



EfTEN Real Estate Fund III

2018. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2018

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2018

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@efTEN.ee

Veebilehe aadress: www.efTEN.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	10
1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	10
2 Tütarettevõtted	11
3 Segmendiaruandlus	11
4 Müügitulu	12
5 Müüdü teenuste kulud	13
6 Turustuskulud	13
7 Üldhalduskulud	13
8 Finantskulud	14
9 Tulumaks	14
10 Kasum aktsia kohta	14
11 Nõuded ja viitlaekumised	14
12 Kinnisvarainvesteeringud	15
13 Laenukohustused	17
14 Võlad ja ettemaksed	19
15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	19
16 Aktsiakapital	24
17 Tehingud seotud osapooltega	25
Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2018. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuandele	26

TEGEVUSARUANNE

Juhatuse esimehe kommentaar

EFTEN Real Estate Fund III AS'i 2018. aasta I poolaasta olulisimateks sündmusteks oli „Evolution“ büroohoone soetus Vilniuses, DSV Riia logistikakeskuse valmimine ning Tallinnas Tähesaju Ärilinnakus kinnistu soetamine Hortese aianduskeskuse ehitamiseks. Vahearuanne avalikustamise hetkeks on fondile aianduskeskuse ehitamiseks väljastatud ehitusluba ning peetakse läbirääkimisi ehituslepingu ning üürilepingu allkirjastamiseks. Ehitusega plaanime alustada augustis 2018 aastal. Laagri Selveri arendusprojekti saame pärast maikuus lõpetatud lisaparkla asfalteerimistööd lugeda lõppenuks.

Lisaks täideti 2018. aasta I kvartalis ajutiselt vakantsed pinnad Vilniuses Ulonu ärihoones. Tavapärase majandustegevuse osas vastasid 2018, aasta II kvartal ja I poolaasta juhtkonna ootustele.

Esimese poolaastaga kogunes EFTEN Real Estate Fund III AS 2018. aasta dividendi arvestuses potentsiaalseks dividendi väljamakseks 1 200 tuhat eurot, mis on 37 eurosentit ühe aktsia kohta. Fondi dividendipoliitika näeb ette dividendi väljamakset 80% fondi iga-aastasest rahavoost. Vajadusel kooskõlastatakse see fondi võlausaldajatega. Fondi kasumi jaotamise otsustab fondi üldkoosolek ja dividendide väljamakse 2018. aasta kasumilt toimuks 2019. aasta kevadise aktsionäride üldkoosoleku järel.

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2018. aasta I poolaasta müügitulu oli 4,105 miljonit eurot (2017 I poolaasta: 3,537 miljonit eurot), kasvades aastaga 16%. Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid, amortisatsioonikulu ning finantstulusid/-kulusid ja tulumaksukulu (EBITDA) oli 2018. aasta I poolaastal kokku 2,719 miljonit eurot (2017 I poolaastal: 2,517 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 3,149 miljonit eurot (2017 I poolaasta: 4,030 miljonit eurot). Väiksem puhaskasum on tingitud madalamast kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumist, mis selle aasta I poolaastal oli 962 tuhat eurot, eelmisel aastal aga 2 316 tuhat eurot.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2018. aasta I poolaastal 98% (2017 I poolaasta: sama), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 2018. aasta esimeses pooles kõigest 2% (2017: sama) müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2018. aasta I poolaastal müügitulust 21,2%. 2017. aasta esimeses pooles jäi sama näitaja 21,5% tasemele.

	I poolaasta	
	2018	2017
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	4,105	3,537
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,309	-0,290
Intressikulud ja intressitulud	-0,517	-0,260
Neto üüritulu miinus finantskulud	3,279	2,987
Valitsemistasud	-0,308	-0,257
Muud tulud ja -kulud	-0,252	-0,213
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	2,719	2,517

Kontserni varade maht 30.06.2018 seisuga oli 106,048 miljonit eurot (31.12.2017: 97,291 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 95% (31.12.2017: 91%).

	30.06.2018	31.12.2017
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	101,101	88,390
Muud pikaajalised varad	0,044	0,090
Käibevara, v.a raha	0,694	0,678
Netovõlg	-54,496	-42,773
Puhasväärtus (NAV)	47,343	46,385
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	14,69	14,39

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhaskasvust kasvas poole aastaga 2,08% tulenevalt äritegevuse kasumi kasvust, madalatest intressimääradest ning efektiivsest kuljuhtimisest. 2018. aasta aprillis maksti dividende 2017. aasta kasumist kogusummas 2 191 tuhat eurot (2017 aasta kevadel: 1 503 tuhat eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi NAV 2018. aasta I pooles kasvanud 6,8%. Investeeringut kapitali tootlus (ROIC) oli 2018. aasta I pooles 16,6% (2017 I poolaasta: 27,6%). Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2018. aasta I pooles laekus Kontsernile pangalaene seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamisega kogusummas 9,2 miljonit eurot. Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on poolaasta lõpu seisuga 1,86% (31.12.2017: 1,73%) ning LTV (*Loan to Value*) 53% (31.12.2017: 52%).

EFTEN Real Estate Fund III AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2018. aasta aprillis maksis EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 2,2 miljonit eurot (2017: 1,5 miljonit eurot), s.o 6,1% (2017: 6,0%) sissemakstud aktsiakapitali kohta.

2018. aasta I poolaasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 1,703 miljonit eurot (2017 I poolaasta: 1,399 miljonit eurot). Pärast Leedu ettevõtete tulumaksukulu mahaarvamist ning arvestusliku dividendide tulumaksukulu arvutamist Eesti ja Läti ettevõtetes saaks EFTEN Real Estate Fund III maksta aktsionäridele netodividende selle aasta esimese kuue kuu kasumist 1,200 miljonit eurot (37 senti aktsia kohta). Terve eelmise aasta eest maksis fond aktsionäridele netodividende 68 senti aktsia kohta.

12 kuu kohta	30.06.2018	31.12.2017
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	12,8	17,1
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	5,8	7,5
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	16,6	21,6
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,1	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

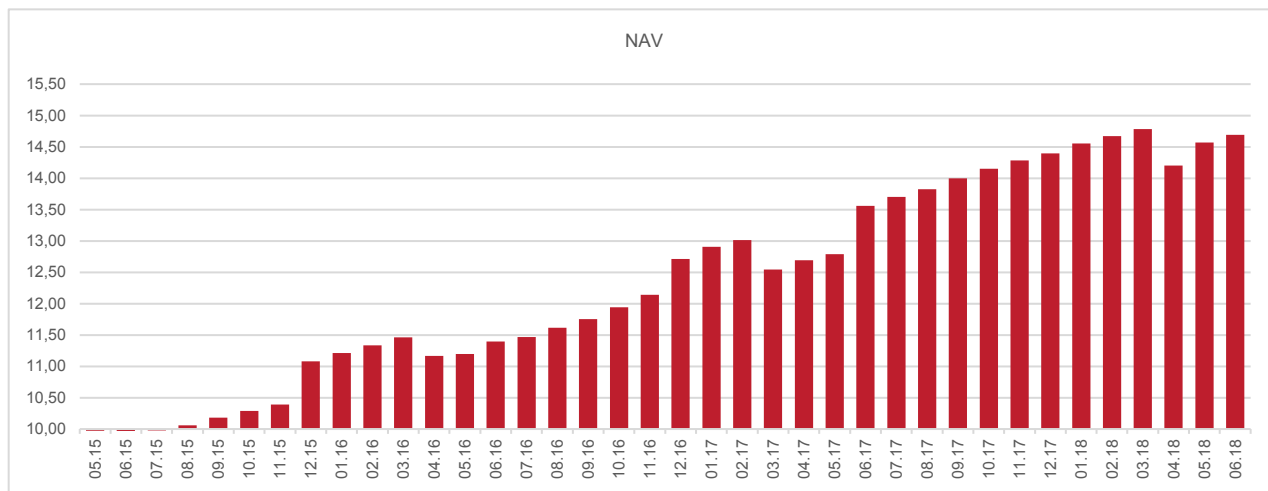
Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2018. aasta poolaasta lõpu seisuga on Kontsernil 10 (31.12.2017: 8) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 101,101 miljonit eurot (31.12.2017: 88,4 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 93,410 miljonit eurot (31.12.2017: 81,7 miljonit eurot).

Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2018	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus	Üüri netopind	Üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
DSV Tallinn	100	8 420	16 014	996	100	8,1	1
DSV Riia	100	12 670	5 398	697	100	8,1	1
DSV Vilnius	100	29 340	11 687	686	100	8,0	1
Logistika kokku		50 430	33 099	2 379	100	8,1	3
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	30 990	19 881	2 898	98	4,5	118
Hortes kaubanduskeskus	100	3 210	3 470	259	100	13,9	1
Selver Laagris	100	6 580	3 063	494	100	9,3	10
Kaubandus kokku		40 780	26 414	3 651	99	5,9	129
Ulonu büroohoone	100	9 200	5 174	691	95	3,3	14
Evolution büroohoone	100	10 000	6 172	773	86	1,5	36
L3 büroohoone	100	9 760	6 151	761	100	1,3	40
Büroo kokku		28 960	17 497	2 225	94	2,0	90
Kinnisvaraportfell kokku		120 170	77 010	8 255	98	5,5	222

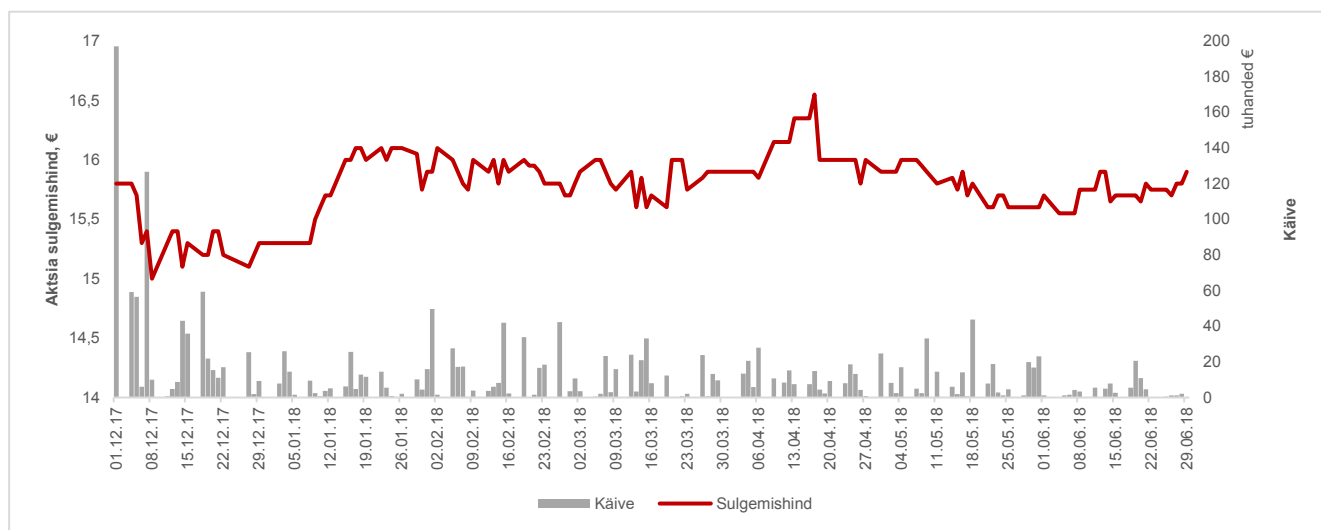
Aktsiainfo

Seisuga 30.06.2018 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 35,883 miljonit eurot (31.12.2017: sama). Aktsiate arv seisuga 30.06.2018 oli 3 222 535 tükki (31.12.2017: sama). EFTEN Real Estate Fund III AS noteeris oma aktsiad 2017. aasta novembris NASDAQ Tallinna börsil. Fondil on ühte liiki nimelised aktsiad, nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab fondi aktsionärile ühe hääle.



Seisuga 30.06.2018 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i kaks üle 10%-lise osalusega aktsionäri – Altius Energia OÜ, kellele kuulus ettevõttest 14,1% ning Järve Kaubanduskeskus OÜ, kellele kuulus poolaasta lõpu seisuga 10,2% ettevõtte aktsiatest.

EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia hinna ja kauplemissahu dünaamika NASDAQ TALLINN börsil



KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

€ tuhandetes	Lisad	II kvartal		I poolaasta	
		2018	2017	2018	2017
Müügitulu	3,4	2 104	1 773	4 105	3 537
Müüdud teenuste kulu	5	-37	-38	-85	-74
Brutokasum		2 067	1 735	4 020	3 463
Turustuskulud	6	-122	-119	-224	-216
Üldhalduskulud	7	-305	-719	-567	-933
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	962	2 316	962	2 316
Muud äritulud ja -kulud		7	0	7	2
Ärikasum	3	2 609	3 213	4 198	4 632
Intressitulud		0	0	3	0
Finantskulud	8	-310	-139	-520	-260
Kasum enne tulumaksu		2 299	3 074	3 681	4 372
Tulumaksukulu	9	-403	-146	-532	-342
Aruandeperioodi koondkasum kokku	3	1 896	2 928	3 149	4 030
Kasum aktsia kohta	10				
- tava		0,59	1,10	0,98	1,59
- lahustatud		0,59	1,10	0,98	1,59

Lisad lehekülgedel 9-24 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid		4 209	8 133
Nõuded ja viitlaekumised	11	599	641
Ettemakstud kulud		95	37
Käibevara kokku		4 903	8 811
Pikaajalised nõuded		0	49
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	101 101	88 390
Materiaalne põhivara		29	37
Immateriaalne põhivara		15	4
Põhivara kokku		101 145	88 480
VARAD KOKKU		106 048	97 291
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	13	2 575	2 109
Tuletisinstrumentid	15	140	58
Võlad ja ettemaksed	14	967	1 848
Lühiajalised kohustused kokku		3 682	4 015
Laenukohustused	13	51 275	43 667
Muud pikaajalised võlad	14	522	360
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	3 226	2 864
Pikaajalised kohustused kokku		55 023	46 891
Kohustused kokku		58 705	50 906
Aktsiakapital	16	32 225	32 225
Ülekurss	16	3 658	3 658
Kohustuslik reservkapital		622	293
Jaotamata kasum		10 838	10 209
Omakapital kokku		47 343	46 385
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		106 048	97 291

Lisad lehekülgedel 9-24 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	II kvartal		I poolaasta	
		2018	2017	2018	2017
€ tuhandetes					
Puhaskasum		1 896	2 928	3 149	4 030
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>					
Finantskulud	8	312	139	520	260
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	12	-962	-2 316	-962	-2 316
Edukustasu kohustuse muutus	7	0	461	0	461
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	4	5	9	12
Kasum / kahjum põhivara müügist		0	0	-7	0
Tulumaksukulu	9	403	146	532	342
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-243	-1 565	92	-1 241
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		1 653	1 363	3 241	2 789
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-201	-440	-216	-444
Rahavood äritegevusest kokku		1 452	923	3 025	2 345
Materiaalse põhivara soetus		-10	0	-10	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-10 384	-4 873	-12 233	-4 877
Kinnisvarainvesteeringute müük	12	7	0	7	0
Tütarettevõtete soetus	2	0	-841	-90	-841
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-10 387	-5 714	-12 326	-5 718
Saadud laenud	13	8 956	0	9 176	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	13	-567	-559	-1 100	-1 025
Makstud intressid		-246	-178	-438	-356
Aktsiate emiteerimine	16	0	6 272	0	6 272
Makstud dividendid	15	-2 191	0	-2 191	-1 503
Makstud dividendide tulumaks		-70	-7	-70	-9
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		5 882	5 528	5 377	3 379
RAHAVOOD KOKKU		-3 053	737	-3 924	6
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		7 262	2 461	8 133	3 192
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 053	737	-3 924	6
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 209	3 198	4 209	3 198

Lisad lehekülgedel 9-24 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2016	23 853	1 038	75	5 355	30 321
Aktsiate emiteerimine	5 000	1 272	0	0	6 272
Makstud dividendid	0	0	0	-1 503	-1 503
Eraldised reservkapitali	0	0	218	-218	0
Tehingud omanikega kokku	5 000	1 272	218	-1 721	4 769
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	4 030	4 030
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	4 030	4 030
Saldo 30.06.2017	28 853	2 310	293	7 664	39 122
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

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16..

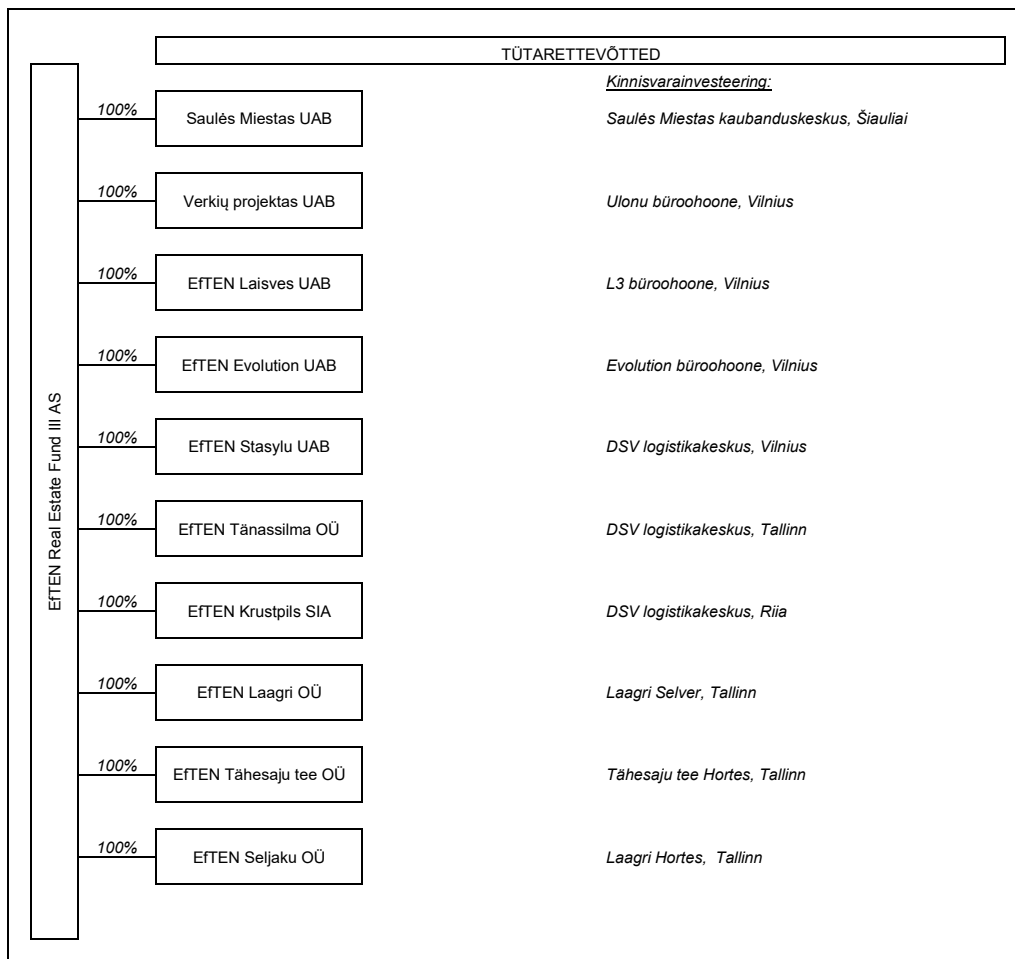
Lisad lehekülgedel 9-24 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2018 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 31.12.2017 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud 2017. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund III AS 2018. 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, %	
			30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	12 624	12 980	100	100
Verkiu projekts UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	3 802	3 855	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	4 353	4 286	100	100
EFTEN Stasylu UAB	Leedu	DSV Logistikeskus, Vilnius	3 739	3 683	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	5 914	6 007	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	2 263	2 134	100	100
EFTEN Tāhesaju tee OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Tallinn	1 081	-	100	-
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	4 077	-	100	-
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Saue	1 636	1 445	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Selver kaubanduskeskus, Laagri	3 417	3 255	100	100

19.04.2018 asutas EFTEN Real Estate Fund III 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Tāhesaju tee OÜ eesmärgiga soetada Hortese aianduskeskuse hoone Tallinnas. Ettevõtte asutamisel maksti tütarettevõtte osakapitali 2 500 eurot. 2018. aasta mais maksti kinnisvarainvesteeringu tegemiseks tütarettevõtte omakapitali lisaks 1 080 tuhat eurot.

30.05.2018 soetas EFTEN Real Estate Fund III 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Evolution UAB eesmärgiga soetada „Evolution“ büroohoone Vilnuses. Soetatud ettevõtte eest tasuti 2 500 eurot ning ettevõtte omakapital võrdus soetuse hetkel ostuhinnaga. Soetuse järgselt tasus EFTEN Real Estate Fund III tütarettevõtte omakapitali lisaks 3 205 tuhat eurot. Saadud vahendid paigutas tütarettevõtte omainvesteeringuna „Evolution“ büroohoone soetusmaksumusse.

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	I poolaasta		I poolaasta		I poolaasta		I poolaasta		I poolaasta	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
€ tuhandetes										
Müügitulu (lisa 4), s.h	804	741	1 140	1 033	2 161	1 763	0	0	4 105	3 537
Eesti	0	0	495	487	369	22	0	0	864	509
Läti	0	0	302	209	0	0	0	0	302	209
Leedu	804	741	343	337	1 792	1 741	0	0	2 939	2 819
Äritegevuse netotulu, s.h	759	718	1 139	1 032	1 898	1 497	0	0	3 796	3 247
Eesti	0	0	495	487	362	21	0	0	857	508
Läti	0	0	302	209	0	0	0	0	302	209
Leedu	759	718	342	336	1 536	1 476	0	0	2 637	2 530
Ärikasum, s.h	1 617	1 219	849	1 154	1 789	2 297	-57	-38	4 198	4 632
Eesti	0	0	319	538	392	6	-57	-38	654	506
Läti	0	0	192	209	0	0	0	0	192	209
Leedu	1 617	1 219	338	407	1 397	2 291	0	0	3 352	3 917
EBITDA, s.h	678	653	1 022	929	1 595	1 246	-57	0	3 238	2 828
Eesti	0	0	449	442	310	6	-57	0	702	448
Läti	0	0	265	184	0	0	0	0	265	184
Leedu	678	653	308	303	1 285	1 240	0	0	2 271	2 196
Ärikasum									4 198	4 632
Neto finantskulu									-517	-260
Kasum ette tulumaksukulu									3 681	4 372
Tulumaksukulu (lisa 9)									-532	-342
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM									3 149	4 030

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	II kvartal		II kvartal		II kvartal		II kvartal		II kvartal	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
€ tuhandetes										
Müügitulu, s.h	433	370	592	517	1 079	886	0	0	2 104	1 773
Eesti	0	0	247	244	186	22	0	0	433	266
Läti	0	0	174	104	0	0	0	0	174	104
Leedu	433	370	171	169	893	864	0	0	1 497	1 403
Äritegevuse netotulu, s.h	414	359	591	516	940	741	0	0	1 945	1 616
Eesti	0	0	247	244	183	13	0	0	430	257
Läti	0	0	174	104	0	0	0	0	174	104
Leedu	414	359	170	168	757	728	0	0	1 341	1 255
Ärikasum, s.h	1 309	890	360	707	972	1 640	-32	-24	2 609	3 213
Eesti	0	0	95	318	240	13	-32	-24	303	307
Läti	0	0	81	124	0	0	0	0	81	124
Leedu	1 309	890	184	265	732	1 627	0	0	2 225	2 782
EBITDA, s.h	369	322	533	465	777	604	-32	0	1 647	1 391
Eesti	0	0	225	222	158	13	-32	0	351	235
Läti	0	0	154	92	0	0	0	0	154	92
Leedu	369	322	154	151	619	591	0	0	1 142	1 064
Ärikasum									2 609	3 213
Neto finantskulu									-310	-139
Kasum ette tulumaksukulu									2 299	3 074
Tulumaksukulu									-403	-146
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM									1 896	2 928

SEGMENTI VARAD

30. juuni seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
€ tuhandetes								
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)								
Eesti	0	0	12 940	12 790	10 770	6 617	23 710	19 407
Läti	0	0	8 611	5 322	0	0	8 611	5 322
Leedu	29 040	18 772	8 630	8 550	31 110	30 880	68 780	58 202
Kinnisvarainvesteeringud kokku	29 040	18 772	30 181	26 662	41 880	37 497	101 101	82 931
Muud pikaajalised varad							44	55
Netovõlg							-54 496	-44 628
Muud lühiajalised varad							694	762
NETOVARA							47 343	39 120

2018. ja 2017. aasta I poolaastal 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 ning DSV Transport UAB, omades vastavalt 13% ja 9% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 8%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	782	723
Üüritulu kaubanduspindadelt	1 832	1 427
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	1 137	1 032
Muud müügitulud	354	355
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3, 12)	4 105	3 537

	I poolaasta	
	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
€ tuhandetes		
Eesti	863	509
Läti	302	209
Leedu	2 940	2 819
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3, 12)	4 105	3 537

5 Müüdnud teenuste kulud

	I poolaasta	
	2018	2017
Müüdnud teenuste kulu		
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-59	-55
Vara kindlustus	-2	-2
Maamaks ja kinnisvaramaks	-19	-16
Palgakulud, s.h maksud	-2	0
Muud müügikulud	0	-1
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-3	0
Müüdnud teenuste kulu kokku	-85	-74

6 Turustuskulud

	I poolaasta	
	2018	2017
Turustuskulud		
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-7	-1
Reklaam, reklaamüritused ¹	-217	-215
Turustuskulud kokku	-224	-216

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

7 Üldhalduskulud

	I poolaasta	
	2018	2017
Üldhalduskulud		
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 17)	-308	-257
Bürookulud	-36	-27
Palgakulud, s.h maksud	-102	-100
Konsultatsioonikulud, regulaatori kulud	-59	-22
Auditi kulud	-18	-17
Depositooriumi kulud	-15	-12
Edukustasukohustuse muutus	0	-461
Muud üldhalduskulud	-21	-25
Amortisatsioonikulud	-8	-12
Üldhalduskulud kokku	-567	-933

8 Finantskulud

Finantskulud	I poolaasta	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Intressikulud	-438	-366
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)	-82	106
Finantskulud kokku	-520	-260

9 Tulumaks

	I poolaasta	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Dividendide tulumaksukulu	-70	-35
Läti ja Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-361	-253
Läti ja Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-101	-54
Tulumaksukulu kokku	-532	-342

Kontsernil on seisuga 30.06.2018 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedu ja Lätis asuvate tütarettevõtete maksuamortisatsiooni kasutamisega summas 3 226 tuhat eurot (31.12.2017: 2 864 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise / tasaarveldamise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

10 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	I poolaasta	
	2018	2017
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	3 149	4 030
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,68	0,63
Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk	3 222 535	2 526 930
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,98	1,59

11 Nõuded ja viitlaekumised**Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised**

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad (lisa 15)	332	480
Viitlaekumised		
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	233	65
Muud viitlaekumised	34	96
Viitlaekumised kokku	267	161
Nõuded kokku	599	641

12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2018 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	28 051	31 110	29%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 470	8 630	8%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 227	12 940	12%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	5 398	2000	07.2016	8 637	8 611	8%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 706	9 820	9%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 172	2009	05.2018	9 016	10 000	9%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 072	9 220	9%
Hortes aianduskeskus Laagri	Laagri, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 108	3 300	3%
Hortes aianduskeskus Tähesaju	Tallinn, Eesti	arendus pooleli	2018	05.2018	900	900	1%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 063	2017	05.2017	6 223	6 570	6%
Kokku		77 009			93 410	101 101	95%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 4 'Segmendiaruandlus'.

2018. ja 2017. aasta I poolaastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 01.01.2017	0	73 539	73 539
Soetused	1 609	3 108	4 717
Soetused äriühendustest	1 900	0	1 900
Kapitaliseeritud parendused	0	459	459
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	0	2 316	2 316
Saldo seisuga 30.06.2017	3 509	79 422	82 931
Saldo seisuga 01.01.2018	0	88 390	88 390
Soetused	900	10 849	11 749
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 7))	0	962	962
Saldo seisuga 30.06.2018	900	100 201	101 101

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

	I poolaasta	
30. juuni seisuga või aasta kohta	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	3 751	3 182
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-85	-74
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 13)	100 201	79 422

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2018 ja 31.12.2017 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades, v.a arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud (Tähesaju Hortes), kus kasutati bilansipäevalähedast tehinguhinda (tehingupäeva ja bilansipäeva vahel ei toimunud kinnisvaraturul olulisi muutuseid). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Seisuga 30.06.2018:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamise meetod	Esimese aasta üüritulu	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	28 918	Diskonteeritud rahavood	2 074	7,9%	7,5%-8,0%	11,3
Lao- ja tootmispinnad	30 181	Diskonteeritud rahavood	2 378	8,0%-8,6%	7,8%-8,0%	6,0
Kaubanduspinnad	41 880	Diskonteeritud rahavood	3 652	7,9%-8,6%	7,5%-8,0%	11,0
Kokku	100 979					

2017. aastal:

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

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

Allpoololev tabel illustreerib **seisuga 30.06.2018** Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele		Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes					Õiglase väärtus			
Böroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 350	2 360	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	30 290	30 470	29 060
					0,0%	29 670	29 040	28 480
					0,5%	29 060	27 830	27 900
Lao- ja tootmispinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 396	2 396	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	31 426	31 593	30 181
					0,0%	30 786	30 181	29 580
					0,5%	30 181	28 937	28 993
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-3 800	3 810	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	42 680	42 900	40 980
					0,0%	41 820	40 980	40 160
					0,5%	40 980	39 290	39 380

Seisuga 31.12.2017

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

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

13 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2018 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 30.06.2018	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.2018	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhast väärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	16 464	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	31 110	34,8%
SEB	Leedu	5 500	5 016	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 630	10,6%
SEB	Läti	3 323	4 342	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	8 611	9,2%
SEB	Eesti	7 950	7 289	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	12 940	15,4%
SEB	Leedu	5 620	5 196	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	9 820	11,0%
SEB	Leedu	5 200	4 610	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 220	9,7%
SEB	Eesti	1 860	1 775	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 300	3,7%
Swedbank	Eesti	3 700	3 402	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 570	7,2%
SEB	Leedu	5 850	5 828	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	10 000	12,3%
Kokku		55 503	53 922				100 201	113,9%

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

Seisuga 31.12.2017 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

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

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	2 599	2 129
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-24	-20
Lühiajalised laenukohustused kokku	2 575	2 109

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 18)	53 850	45 776
sh. kohustuste lühiajaline osa	2 575	2 109
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	51 275	43 667
Pangalaenud	51 323	43 716
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-48	-49

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	2 599	2 129
2-5 aastat	51 323	43 716

	I poolaasta	
Laenukohustuste rahavood	2018	2017
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	45 776	42 667
Saadud pangalaenud	9 176	0
Pangalaenude annuiteetmaksed	-1 100	-1 025
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-2	9
Saldo perioodi lõpus	53 850	41 651

14 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest	178	503
Muud võlad tarnijatele	483	205
Võlad tarnijatele kokku	661	708
Võlad väärtpaberitehingutest	10	100
Võlad põhivaratehingutest	0	497
Muud võlad kokku	10	597
Käibemaks	134	206
Ettevõtte tulumaks	43	43
Sotsiaalmaks	4	8
Maamaks, kinnisvaramaks	25	50
Maksuvõlad kokku	206	307
Võlad töövõtjatele	32	25
Intressivõlad	5	4
Üürnike tagatisrahad	21	138
Muud viitvõlad	20	20
Viitvõlad kokku	78	187
Saadud ostjate ettemaksed	9	24
Muud ettemakstud tulud	3	25
Ettemaksed kokku	12	49
Võlad ja ettemaksed kokku	967	1 848

Pikaajalised võlad

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	522	360
Muud pikaajalised võlad kokku	522	360

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 15.

15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

€ tuhandetes	Lisad	30.06.2018	31.12.2017
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid		4 209	8 133
Nõuded ostjate vastu	11	332	480
Finantsvarad kokku		4 541	8 613
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	13	53 850	45 776
Võlad tarnijatele	14	662	708
Üürnike tagatisrahad	14	543	498
Intressivõlad	14	5	4
Viitvõlad	14	52	45
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		55 112	47 031
Finantskohustused õiglasel väärtusel			
Tuletisinstrumentid (intressivahetuslepingud)		140	58
Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku		140	58
Finantskohustused kokku		55 252	47 089

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

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 30.06.2018 on Kontserni laenulepingutest 56% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 2,0% pluss 3 kuu ja 1 kuu EURIBOR) ning 44% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 54% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu EURIBOR kõikus 2018. aasta I poolaastal tasemel -0,329% kuni -0,321%, s.o maksimaalne muutus poole aasta jooksul oli 0,8 baaspunkti. Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

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

Tulenevalt Kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Real Estate Fund III AS juhtkond 2016. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäärade suurenemise riski läbi osalise laenuportfelli ujuva intressimäärade (3-kuu

EURIBORi) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepinguga, kus tütarettvõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäär vastu. Intressiswapi lepingud otsustati sõlmida, arvestades kolme järgmist tingimust:

- (1) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, tagatiseks olevat kinnisvarainvesteeringut tõenäoliselt ei müüda 10 aasta perspektiivis;
- (2) Swapilepingute nominaalväärtuste summa lepingute sõlmimise hetkel ei ületa 50% kogu EFTEN Real Estate Fund IIIi konsolideeritud 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 intressimäärade vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 30.06.2018 oli negatiivne summas 140 tuhat eurot (31.12.2017: 58 tuhat eurot). Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võörkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 30.06.2018 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 53,8% (31.12.2017: 52%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja 2,1 (2017: 2,0).

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

Seisuga 30.06.2018	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	219	658	1 766	51 279	0	53 922
Intressimaksed	76	196	512	1 340	0	2 124
Intressikohustused	5	0	0	0	0	5
Võlad tarnijatele	662	0	0	0	0	662
Üürmike tagatisrahad	0	0	21	457	65	543
Viitvõlad	52	0	0	0	0	52
Finantskohustused kokku	1 014	854	2 299	53 076	65	57 308

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

Käibekapitali aruanne

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	4 209	8 133
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)	599	641
Ettemakstud kulud	95	37
Käibevara kokku	4 903	8 811
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-2 575	-2 109
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 14)	-1 107	-1 906
Lühiajalised kohustused kokku	-3 682	-4 015
Käibekapital kokku	1 221	4 796

Kontserni käibekapital on seisuga 30.06.2018 1 221 tuhat eurot (31.12.2017: 4 796 tuhat eurot). Kontserni hinnangul on käibekapital piisav Kontserni igapäevase majandustegevuse käigus tekkivate nõuete täitmiseks.

Krediidirisk

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

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

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

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku 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:

	30.06.2018	31.12.2017
Aegumata	211	332
Aegunud, s.h	121	148
Kuni 30 päeva	91	134
30-60 päeva	8	6
Üle 60 päeva	22	8
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11)	332	480

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	4 209	8 133
Nõuded ostjate vastu	332	480
Maksimaalse krediidirisk kokku	4 541	8 613

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

Reiting	30.06.2018	31.12.2017
A1	1 810	6 205
A1	2 378	1 906
Aa2	4	3
Kokku	4 192	8 114

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 investimispoliitika 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.

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoog maksta investoritele dividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2018. aasta I poolaasta korrigeeritud rahavoog lubab maksta netodividende summas 1 200 tuhat eurot (37 senti aktsia kohta). Terve eelmise aasta eest maksis fond aktsionäridele netodividende 68 senti aktsia kohta.

Kapitalisatsiooni aruanne

	30.06.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13)	2 599	2 129
Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 14)	1 083	1 886
Kokku lühiajalised kohustused	3 682	4 015
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13)	51 323	43 716
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 14)	3 700	3 175
Kokku pikaajalised kohustused	55 023	46 891
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 16)	35 883	35 883
Reservid	622	293
Jaotamata kasum	10 838	10 209
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	47 343	46 385
Kokku kohustused ja omakapital	106 048	97 291

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kohustuste tagatiseks seatud hüpoteekide kohta on toodud täpsem informatsioon aruande lisa 13.

Netovõla aruanne

€ tuhandetes	30.06.2018	31.12.2017
Raha	4 209	8 133
Raha ekvivalendid	0	0
Kaubeldavad väärtpaberid	0	0
Likviidsed varad kokku	4 209	8 133
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13)	2 599	2 129
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0
Neto lühiajalised võlad	-1 610	-6 004
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13)	51 323	43 716
Emiteeritud võlakirjad	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0
Pikaajalised võlad kokku	51 323	43 716
Netovõlad kokku	49 713	37 712

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 30.06.2018 ega 31.12.2017 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 12). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

16 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2018 oli 32 225 tuhat eurot (31.12.2017: sama). Aktsiakapital koosnes 30.06.2018 seisuga 3 222 535 aktsiast (31.12.2017: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2017: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euron.

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

Ettevõtte	Seisuga 30.06.2018	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	455 439	14,1
Järve Kaubanduskeskus OÜ	329 692	10,2
Hoiukonto OÜ	328 167	10,2

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

Ettevõtte	Seisuga 30.06.2018	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatuse liige Viljar Arakas	2 000	0,1
Juhatuse liikmele Viljar Arakas'ele kuuluv ettevõtte Miemä Holding OÜ	8 793	0,3
Juhatuse liige Tõnu Uustalu	9 184	0,3
Juhatuse liikme Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	1 209	0,04
Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius Energia OÜ	455 439	14,1
Nõukogu liige Olav Miil	24 229	0,8
Nõukogu liige Siive Penu	975	0,03

17 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 2018. aasta I poolaastal valitsemisteenust summas 308 tuhat eurot (2017 I poolaasta: 257 tuhat eurot), (vt lisa 7).

EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2018. ega 2017. aasta I poolaastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2018. aasta I poolaasta jooksul kokku üheksa töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 102 tuhande euro ulatuses (2017 I poolaasta: 100 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2018. ega ka 2017. aasta I poolaastal 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.

Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2018. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2018. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasataud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige