



EFTEN Real Estate Fund III

## **EFTEN Real Estate Fund III AS**

Registrikood: 12864036

### **2018. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)**

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: [info@eften.ee](mailto:info@eften.ee)

Veebilehe aadress: [www.eref.ee](http://www.eref.ee)

## Sisukord

.....	2
<b>TEGEVUSARUANNE .....</b>	<b>2</b>
<b>RAAMATUPIDAMISE LÜHENDATUD VAHEARUANNE .....</b>	<b>5</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	5
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	6
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	7
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	8
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE .....	9
1 Üldine informatsioon .....	9
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused .....	9
3 Segmendiaruandlus .....	10
4 Müügitulu .....	10
5 Müüdüd teenuste kulud .....	11
6 Turustuskulud .....	11
7 Üldhalduskulud .....	11
8 Finantskulud .....	12
9 Tulumaks .....	12
10 Kasum aktsia kohta .....	12
11 Nõuded ja viitlaekumised .....	12
12 Kinnisvarainvesteeringud .....	13
13 Laenukohustused .....	13
14 Võlad ja ettemaksed .....	15
15 Aktsiakapital .....	15
16 Tehingud seotud osapooltega .....	16
Juhatuse liikmete allkirjad 2018. aasta I kvartali vahearuandele .....	17

## TEGEVUSARUANNE

### Juhatuse esimehe kommentaar

EFTEN Real Estate Fund III AS'i 2018. aasta I kvartali olulisimad sündmused olid DSV Riia logistikakeskuse laiendusest tulenev üüritulu suurenemine alates märtsikuust ning 14. detsembril 2017. aastal avatud Laagri Selveri kauplusehoones tegevuse alustamine. Laagri Selveri arendusprojekti saab lugeda lõppenuks käesoleva aasta mais, millal viiakse lõpuni Circle K Laagri teenindusjaama poolse lisaparkla asfalteerimistööd. Tavapärase majandustegevuse osas vastas esimene kvartal juhtkonna ootustele. Lisaks täideti ajautiselt vakantsed pinnad Vilniuses Ulonu ärihoones. Mõlemad fondile kuuluvad Leedu büroohoone üüripinnad on kvartali lõpu seisuga 100% üürnikega kaetud.

Fondi dividendipoliitika näeb ette dividendi väljamakset 80% fondi iga-aastasest rahavoost. 2018. aasta esimese kvartali jooksul kogunes potentsiaalseks (neto)dividendi väljamakseks 625 tuhat eurot, mis on 19 eurosentit ühe aktsia kohta. Dividendide väljamakse 2018. aasta kasumilt toimub 2019. aasta kevadise aktsionäride üldkoosoleku järel.

### Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2018. aasta I kvartali müügitulu oli 2,000 miljonit eurot, kasvades 2017. aasta I kvartaliga võrreldes aastaga 13%. Kontserni EBITDA oli 2018. aasta I kvartalis kokku 1,582 miljonit eurot (2017 I kvartal: 1,409 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 1,251 miljonit eurot ning puhaskasum suurenes võrreldes 2017. aasta I kvartaliga 14%.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2018. aasta I kvartalis 98% (2017 I kvartal: sama), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) nii 2018. kui 2017. aasta I kvartalis kõigest 2% müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid selle aasta esimeses kvartalis kokku 21% müügitulust (2017 I kvartal: 20% müügitulust).

	I kvartal	
	2018	2017
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	2,000	1,764
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,151	-0,133
Intressikulud ja intressitulud	-0,207	-0,121
<b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>	<b>1,642</b>	<b>1,510</b>
Valitsemistasud	-0,148	-0,124
Muud tulud ja -kulud	-0,114	-0,090
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>1,380</b>	<b>1,296</b>

Kontserni varade maht oli seisuga 31.03.2018 97,548 miljonit eurot (31.12.2017: 97,291 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse moodustas varade mahust 89,789 miljonit eurot (31.12.2017: 88,390 miljonit eurot).

	31.03.2018	31.12.2017
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	89,751	88,390
Muud pikaajalised varad	0,038	0,090
Käibevara, v.a raha	0,496	0,678
Puhasväärtus (NAV)	47,636	46,385
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, sentides	14,78	14,39

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 2018. aasta I kvartali jooksul 2,7%. Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) oli kvartali lõpu seisuga 1,73% (31.12.2017: sama) ning LTV (*Loan to Value*) 51% (31.12.2017: 52%).

EFTEN Real Estate Fund III AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2017. aastal maksis EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 1,5 miljonit eurot (63 senti aktsia kohta). Fondi üldkoosolek otsustas bilansipäevajärgselt, 2018. aasta aprillis jagada 2017. aasta kasumist (neto)dividendideks 2,2 miljonit eurot (68 senti aktsia kohta), mis 2017. aasta lõpuks sisse makstud aktsiakapitali kohta on 6,1%.

3 kuu kohta	2018	2017
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	2,7	3,7
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	1,3	1,4
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 <sup>1</sup>	3,5	4,4
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,2	2,2

<sup>1</sup> 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 I kvartali lõpu seisuga on Kontsernil 8 (31.12.2017: sama) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 89,751 miljonit eurot (31.12.2017: 88,4 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 83,016 miljonit eurot (31.12.2017: 81,7 miljonit eurot). Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

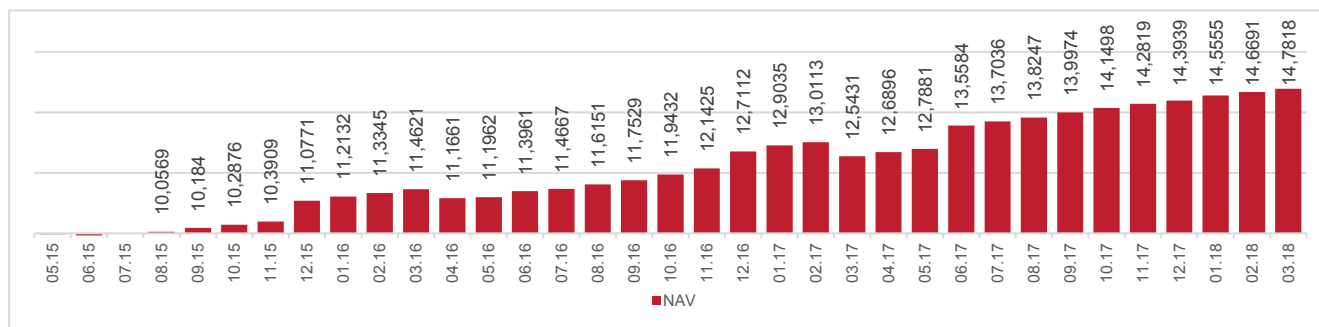
Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.03.2018	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus	Üüri netopind	Üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
DSV Tallinn	100	13 070	16 014	1 014	100	8,3	1
DSV Riia	100	8 214	5 398	695	100	8,3	1
DSV Vilnius	100	8 600	11 687	681	100	8,3	1
<b>Logistika kokku</b>	<b>100</b>	<b>29 884</b>	<b>33 099</b>	<b>2 390</b>	<b>100</b>	<b>8,3</b>	<b>3</b>
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	30 990	19 881	2 884	98	3,5	117
Hortes kaubanduskeskus	100	3 210	3 470	255	100	14,2	1
Selver Laagris	100	6 585	3 063	496	100	9,5	9
<b>Kaubandus kokku</b>	<b>100</b>	<b>40 785</b>	<b>26 414</b>	<b>3 636</b>	<b>99</b>	<b>5,9</b>	<b>127</b>
Ulonu büroohoone	100	9 272	5 174	706	100	1,4	16
L3 büroohoone	100	9 810	6 151	752	100	1,8	36
<b>Büroo kokku</b>	<b>100</b>	<b>19 082</b>	<b>11 325</b>	<b>1 458</b>	<b>100</b>	<b>1,6</b>	<b>52</b>

Konsolideeritud üüritulust 59,5% moodustab 15 kliendi lepingujärgne tulu.

Klient	% konsolideeritud müügitulust
DSV Transport AS	13,6%
DSV Transport SIA	9,6%
DSV Transport UAB	9,4%
UAB "RIMI Lietuva"	6,5%
Selver AS	4,2%
Hortes AS	3,4%
Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija	3,5%
Soundest UAB	1,2%
Koncernas SBA UAB	1,2%
Eurovaistine, UAB	1,1%
Bonum Publicum UAB	1,1%
Drogas, UAB	1,1%
New Yorker Lietuva, UAB	1,1%
Topo grupė, UAB	1,0%
Ülejäänud	40,5%

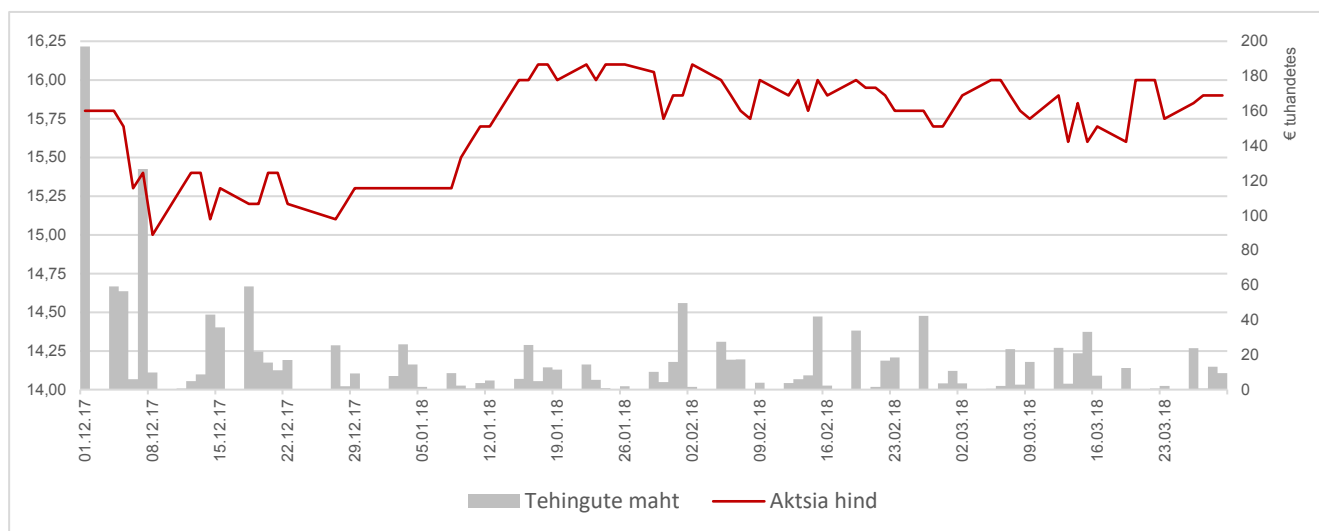
### Aktsiainfo

Seisuga 31.03.2018 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 35,883 miljonit eurot (31.12.2017: sama). Aktsiate arv seisuga 31.03.2018 oli 3 222 535 tükki (31.12.2017: sama). EFTEN Real Estate Fund III AS noteeris oma aktsiad 2017. aasta novembris NASDAQ Tallinna börsil.



Seisuga 31.03.2018 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i kaks üle 10%-lise osalusega aktsionäri – Altius Energia OÜ, kellele kuulus ettevõttest 14,1% ning Jarve Kaubanduskeskus OÜ, kellele kuulus aasta lõpu seisuga 10,2% ettevõtte aktsiatest.

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



## RAAMATUPIDAMISE LÜHENDATUD VAHEARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	I kvartal	
		2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	3,4	2 000	1 764
Müüdud teenuste kulu	5	-49	-36
<b>Brutokasum</b>		<b>1 951</b>	<b>1 728</b>
Turustuskulud	6	-102	-97
Üldhalduskulud	7	-262	-217
Muud äritulud ja -kulud		0	3
<b>Äri kasum</b>	<b>3</b>	<b>1 587</b>	<b>1 417</b>
Intressitulud		1	0
Finantskulud	8	-208	-121
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>1 380</b>	<b>1 296</b>
Tulumaksukulu	9	-129	-196
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>1 251</b>	<b>1 101</b>
<b>Kasum aktsia kohta</b>	<b>10</b>		
- tava		0,39	0,46
- lahustatud		0,39	0,46

Lisad lehekülgedel 9-16 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.03.2018	31.12.2017
€ tuhandetes			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		7 263	8 133
Nõuded ja viitlaekumised	11	407	641
Ettemakstud kulud		89	37
<b>Käibevara kokku</b>		<b>7 759</b>	<b>8 811</b>
Pikaajalised nõuded		0	49
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	89 751	88 390
Materiaalne põhivara		34	37
Immateriaalne põhivara		4	4
<b>Põhivara kokku</b>		<b>89 789</b>	<b>88 480</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>97 548</b>	<b>97 291</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Laenukohustused	13	2 120	2 109
Tuletisinstrumendid		69	58
Võlad ja ettemaksed	14	932	1 848
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>3 121</b>	<b>4 015</b>
Laenukohustused	13	43 349	43 667
Muud pikaajalised võlad	14	481	360
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	2 961	2 864
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>46 791</b>	<b>46 891</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>49 912</b>	<b>50 906</b>
Aktsiakapital	15	32 225	32 225
Ülekurss		3 658	3 658
Kohustuslik reservkapital		293	293
Jaotamata kasum		11 460	10 209
<b>Omakapital kokku</b>		<b>47 636</b>	<b>46 385</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>97 548</b>	<b>97 291</b>

Lisad lehekülgedel 9-16 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I kvartal	
		2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Puhaskasum</b>		<b>1 251</b>	<b>1 101</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantstulud		0	-62
Finantskulud	8	208	182
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	13	7
Tulumaksukulu	9	129	196
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>342</b>	<b>322</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>1 593</b>	<b>1 423</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-11	-1
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>1 574</b>	<b>1 421</b>
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-1 849	-4
Tütarettevõtete soetus	14	-90	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-1 939</b>	<b>-4</b>
Saadud laenud	13	220	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	13	-533	-466
Makstud intressid		-192	-178
Makstud dividendid		0	-1 503
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-505</b>	<b>-2 147</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-870</b>	<b>-730</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>8 133</b>	<b>3 192</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-870	-730
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>7 263</b>	<b>2 462</b>

Lisad lehekülgedel 9-16 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.



## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>23 853</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>5 355</b>	<b>30 320</b>
Makstud dividendid	0	0	0	-1 503	-1 503
Eraldised reservkapitali	0	0	218	-218	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>218</b>	<b>-1 721</b>	<b>-1 503</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	1 101	1 101
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 101</b>	<b>1 101</b>
<b>Saldo 31.03.2017</b>	<b>23 853</b>	<b>1 038</b>	<b>293</b>	<b>4 735</b>	<b>29 919</b>
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>293</b>	<b>10 209</b>	<b>46 385</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	1 251	1 251
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 251</b>	<b>1 251</b>
<b>Saldo 31.03.2018</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>293</b>	<b>11 460</b>	<b>47 636</b>

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 15.

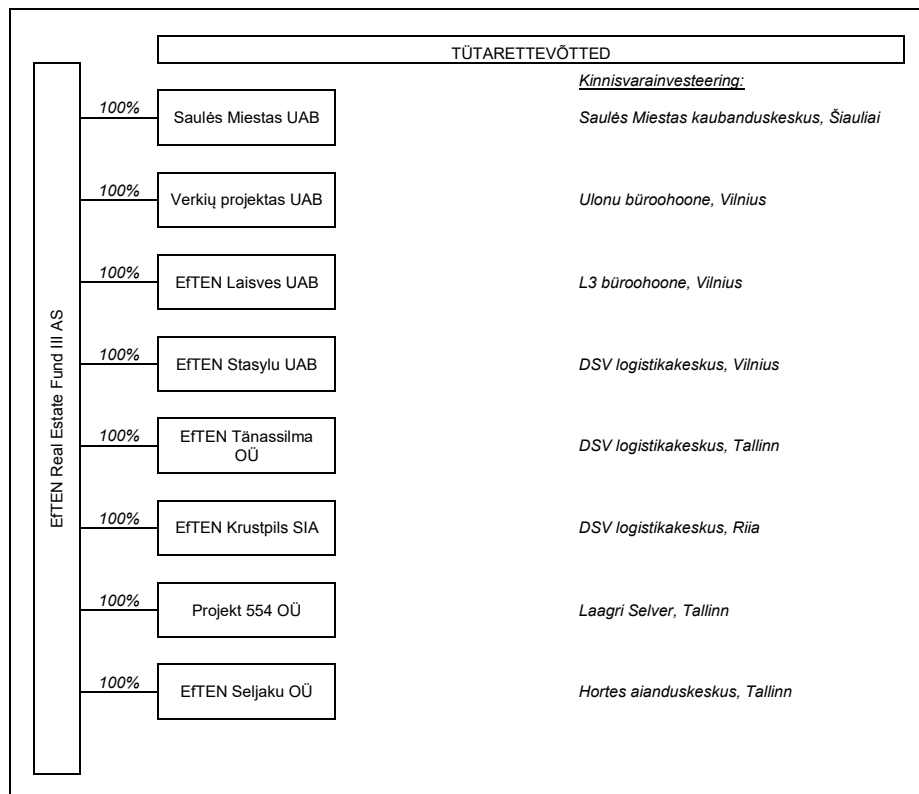
Lisad lehekülgedel 9-16 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad.

## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

### 1 Üldine informatsioon

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 31.03.2018 on järgmine:



### 2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

EFTEN Real Estate Fund III AS ja tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise 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: Vahearuanndlus. 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 I kvartali vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult Kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

### 3 Segmendiaruandlus

#### SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	I kvartal		I kvartal		I kvartal		I kvartal		I kvartal	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
€ tuhandetes										
<b>Müügitulu (lisa 4), s.h</b>	<b>371</b>	<b>371</b>	<b>548</b>	<b>516</b>	<b>1 081</b>	<b>877</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>	<b>1 764</b>
Eesti	0	0	248	244	183	0	0	0	431	244
Läti	0	0	128	104	0	0	0	0	128	104
Leedu	371	371	172	168	898	877	0	0	1 441	1 416
<b>Äritegevuse netotulu, s.h</b>	<b>345</b>	<b>360</b>	<b>548</b>	<b>516</b>	<b>956</b>	<b>760</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 849</b>	<b>1 636</b>
Eesti	0	0	248	244	179	0	0	0	427	244
Läti	0	0	128	104	0	0	0	0	128	104
Leedu	345	360	172	168	777	760	0	0	1 294	1 288
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>308</b>	<b>329</b>	<b>489</b>	<b>465</b>	<b>815</b>	<b>637</b>	<b>-25</b>	<b>-15</b>	<b>1 587</b>	<b>1 416</b>
Eesti	0	0	224	221	152	0	-25	-15	351	206
Läti	0	0	111	92	0	0	0	0	111	92
Leedu	308	329	154	152	663	637	0	0	1 125	1 118
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>307</b>	<b>328</b>	<b>489</b>	<b>465</b>	<b>811</b>	<b>631</b>	<b>-25</b>	<b>-15</b>	<b>1 582</b>	<b>1 409</b>
Eesti	0	0	224	221	152	0	-25	-15	351	206
Läti	0	0	111	92	0	0	0	0	111	92
Leedu	307	328	154	152	659	631	0	0	1 120	1 111
<b>Ärikasum</b>									<b>1 587</b>	<b>1 417</b>
Neto finantskulu									-207	-119
<b>Kasum ette tulumaksukulu</b>									<b>1 380</b>	<b>1 297</b>
Tulumaksukulu (lisa 9)									-129	-196
<b>ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM</b>									<b>1 251</b>	<b>1 101</b>

#### SEGMENTI VARAD

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
31. märtsi seisuga								
€ tuhandetes								
<b>Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)</b>								
Eesti	0	0	13 070	12 670	9 795	0	22 865	12 670
Läti	0	0	8 214	5 049	0	0	8 214	5 049
Leedu	19 082	18 062	8 600	8 420	30 990	29 353	58 672	55 835
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>19 082</b>	<b>18 062</b>	<b>29 884</b>	<b>26 139</b>	<b>40 785</b>	<b>29 353</b>	<b>89 751</b>	<b>73 554</b>
Muud pikaajalised varad							38	42
Netovõlg							-42 649	-44 030
Muud lühiajalised varad							496	354
<b>NETOVARA</b>							<b>47 636</b>	<b>29 919</b>

### 4 Müügitulu

Tegevusalad	I kvartal	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	357	361
Üüritulu kaubanduspindadelt	912	705
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	546	516
Muud müügitulud	186	182
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)</b>	<b>2 000</b>	<b>1 764</b>

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	I kvartal	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Eesti	431	244
Läti	128	104
Leedu	1 441	1 416
<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku</b>	<b>2 000</b>	<b>1 764</b>

## 5 Müüdid teenuste kulud

Müüdid teenuste kulu	I kvartal	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-8	-2
Vara kindlustus	-4	-4
Maamaks ja kinnisvaramaks	-31	-30
Palgakulud, s.h maksud	0	0
Muud müüdigikulud	-6	0
<b>Müüdid teenuste kulu kokku</b>	<b>-49</b>	<b>-36</b>

## 6 Turustuskulud

Turustuskulud	I kvartal	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-5	-1
Reklaam, reklaamüritused	-97	-96
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-102</b>	<b>-97</b>

<sup>1</sup>Reklaami ja reklaamürituste kulud koosnevad olulises osas kaubanduskeskuste turundusürituste kuludest, mille üürnikud katavad kokkuleppelistest turundustasudest.

## 7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I kvartal	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 16)	-148	-124
Bürookulud	-7	-11
Palgakulud, s.h maksud	-44	-46
Konsultatsioonikulud	-24	-14
Regulaatorite teenuste kulud	-21	-6
Muud üldhalduskulud	-5	-9
Amortisatsioonikulud	-13	-7
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-262</b>	<b>-217</b>

**8 Finantskulud**

Finantskulud	I kvartal	
	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud laenuidelt	-197	-183
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	-11	62
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-208</b>	<b>-121</b>

**9 Tulumaks**

	I kvartal	
	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Dividendide tulumaksukulu	0	-33
Läti ja Leedu ettevõtete tulumaksukulu	-129	-163
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>-129</b>	<b>-196</b>

Kontsernil on seisuga 31.03.2018 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus ja Lätis asuvate tütarettevõtete maksuamortisatsiooni kasutamisega summas 2 960 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 kvartal	
	2018	2017
Aruandeperioodi puhaskasum, <i>€ tuhandetes</i>	1 251	1 101
Dividendid aktsia kohta, eurodes <sup>1</sup>	0,00	0,63
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	3 222 535	2 385 263
<b>Kasum aktsia kohta, eurodes</b>	<b>0,39</b>	<b>0,46</b>

<sup>1</sup>EFTEN Real Estate Fund III AS üldkoosolek otsustas bilansipäevajärgselt, 2018. aasta aprillis, jaotada 2017. aasta kasumist dividende 68 senti aktsia kohta.

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

	31.03.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	347	480
Käibemaksu ettemaksud ja tagasinõuded	38	65
Muud viitlaekumised	22	96
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>60</b>	<b>161</b>
<b>Nõuded kokku</b>	<b>407</b>	<b>641</b>

## 12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.03.2018 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m <sup>2</sup> )	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtaus 31.03.2018	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai, Leedu	19 881	2007	08.2015	28 043	30 990	32%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 470	8 600	9%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 227	13 070	13%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	5 398	2000	07.2016	8 167	8 214	8%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 706	9 810	10%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 072	9 272	10%
Hortes aianduskeskus	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 108	3 210	3%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 063	2017	05.2017	6 223	6 585	7%
<b>Kokku</b>		<b>70 837</b>			<b>83 016</b>	<b>89 751</b>	<b>92%</b>

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3 'Segmendiaruandlus'.

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

	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2016</b>	<b>73 539</b>	<b>73 539</b>
Soetused	15	15
<b>Saldo seisuga 31.03.2017</b>	<b>73 554</b>	<b>73 554</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2017</b>	<b>88 390</b>	<b>88 390</b>
Soetused	1 361	1 361
<b>Saldo seisuga 31.03.2018</b>	<b>89 751</b>	<b>89 751</b>

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

31. märtsi seisuga või I kvartali kohta	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	1 814	1 582
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-49	-36
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 14)	463	1 000
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed	0	49
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	89 751	73 554

Kõik EFTEN Real Estate Fund III AS üüritulu tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks (lisa 13).

## 13 Laenukohustused

Seisuga 31.03.2018 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.03.2018	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.03.2018	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhaskäitusest
Swedbank	Leedu	16 500	14 836	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	30 990	31,1%
SEB	Leedu	5 500	5 076	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 600	10,7%
SEB	Läti	3 323	3 085	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	8 214	6,5%
SEB	Eesti	7 950	7 376	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	13 070	15,5%
SEB	Leedu	5 620	5 256	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	9 810	11,0%
SEB	Leedu	5 200	4 670	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 272	9,8%
SEB	Eesti	1 860	1 798	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 210	3,8%
Swedbank	Eesti	3 700	3 437	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 585	7,2%
<b>Kokku</b>		<b>49 653</b>	<b>45 534</b>				<b>89 751</b>	<b>95,6%</b>

Seisuga 31.12.2017 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.2017	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.2017	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	15 006	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	30 990	31,8%
SEB	Leedu	5 500	5 137	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 600	10,9%
SEB	Läti	3 323	3 121	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	6 980	6,6%
SEB	Eesti	7 950	7 463	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	13 070	15,8%
SEB	Leedu	5 620	5 316	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	9 760	11,3%
SEB	Leedu	5 200	4 730	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 200	10,0%
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	6,9%
<b>Kokku</b>		<b>49 653</b>	<b>45 845</b>				<b>88 390</b>	<b>97,1%</b>

Lühiajalised laenukohustused	31.03.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	2 147	2 129
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-27	-20
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>2 120</b>	<b>2 109</b>

Pikaajalised laenukohustused	31.03.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>	<b>45 469</b>	<b>45 776</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	2 120	2 109
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	43 349	43 667
<i>Pangalaenu</i>	43 387	43 716
<i>Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud</i>	-38	-49

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.03.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	2 147	2 129
2-5 aastat	43 387	43 716

Laenukohustuste rahavood	I kvartal	
	2018	2017
€ tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>45 776</b>	<b>42 667</b>
Saadud pangalaenu	220	0
Pangalaenu annuiteetmaksed	-533	-466
Diskonteeritud lepingutasude muutus	6	4
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>45 469</b>	<b>42 205</b>

## 14 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.03.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest	0	503
Muud võlad tarnijatele	177	205
<b>Võlad tarnijatele kokku</b>	<b>177</b>	<b>708</b>
Võlad väärtpaberitehingutest <sup>1</sup>	10	100
Võlad põhivaratehingutest	487	497
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>497</b>	<b>597</b>
Käibemaks	127	206
Ettevõtte tulumaks	9	43
Sotsiaalmaks	5	8
Maamaks, kinnisvaramaks	16	50
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>157</b>	<b>307</b>
Võlad töövõtjatele	34	25
Intressivõlad	4	4
Üürnike tagatisrahad	21	138
Muud viitvõlad	21	20
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>80</b>	<b>187</b>
Saadud ostjate ettemaksed	20	24
Muud ettemakstud tulud	1	25
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>21</b>	<b>49</b>
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>932</b>	<b>1 848</b>

<sup>1</sup>Võlad väärtpaberitehingutest seisuga 31.03.2018 ja 31.12.2017 sisaldavad EFTEN Laagri OÜ (Laagri Selveri kinnistu omanikettevõtte) soetusest tasumata summasid. 2018. aasta I kvartali jooksul tasuti nimetatud võlgnevusest 90 tuhat eurot.

### Pikaajalised võlad

	31.03.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	481	360
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>481</b>	<b>360</b>

## 15 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.03.2018 oli 32 225 tuhat eurot (31.12.2017: sama). Aktsiakapital koosnes 31.03.2018 seisuga 3 222 535 aktsiast (31.12.2017: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2017: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euron.



---

**16 Tehingud seotud osapooltega**

---

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2018. aasta I kvartalis valitsemisteenust summas 148 tuhat eurot (2017 I kvartal: 124 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 kvartalis muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2018. ja 2017. aasta I kvartali jooksul kokku üheksa töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 44 tuhande euro ulatuses (2017 I kvartal: 44 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2018. ega ka 2017. aasta I kvartalis 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.

**Juhatusel liikmete allkirjad 2018. aasta I kvartali vahearuandele**

Käesolevaga kinnitame EFTEN Real Estate Fund III AS 2018. aasta I kvartali vahearuanandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

\_\_\_\_\_

Viljar Arakas

Juhatusel liige

/digitaalselt allkirjastatud/

\_\_\_\_\_

Tõnu Uustalu

Juhatusel liige