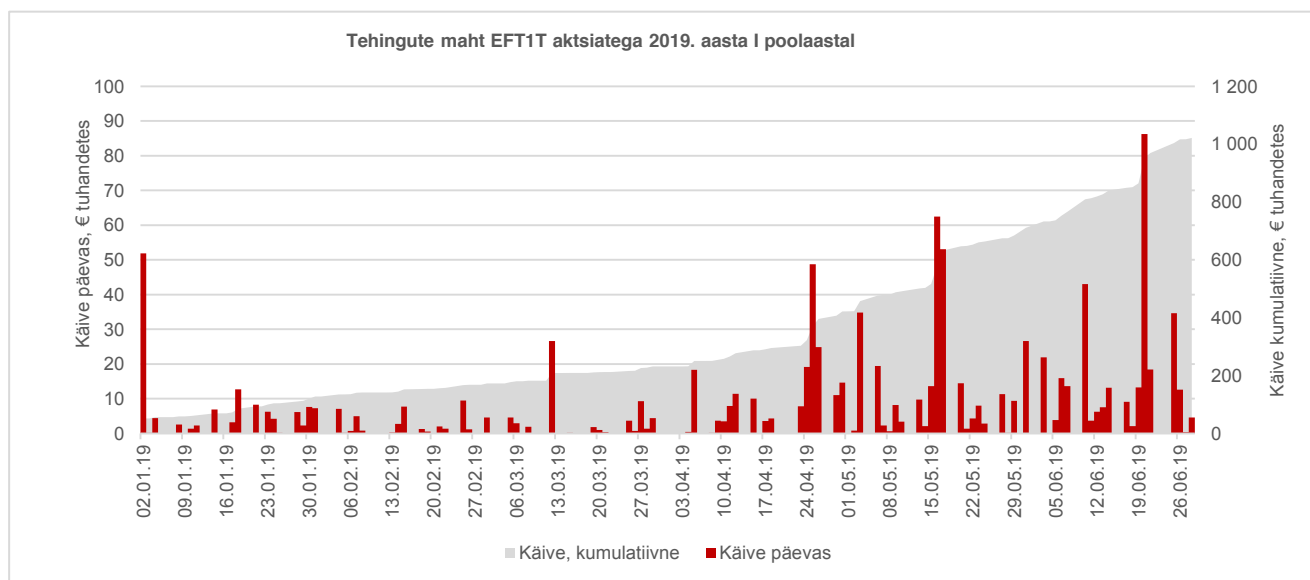
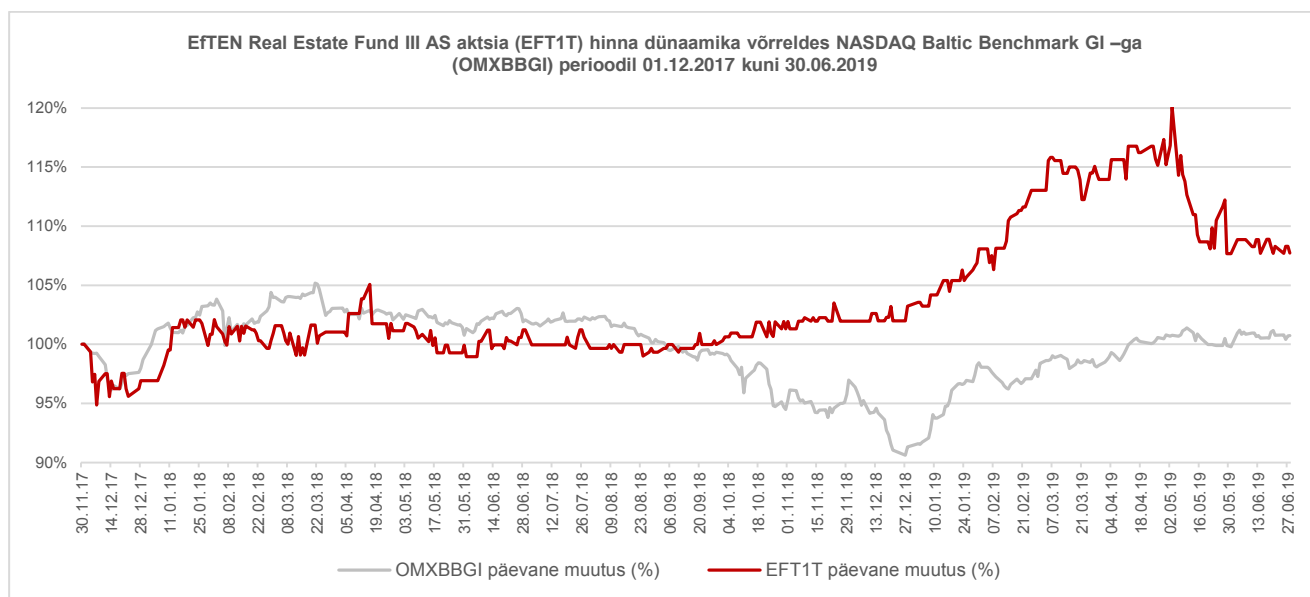
Lisaks ülalnimetatud IFRS kohaselt arvatud aktsia puhasväärtusele (15,90 eurot seisuga 30.06.2019) arvutab EFTEN Real Estate Fund III AS investoritele asjakohaseima netovara õiglase väärtuse pakkumiseks ka EPRA (Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit - European Public Real Estate Association) poolt soovitatud aktsia puhasväärtust. EPRA soovituslik juhend eeldab kinnisvaraeetvõtete pikaajalist majanduslikku strateegiat, mistõttu ajutised erinevused olukorras, kus varade müüki tõenäoliselt lähitulevikus ei toimu, hägustavad fondi netovara õiglase väärtuse läbipaistvust. EFTEN Real Estate Fund III AS EPRA NAV seisuga 30.06.2019 oli 16,92 eurot (31.12.2018: 16,81 eurot).

€ tuhandetes	30.06.2019	30.06.2018
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	67 131	47 343
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine	3 939	3 226
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	365	140
EPRA vara puhasväärtus	71 435	50 709
Aktsiate arv bilansipäeval	4 222 535	3 222 535
EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	16,92	15,74
EPRA NAV kasv, eurodes	0,11	0,44
Makstud dividend aktsia kohta, eurodes	0,95	0,68
Makstud dividendide tulumaks aktsia kohta, eurodes	0,04	0,02
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes	1,10	1,14
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv	6,5%	7,4%

Seisuga 30.06.2019 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 51,883 miljonit eurot (31.12.2018: 35,883 miljonit eurot). Aktsiate arv seisuga 30.06.2019 oli 4 222 535 tükki (31.12.2018: 3 222 535 tükki). EFTEN Real Estate Fund III AS noteeris oma aktsiad 2017. aasta novembris NASDAQ Tallinna börsil. Fondil on ühte liiki nimelised aktsiad, nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab fondi aktsionärile ühe hääle.

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





Seisuga 30.06.2019 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i 2 661 aktsionäri, kellest 21% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 78,4% kogu fondi aktsiakapitalist. Aktsiate jaotus on toodud allolevas tabelis.

	Aktsionäre, tk		Kokku aktsionäre	Aktsiate arv		Kokku aktsiaid	Osalus		Osalus kokku
	Juriidilised isikud	Eraisikud		Juriidilised isikud	Eraisikud		Juriidilised isikud	Eraisikud	
Austria	-	1	1	-	1 255	1 255	-	0,0%	0,0%
Hiina	-	1	1	-	75	75	-	0,0%	0,0%
Taani	-	2	2	-	38	38	-	0,0%	0,0%
Eesti	558	2 074	2 632	3 309 228	889 752	4 198 980	78,4%	21,1%	99,4%
Soome	-	3	3	-	386	386	-	0,0%	0,0%
Gruusia	-	1	1	-	309	309	-	0,0%	0,0%
Ungari	-	1	1	-	65	65	-	0,0%	0,0%
Iirimaa	-	1	1	-	66	66	-	0,0%	0,0%
Norra	-	2	2	-	161	161	-	0,0%	0,0%
Läti	3	2	5	682	11 248	11 930	0,0%	0,3%	0,3%
Leedu	4	2	6	1 371	7 201	8 572	0,0%	0,2%	0,2%
Venemaa	-	1	1	-	473	473	-	0,0%	0,0%
Saudi Araabia	-	1	1	-	43	43	-	0,0%	0,0%
Omaan	-	1	1	-	51	51	-	0,0%	0,0%
Rootsi	-	1	1	-	125	125	-	0,0%	0,0%
Suurbritannia	-	1	1	-	5	5	-	0,0%	0,0%
Ameerika Ühendriigid	1	-	1	1	-	1	0,0%	-	0,0%
Kokku	566	2 095	2 661	3 311 282	911 253	4 222 535	78,4%	21,6%	100,0%

EFTEN Real Estate Fund III AS-I on seisuga 30.06.2019 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2018	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	598 013	14,16
Järve Kaubanduskeskus OÜ	431 992	10,23
Hoiukonto OÜ	430 211	10,19

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

€ tuhandetes	Lisad	II kvartal		I poolaasta	
		2019	2018	2019	2018
Müügitulu	3,4	2 321	2 104	4 636	4 105
Müüdüd teenuste kulu	5	-71	-37	-147	-85
Brutokasum		2 250	2 067	4 489	4 020
Turustuskulud	6	-134	-122	-220	-224
Üldhalduskulud	7	-376	-305	-664	-567
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	1 460	962	1 460	962
Muud äritulud ja -kulud		0	7	-1	7
Ärikasum	3	3 200	2 609	5 064	4 198
Intressitulud		0	0	0	3
Finantskulud	8	-392	-310	-730	-520
Kasum enne tulumaksu		2 808	2 299	4 334	3 681
Tulumaksukulu	9	-479	-403	-636	-532
Aruandeperioodi koondkasum kokku	3	2 329	1 896	3 698	3 149
Kasum aktsia kohta	10				
- tava		0,68	0,59	1,11	0,98
- lahustatud		0,68	0,59	1,11	0,98

Lisad lehekülgedel 12-27 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	15	8 597	4 859
Lühiajalised deposiidid	15	9 000	0
Nõuded ja viitlaekumised	11	669	673
Ettemakstud kulud		45	46
Käibevara kokku		18 311	5 578
Pikaajalised nõuded		53	24
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	109 730	102 787
Materiaalne põhivara		123	114
Põhivara kokku		109 906	102 925
VARAD KOKKU		128 217	108 503
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	13	2 807	8 105
Tuletisinstrumendid	15	365	189
Võlad ja ettemaksed	14	1 301	1 019
Lühiajalised kohustused kokku		4 473	9 313
Laenukohustused	13	52 121	44 743
Muud pikaajalised võlad	14	553	457
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	3 939	3 496
Pikaajalised kohustused kokku		56 613	48 696
Kohustused kokku		61 086	58 009
Aktsiakapital	16	42 225	32 225
Ülekurss	16	9 658	3 658
Kohustuslik reservkapital		936	621
Jaotamata kasum	17	14 312	13 990
Omakapital kokku		67 131	50 494
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		128 217	108 503

Lisad lehekülgedel 12-27 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	II kvartal		I poolaasta	
		2019	2018	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>					
Puhaskasum		2 329	1 896	3 698	3 149
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>					
Finantskulud	8	392	312	730	520
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	12	-1 460	-962	-1 460	-962
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	10	4	19	9
Kasum / kahjum põhivara müügist		0	0	0	-7
Tulumaksukulu	9	479	403	636	532
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-579	-243	-75	92
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		1 750	1 653	3 623	3 241
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-57	-201	-9	-216
Rahavood äritegevusest kokku		1 693	1 452	3 614	3 025
Materiaalse põhivara soetus		-27	-10	-28	-10
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-1 732	-10 384	-5 190	-12 233
Kinnisvarainvesteeringute müük	12	0	7	0	7
Lühiajalised deposiidid	15	-9 000	0	-9 000	0
Tütarettevõtete soetus	2	0	0	0	-90
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-10 759	-10 387	-14 218	-12 326
Saadud laenud	13	2 938	8 956	4 916	9 176
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	13	-2 160	-567	-2 837	-1 100
Makstud intressid		-274	-246	-537	-438
Aktsiate emiteerimine	16	16 000	0	16 000	0
Makstud dividendid	15	-3 061	-2 191	-3 061	-2 191
Makstud dividendide tulumaks		-139	-70	-139	-70
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		13 304	5 882	14 342	5 377
RAHAVOOD KOKKU		4 238	-3 053	3 738	-3 924
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15	4 359	7 262	4 859	8 133
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 238	-3 053	3 738	-3 924
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15	8 597	4 209	8 597	4 209

Lisad lehekülgedel 12-27 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

€ tuhandetes	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2017	32 225	3 658	293	10 209	46 385
Makstud dividendid	0	0	0	-2 191	-2 191
Eraldised reservkapitali	0	0	329	-329	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	329	-2 520	-2 191
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	3 149	3 149
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	3 149	3 149
Saldo 30.06.2018	32 225	3 658	622	10 838	47 343
Saldo 31.12.2018	32 225	3 658	621	13 990	50 494
Aktsiate emiteerimine	10 000	6 000	0	0	16 000
Makstud dividendid	0	0	0	-3 061	-3 061
Eraldised reservkapitali	0	0	315	-315	0
Tehingud omanikega kokku	10 000	6 000	315	-3 376	12 939
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	3 698	3 698
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	3 698	3 698
Saldo 30.06.2019	42 225	9 658	936	14 312	67 131

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

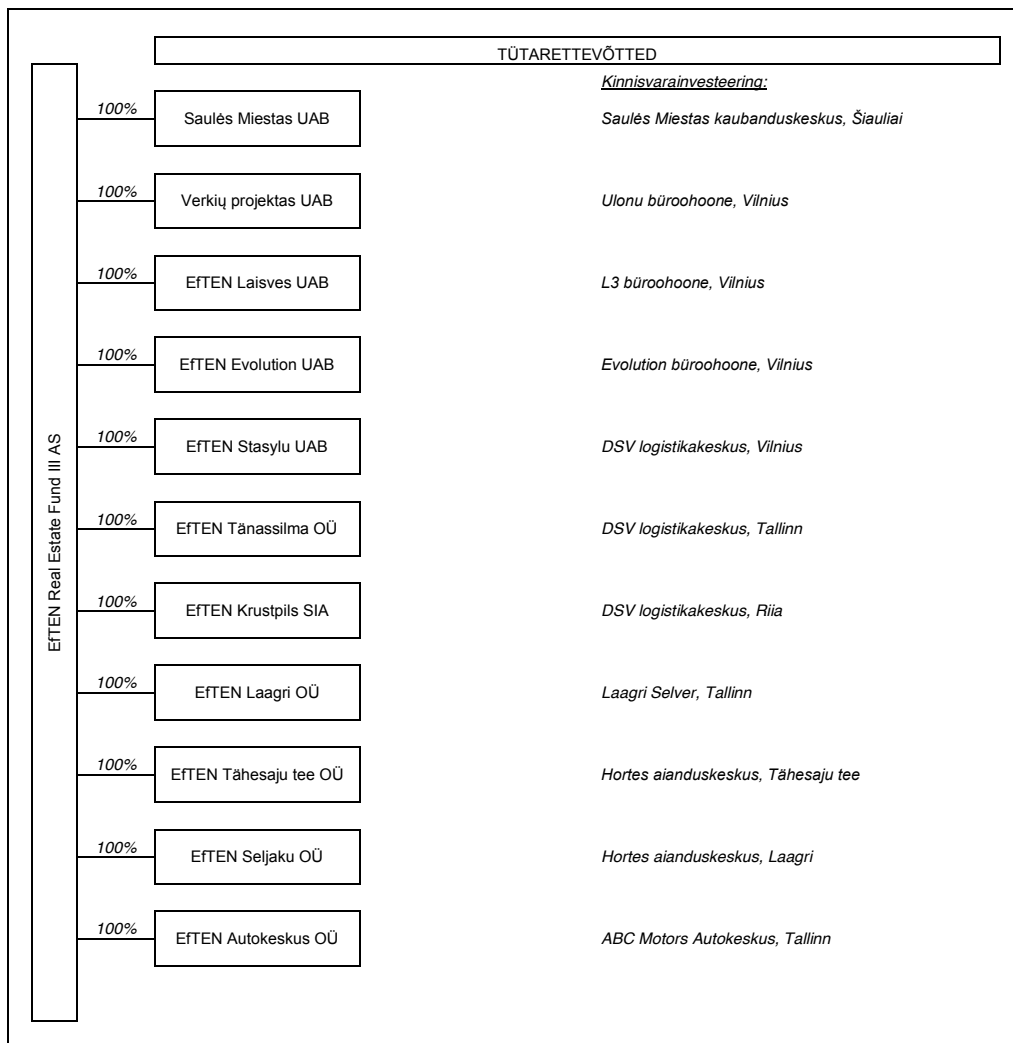
Lisad lehekülgedel 12-27 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2019 on järgmine (vt ka lisa 2):



EFTEN Real Estate Fund III AS ja tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuanne koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2018 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud 2018. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund III AS 2019. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult Kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	14 319	13 855	100	100
Verkiu projekta UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	3 929	3 961	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	4 737	4 755	100	100
EFTEN Stasylu UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	3 984	4 046	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	6 393	6 215	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	2 517	2 511	100	100
EFTEN Tāhesaju tee OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Tallinn	2 078	1 759	100	100
EFTEN Evolution OÜ	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	4 446	4 168	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Saue	1 862	1 864	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors autokeskus, Tallinn	1 391	5	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Selver kaubanduskeskus, Laagri	3 460	3 670	100	100

2019. aasta I poolaastal Kontsern uusi tütarettevõtteid ei soetanud.

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	I poolaasta		I poolaasta		I poolaasta		I poolaasta		I poolaasta	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>										
Müügitulu (lisa 5), s.h	1 127	804	1 204	1 140	2 305	2 161	0	0	4 636	4 105
Eesti	0	0	503	495	466	369	0	0	969	864
Läti	0	0	356	302	0	0	0	0	356	302
Leedu	1 127	804	345	343	1 839	1 792	0	0	3 311	2 939
Äritegevuse netotulu, s.h	1 029	759	1 205	1 139	2 035	1 898	0	0	4 269	3 796
Eesti	0	0	503	495	457	362	0	0	960	857
Läti	0	0	356	302	0	0	0	0	356	302
Leedu	1 029	759	346	342	1 578	1 536	0	0	2 953	2 637
Ärikasum, s.h	1 192	1 617	1 191	849	2 785	1 789	-104	-57	5 064	4 198
Eesti	0	0	486	319	475	392	-104	-57	857	654
Läti	0	0	350	192	0	0	0	0	350	192
Leedu	1 192	1 617	355	338	2 310	1 397	0	0	3 857	3 352
EBITDA, s.h	915	678	1 085	1 022	1 726	1 595	-104	-57	3 622	3 238
Eesti	0	0	456	449	371	310	-104	-57	723	702
Läti	0	0	314	265	0	0	0	0	314	265
Leedu	915	678	315	308	1 355	1 285	0	0	2 585	2 271
Ärikasum									5 064	4 198
Neto finantskulu									-730	-517
Kasum ette tulumaksukulu									4 334	3 681
Tulumaksukulu (lisa 9)									-636	-532
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM									3 698	3 149

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	II kvartal		II kvartal		II kvartal		II kvartal		II kvartal	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
€ tuhandetes										
Müügitulu (lisa 5), s.h	542	433	602	592	1 177	1 079	0	0	2 321	2 104
Eesti	0	0	252	247	245	186	0	0	497	433
Läti	0	0	178	174	0	0	0	0	178	174
Leedu	542	433	172	171	932	893	0	0	1 646	1 497
Äritegevuse netotulu, s.h	493	414	603	591	1 020	940	0	0	2 116	1 945
Eesti	0	0	252	247	240	183	0	0	492	430
Läti	0	0	178	174	0	0	0	0	178	174
Leedu	493	414	173	170	780	757	0	0	1 446	1 341
Ärikasum, s.h	714	1 309	649	360	1 916	972	-79	-32	3 200	2 609
Eesti	0	0	259	95	300	240	-79	-32	480	303
Läti	0	0	192	81	0	0	0	0	192	81
Leedu	714	1 309	198	184	1 616	732	0	0	2 528	2 225
EBITDA, s.h	437	369	543	533	848	777	-79	-32	1 749	1 647
Eesti	0	0	229	225	196	158	-79	-32	346	351
Läti	0	0	156	154	0	0	0	0	156	154
Leedu	437	369	158	154	652	619	0	0	1 247	1 142
Ärikasum									3 200	2 609
Neto finantskulu									-392	-310
Kasum ette tulumaksukulu									2 808	2 299
Tulumaksukulu (lisa 9)									-479	-403
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM									2 329	1 896

SEGMENTI VARAD

30. juuni seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
€ tuhandetes								
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)								
Eesti	0	0	12 880	12 940	17 246	10 770	30 126	23 710
Läti	0	0	8 703	8 611	0	0	8 703	8 611
Leedu	29 501	29 040	8 770	8 630	32 630	31 110	70 901	68 780
Kinnisvarainvesteeringud kokku	29 501	29 040	30 353	30 181	49 876	41 880	109 730	101 101
Muud pikaajalised varad							176	44
Netovõlg (kohustused miinus raha)							-52 489	-54 496
Muud lühiajalised varad							9 714	694
NETOVARA							67 131	47 343

Aruandeperioodidel ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on DSV Transport AS, DSV SIA ning DSV Transport UAB, omades vastavalt 11,8%, 8,3% ja 8,1% Kontserni konsolideeritud üritulust.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	1 105	782
Üüritulu kaubanduspindadelt	1 953	1 832
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	1 204	1 137
Muud müügitulud	374	354
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	4 636	4 105

	I poolaasta	
	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
€ tuhandetes		
Eesti	969	863
Läti	356	302
Leedu	3 311	2 940
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	4 636	4 105

5 Müüdid teenuste kulud

	I poolaasta	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-59	-59
Vara kindlustus	-7	-2
Maamaks ja kinnisvaramaks	-49	-19
Palgakulud, s.h maksud	-11	-2
Muud müügikulud	-21	0
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	0	-3
Müüdid teenuste kulu kokku	-147	-85

6 Turustuskulud

	I poolaasta	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-5	-7
Reklaam, reklaamüritused	-215	-217
Turustuskulud kokku	-220	-224

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

7 Üldhalduskulud

	I poolaasta	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 18)	-349	-308
Bürookulud	-16	-36
Palgakulud, s.h maksud	-106	-102
Depositooriumi kulud, aktsiatega seotud kulud	-84	-36
Konsultatsioonikulud	-9	-20
Raamatupidamisteenus	-22	-7
Auditi kulud	-13	-18
Depositooriumi kulud	-18	-15
Edukustasu	-7	0
Muud üldhalduskulud	-22	-17
Amortisatsioonikulud	-18	-8
Üldhalduskulud kokku	-664	-567

8 Finantskulud

	I poolaasta	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-554	-438
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-507	-412
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)	-47	-26
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)	-176	-82
Finantskulud kokku	-730	-520

9 Tulumaks

	I poolaasta	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Dividendide tulumaksukulu	-140	-70
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-331	-361
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-165	-101
Tulumaksukulu kokku	-636	-532

Kontsernil on seisuga 30.06.2019 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus asuvate tütarettevõtete maksuamortisatsiooni kasutamisega summas 3 939 tuhat eurot (31.12.2018: 3 496 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise / tasaarveldamise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

10 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	II kvartal		6 kuud	
	2019	2018	2019	2018
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	2 329	1 896	3 699	3 149
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,95	0,68	0,95	0,68
Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk	3 444 757	3 222 535	3 333 646	3 222 535
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,68	0,59	1,11	0,98

11 Nõuded ja viitlaekumised

	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad (lisa 15)	319	490
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	152	115
Muude maksude ettemaksed	179	0
Muud viitlaekumised	19	68
Nõuded ja viitlaekumised kokku	669	673

12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2019 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.06.2018	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19 881	2007	08.2015	28 331	32 630	25%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 470	8 770	7%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 228	12 880	10%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	5 398	2000	07.2016	8 796	8 703	7%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 707	10 081	8%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 172	2009	05.2018	9 061	10 200	8%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 124	9 220	7%
Hortes aianduskeskus Laagri	Laagri, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 108	3 450	3%
Hortes aianduskeskus Tähesaju	Tallinn, Eesti	arendus pooleli	2018	05.2018	4 046	4 046	3%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2 002	01.2019	3 016	3 120	2%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 063	2017	05.2017	6 223	6 630	5%
Kokku		79 158			100 110	109 730	86%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3 'Segmendiaruandlus'.

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

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 01.01.2018	0	88 390	88 390
Soetused	900	10 849	11 749
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	962	962
Saldo seisuga 30.06.2018	900	100 201	101 101
Saldo seisuga 01.01.2019	1 636	101 151	102 787
Soetused	2 410	3 073	5 483
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	1 460	1 460
Saldo seisuga 30.06.2019	4 046	105 684	109 730

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

	I poolaasta	
	2019	2018
30. juuni seisuga või poolaasta kohta		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	4 262	3 751
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-147	-85
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 14)	607	314
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	109 730	100 201

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2019 ja 31.12.2018 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades, v.a arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud (Tähesaju Hortes), kus kasutati soetusmaksumust. bilansipäevalähedast tehinguhinda (tehingupäeva ja bilansipäeva vahel ei toimunud kinnisvaraturul olulisi muutuseid). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Seisuga 30.06.2019:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamiseetod	Esimese aasta üüritulu	Diskonto- määr	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	29 501	Diskonteeritud rahavood	2 070	8,25%	7,5%-8,0%	11,6
Lao- ja tootmispinnad	30 353	Diskonteeritud rahavood	2 424	8,25%	7,8%-8,0%	6,1
Kaubanduspinnad	45 830	Diskonteeritud rahavood	4 703	8,25%-8,6%	7,5%-8,0%	11,5
Kokku	105 684					

Seisuga 31.12.2018:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamiseetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto- määr	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	29 190	Diskonteeritud rahavood	2 110	7,9%	7,5%-8,0%	11,4
Lao- ja tootmispinnad	30 240	Diskonteeritud rahavood	2 408	8,0%-8,6%	7,8%-8,0%	6,1
Kaubanduspinnad	41 720	Diskonteeritud rahavood	3 742	8,25%-8,6%	7,5%-8,0%	11,4
Kokku	101 150		8 260			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 30.06.2019 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus diskontomääras				
					-0,5%	0,0%	0,5%	
<i>€ tuhandetes</i>								
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 460	2 350	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	31 150	30 930	29 950
					0,0%	30 110	29 501	28 890
					0,5%	28 400	28 180	27 270
Lao- ja tootmispinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 417	2 427	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	32 663	31 770	31 359
					0,0%	30 961	30 353	29 750
					0,5%	29 899	29 105	28 730
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-4 140	4 130	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	49 040	47 980	47 240
					0,0%	46 760	45 830	44 910
					0,5%	44 900	43 940	43 270

Seisuga 31.12.2018

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus diskontomääras				
					-0,5%	0,0%	0,5%	
<i>€ tuhandetes</i>								
Büroo	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 350	2 350	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	30 420	30 610	29 200
					0,0%	29 800	29 190	28 610
					0,5%	29 200	27 970	28 040
Logistika	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 413	2 414	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	31 478	31 655	30 240
					0,0%	30 857	30 240	29 638
					0,5%	30 240	28 994	29 061
Jaekaubandus	Üüritulu muutus +/- 10%	-3 830	3 840	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	43 450	43 680	41 720
					0,0%	42 580	41 720	40 900
					0,5%	41 720	40 010	40 100

Kõikide Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid (lisa 15).

13 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2019 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 30.06.2019	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.2019	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	15 586	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	32 630	23,2%
SEB	Leedu	5 500	4 773	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 770	7,1%
SEB	Läti	3 323	4 609	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	8 703	6,9%
SEB	Eesti	7 950	6 965	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	12 880	10,4%
SEB	Leedu	5 620	4 954	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	10 081	7,4%
SEB	Leedu	5 200	4 368	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 220	6,5%
SEB	Eesti	1 860	1 682	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 450	2,5%
Swedbank	Eesti	3 700	3 263	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 630	4,9%
SEB	Leedu	5 850	5 569	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	10 200	8,3%
LHV	Eesti	1 800	1 780	25.02.24	2,95%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus hoone Tallinnas	3 120	3,8%
Swedbank	Eesti	3 290	1 438	11.01.24	1,95%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskuse hoone Tallinnas	4 046	3,1%
Kokku		60 593	54 987				109 730	42,9%

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

Seisuga 31.12.2018 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2018	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2018	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	16 027	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	31 640	31,7%
SEB	Leedu	5 500	4 895	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 730	9,7%
SEB	Läti	3 323	4 547	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	8 660	9,0%
SEB	Eesti	7 950	7 113	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	12 850	14,1%
SEB	Leedu	5 620	5 076	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	9 970	10,1%
SEB	Leedu	5 200	4 490	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 220	8,9%
SEB	Leedu	5 850	5 699	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone Vilniuses	10 000	11,3%
SEB	Eesti	1 860	1 728	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 430	3,4%
Swedbank	Eesti	3 700	3 333	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 650	6,6%
Kokku		55 503	52 908				101 150	48,8%

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude pikaajalise osa kajastamine lühiajalisena	0	5 437
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	2 825	2 698
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-18	-30
Lühiajalised laenukohustused kokku	2 807	8 105

¹ Lisainformatsioon pikaajaliste pangalaenude pikaajalise osa kajastamise kohta seisuga 31.12.2018 lühiajalisena on toodud likviidsuse alapeatükis lisa 15.

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 18)	54 928	52 848
sh. kohustuste lühiajaline osa	2 807	8 105
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	52 121	44 743
Pangalaenud	52 161	44 773
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-40	-30

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	2 825	8 135
2-5 aastat	52 161	44 773

Laenukohustuste rahavood	I poolaasta	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	52 848	45 776
Saadud pangalaenu äriühendustel ning osaluste soetusel	0	9 176
Saadud pangalaenu	4 916	0
Tagastatud pangalaenu refinantseerimisel	-1 500	0
Pangalaenu annuiteetmaksed	-1 337	-1 100
Diskonteeritud lepingutasude muutus	1	-2
Saldo perioodi lõpus	54 928	53 850

14 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest	606	0
Muud võlad tarnijatele	212	242
Võlad tarnijatele kokku	818	242
Võlad põhivaratehingutest	0	178
Muud võlad	2	0
Muud võlad kokku	2	178
Käibemaks	156	189
Ettevõtte tulumaks	52	14
Sotsiaalmaks	3	9
Maamaks, kinnisvaramaks	62	125
Muud maksuvõlad	0	1
Maksuvõlad kokku	273	338
Võlad töövõtjatele	18	20
Intressivõlad	22	7
Üürnike tagatisrahad	115	120
Muud viitvõlad	32	114
Viitvõlad kokku	187	261
Saadud ostjate ettemaksed	20	0
Muud ettemakstud tulud	1	0
Ettemaksed kokku	21	0
Võlad ja ettemaksed kokku	1 301	1 019

Pikaajalised võlad

	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	548	457
Muud pikaajalised võlad	5	0
Muud pikaajalised võlad kokku	553	457

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 15.

15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

€ tuhandetes	Lisad	30.06.2019	31.12.2018
Finantsvarad - laenu ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid		8 597	4 859
Lühiajalised deposiidid ¹		9 000	0
Nõuded ostjate vastu	11	319	490
Finantsvarad kokku		17 916	5 349
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	13	54 928	52 848
Võlad tarnijatele	14	818	242
Üürnike tagatisrahad	14	663	577
Intressivõlad	14	22	7
Viitvõlad	14	50	134
Edukustasukohustus		0	46
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		56 481	53 854
Finantskohustused õiglases väärtuses			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		365	189
Finantskohustused õiglases väärtuses kokku		365	189
Finantskohustused kokku		56 846	54 043

Kontsernil on 30.06.2019 seisuga kolm lühiajalist deposiiti kogusummas 9 000 tuhat eurot, s.h üks deposiit summas 2 000 tuhat eurot intressimääraga 1% aastas ning tähtajaga 29.06.2020, deposiit summas 4 000 tuhat eurot tähtajaga 27.06.2020 ja intressimääraga 0,15% aastas ning deposiit summas 3 000 tuhat eurot tähtajaga 25.12.2019 ja intressimääraga 0,01% aastas. Kõiki deposiite on võimalik ennetähtaegselt lõpetada.

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

Kontserni riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades Kontserni poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, mis saavutatakse Kontserni stabiilne kasumlikkus ja aktsionäride vara väärtuse kasv. Uute investimisotsuste tegemisel hinnatakse hoolikalt tulevaste klientide maksevõimet, üürilepingute pikkust, üürnike asendatavuse võimalikkust ning intresside kallinemise riske. 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 intressideriiviid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

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

Seisuga 30.06.2019 on Kontserni laenulepingutest 58% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 2,95% pluss 1 kuu kuni 6 kuu EURIBOR) ning 44% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 49% seotud intressimäära vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu EURIBOR kõikus 2019. aasta I poolaasta jooksul tasemel -0,31% kuni -0,346%, s.o maksimaalne muutus poole aasta jooksul oli 0,036 baaspunkti. Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

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

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

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

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

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäära vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 30.06.2019 oli negatiivne summas 365 tuhat eurot (31.12.2018: 189 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglane väärtus'.

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 30.06.2019 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritud tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 52,0% (31.12.2018: 51,4%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,9 (2018 I poolaasta: 2,1).

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

Seisuga 30.06.2019	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	261	698	1 929	52 098	0	54 986
Intressimaksud	82	254	663	1 291	0	2 290
Intressikohustused	22	0	0	0	0	22
Võlad tarnijatele	818	0	0	0	0	818
Üürnike tagatisrahad	0	40	75	378	170	663
Viitvõlad	28	0	0	0	0	28
Finantskohustused kokku	1 211	992	2 667	53 767	170	58 807

Seisuga 31.12.2018	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	224	673	1 804	50 207	0	52 908
Intressimaksud	77	230	598	1 314	0	2 219
Intressikohustused	7	0	0	0	0	7
Võlad tarnijatele	242	0	0	0	0	242
Üürnike tagatisrahad	8	31	94	338	107	577
Viitvõlad	134	0	0	0	0	134
Finantskohustused kokku	692	934	2 496	51 859	107	56 087

Käibekapitali aruanne

	30.06.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	8 597	4 859
Lühiajalised deposiidid	9 000	0
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)	669	673
Ettemakstud kulud	45	46
Käibevara kokku	18 311	5 578
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-2 807	-8 105
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 14)	-1 666	-1 208
Lühiajalised kohustused kokku	-4 473	-9 313
Käibekapital kokku	13 838	-3 735

Kontserni käibekapital on 30.06.2019 seisuga 13 838 tuhat eurot. Kontserni hinnangul on käibekapital piisav Kontserni igapäevase majandustegevuse käigus tekkivate nõuete täitmiseks. Seisuga 31.12.2018 oli Kontserni käibekapital negatiivne summas 3 735 tuhat eurot seoses Kontserni tütarettevõtte EFTEN Evolution UAB pikaajalise pangalaenu osa kajastamisest lühiajalisena summas 5 437 tuhat eurot. Pikaajaline pangalaenu kajastati lühiajalisena seoses ajutiselt laenulepingus sätestatud laenuteeninduse kattekordaja (DSCR) mittevastavusega laenulepingu tingimustele. Kovenant oli alla nõutud määra seoses Evolution büroohoones 2019. aasta aprillis lõppeva üürilepinguga seotud kuludega ning ajutise vakantsusega. Bilansipäevajärgselt, 2019. aasta jaanuaris, on laenuandja väljastanud EFTEN Evolution UAB-le kirjaliku kinnituse laenulepingu jätkamiseks kuni kokkulepitud tähtajani, s.t kuni 30.05.2023.

Krediidirisk

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

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

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	30.06.2019	31.12.2018
Aegumata	229	386
Aegunud, s.h	90	104
<i>Kuni 30 päeva</i>	78	91
<i>30-60 päeva</i>	9	13
<i>Üle 60 päeva</i>	3	0
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11)	319	490

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	8 597	4 859
Lühiajalised deposiidid	9 000	0
Nõuded ostjate vastu	319	490
Maksimaalse krediidirisk kokku	17 916	5 349

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

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

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoogu maksta investoritele dividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2019. aasta I poolaasta korrigeeritud rahavoog on kokku 1 657, millest pärast likviidsusreservi ja tulumaksukulu eraldamist võiks aktsionäridele netodividendiks maksta 1 248 tuhat eurot (30 senti aktsia kohta). Terve eelmise aasta eest maksis fond aktsionäridele netodividende 3 061 tuhat eurot (95 senti aktsia kohta).

Kapitalisatsiooni aruanne

	30.06.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13)	2 825	8 135
Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 14)	1 648	1 178
Kokku lühiajalised kohustused	4 473	9 313
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 113)	52 161	44 773
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 14)	4 452	3 923
Kokku pikaajalised kohustused	56 613	48 696
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 16)	51 883	35 883
Reservid	936	621
Jaotamata kasum (lisa 17)	14 312	13 990
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	67 131	50 494
Kokku kohustused ja omakapital	128 217	108 503

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

Netovõla aruanne

€ tuhandetes	30.06.2019	31.12.2018
Raha (lisa 12)	8 597	4 859
Raha ekvivalendid	0	0
Kaubeldavad väärtpaberid ja lühiajalised deposiidid	9 000	0
Likviidsed varad kokku	17 597	4 859
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 14)	2 825	8 135
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0
Neto lühiajalised võlad	-14 772	3 276
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 14)	52 161	44 773
Emiteeritud võlakirjad	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0
Pikaajalised võlad kokku	52 161	44 773
Netovõlad kokku	37 389	48 049

Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.06.2019 ega 31.12.2018 õiglasel väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 12). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

16 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS otsustas 17. aprillil 2019 aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel suurendada aktsiakapitali 1 000 000 uue lihtaktsia väljalaskmise teel. EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsiakapitali suurendamine kanti äriregistrisse 14.06.2019. Uued aktsiad lasti välja koguväärtusega 16 eurot aktsia kohta, s.t aktsiakapitali suurendamisel laekus Kontserile 16 miljonit eurot, millest 10 miljonit eurot moodustas aktsiakapitali sissemakse ja 6 miljonit eurot ülekurs.

Fondi registreeritud aktsiakapitali uus suurus on 42 225 350 eurot, mis on jagatud 4 222 535 aktsiaks nimiväärtusega 10 eurot. Ilma põhikirja muutmata on etteväetel õigus aktsiakapitali suurendada 115 411 tuhande euron.

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

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2018	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	598 013	14,16
Järve Kaubanduskeskus OÜ	431 992	10,23
Hoiukonto OÜ	430 211	10,19

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

Ettevõtte	Seisuga 30.06.2019	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatuse liige Viljar Arakas	2 000	0,05%
Juhatuse liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	11 293	0,27%
Juhatuse liige Tõnu Uustalu	12 031	0,28%
Juhatuse liikme Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 046	0,05%
Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius Energia OÜ	598 013	14,16%
Nõukogu liige Olav Miil	32 312	0,77%
Nõukogu liige Siive Penu	1282	0,03%

17 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	14 312	13 990
Potentsiaalne tulumaksukohustus	2 862	2 798
Dividendidena on võimalik välja maksta	11 450	11 192

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2019 ning 31.12.2018.

18 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2019. aasta I poolaasta jooksul valitsemisteenust summas 349 tuhat eurot (2018 I poolaasta: 308 tuhat eurot), (vt lisa 7).

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

Kontsernil oli seisuga 30.06.2019 kokku 12 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 106 tuhande euro ulatuses (2018 I poolaasta: 102 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2018. ega ka 2017. aasta jooksul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

Juhatusede deklaratsioon konsolideeritud 2019. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuanadele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2019. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimise kaasataud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatusede liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatusede liige