



**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](mailto:info@efTEN.ee)

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

## Sisukord

<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>3</b>
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE</b> .....	<b>6</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	6
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	8
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	9
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE .....	10
1 <i>Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i> .....	10
2 <i>Tütarettevõtted</i> .....	11
3 <i>Segmendiaruandlus</i> .....	11
4 <i>Müügitulu</i> .....	12
5 <i>Müüdud teenuste kulud</i> .....	13
6 <i>Turustuskulud</i> .....	13
7 <i>Üldhalduskulud</i> .....	13
8 <i>Finantskulud</i> .....	14
9 <i>Tulumaks</i> .....	14
10 <i>Kasum aktsia kohta</i> .....	14
11 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i> .....	14
12 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i> .....	15
13 <i>Laenukohustused</i> .....	17
14 <i>Võlad ja ettemaksed</i> .....	19
15 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i> .....	19
16 <i>Aktsiakapital</i> .....	24
17 <i>Tehingud seotud osapooltega</i> .....	25
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2018. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuandele</i> .....	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. Vahearuarande 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 maikuu 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 (EBITDA) ning finantstulusid/-kulusid ja tulumaksukulu 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
<b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>	<b>3,279</b>	<b>2,987</b>
Valitsemistasud	-0,308	-0,257
Muud tulud ja -kulud	-0,252	-0,213
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>2,719</b>	<b>2,517</b>

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 puhasväärtus 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%. Investeeritud 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 tulumaksudulu mahaarvamist ning arvestusliku dividendide tulumaksudulu arutamist 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 <sup>1</sup>	16,6	21,6
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,1	2,0

<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

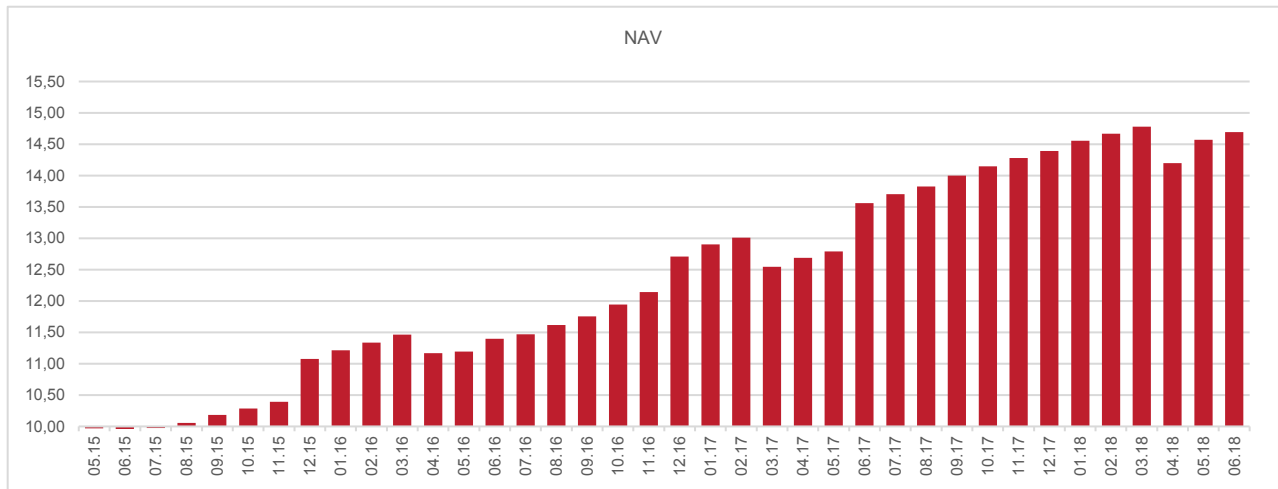
Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2018. aasta poolaasta lõpu seisuga on Kontsernil 10 (31.12.2017: 8) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 101,101 miljonit eurot (31.12.2017: 88,4 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 93,410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

Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

Valmis kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2018	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus	Üüri netopind	Üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
DSV Tallinn	100	12 940	16 014	996	100	8,1	1
DSV Riia	100	8 611	5 398	697	100	8,1	1
DSV Vilnius	100	8 630	11 687	686	100	8,0	1
<b>Logistika kokku</b>		<b>30 181</b>	<b>33 099</b>	<b>2 379</b>	<b>100</b>	<b>8,1</b>	<b>3</b>
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	31 110	19 881	2 898	98	4,5	118
Hortes kaubanduskeskus	100	3 300	3 470	259	100	13,9	1
Selver Laagris	100	6 570	3 063	494	100	9,3	10
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>40 980</b>	<b>26 414</b>	<b>3 651</b>	<b>99</b>	<b>5,9</b>	<b>129</b>
Ulonu büroohoone	100	9 220	5 174	691	95	3,3	14
Evolution büroohoone	100	10 000	6 172	773	86	1,5	36
L3 büroohoone	100	9 820	6 151	761	100	1,3	40
<b>Büroo kokku</b>		<b>29 040</b>	<b>17 497</b>	<b>2 225</b>	<b>94</b>	<b>2,0</b>	<b>90</b>
<b>Kinnisvaraportfell kokku (ilma pooleilolevate arendusteta)</b>		<b>100 201</b>	<b>77 010</b>	<b>8 255</b>	<b>98</b>	<b>5,5</b>	<b>222</b>

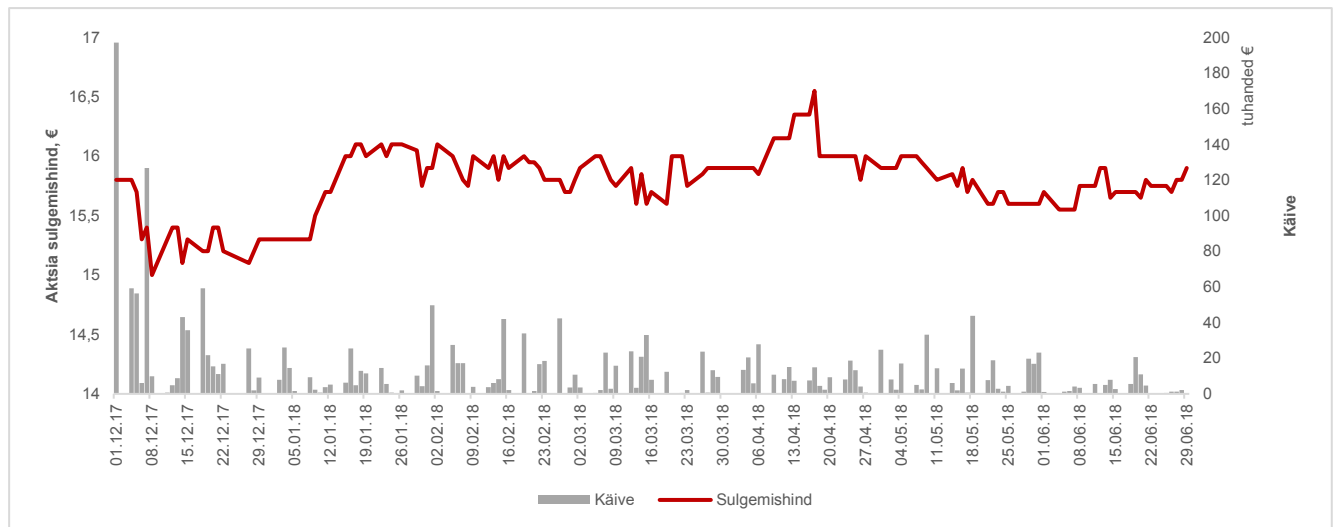
## Aktsiainfo

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 aktsionäridele 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
Müüdid teenuste kulu	5	-37	-38	-85	-74
<b>Brutokasum</b>		<b>2 067</b>	<b>1 735</b>	<b>4 020</b>	<b>3 463</b>
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
<b>Äri kasum</b>	<b>3</b>	<b>2 609</b>	<b>3 213</b>	<b>4 198</b>	<b>4 632</b>
Intressitulud		0	0	3	0
Finantskulud	8	-310	-139	-520	-260
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>2 299</b>	<b>3 074</b>	<b>3 681</b>	<b>4 372</b>
Tulumaksukulu	9	-403	-146	-532	-342
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>3</b>	<b>1 896</b>	<b>2 928</b>	<b>3 149</b>	<b>4 030</b>
<b>Kasum aktsia kohta</b>	<b>10</b>				
- tava		0,59	1,10	0,98	1,59
- lahustatud		0,59	1,10	0,98	1,59

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

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

Lisad lehekülgedel 9-24 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	II kvartal		I poolaasta	
		2018	2017	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Puhaskasum</b>		<b>1 896</b>	<b>2 928</b>	<b>3 149</b>	<b>4 030</b>
<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
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>-243</b>	<b>-1 565</b>	<b>92</b>	<b>-1 241</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>1 653</b>	<b>1 363</b>	<b>3 241</b>	<b>2 789</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-201	-440	-216	-444
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>1 452</b>	<b>923</b>	<b>3 025</b>	<b>2 345</b>
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
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-10 387</b>	<b>-5 714</b>	<b>-12 326</b>	<b>-5 718</b>
Saadud laenud	13	8 956	0	9 176	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	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
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>5 882</b>	<b>5 528</b>	<b>5 377</b>	<b>3 379</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-3 053</b>	<b>737</b>	<b>-3 924</b>	<b>6</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>7 262</b>	<b>2 461</b>	<b>8 133</b>	<b>3 192</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 053	737	-3 924	6
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>4 209</b>	<b>3 198</b>	<b>4 209</b>	<b>3 198</b>

Lisad lehekülgedel 9-24 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.



## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>23 853</b>	<b>1 038</b>	<b>75</b>	<b>5 355</b>	<b>30 321</b>
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
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>5 000</b>	<b>1 272</b>	<b>218</b>	<b>-1 721</b>	<b>4 769</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	4 030	4 030
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 030</b>	<b>4 030</b>
<b>Saldo 30.06.2017</b>	<b>28 853</b>	<b>2 310</b>	<b>293</b>	<b>7 664</b>	<b>39 122</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>
Makstud dividendid	0	0	0	-2 191	-2 191
Eraldised reservkapitali	0	0	329	-329	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>329</b>	<b>-2 520</b>	<b>-2 191</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	3 149	3 149
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 149</b>	<b>3 149</b>
<b>Saldo 30.06.2018</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>622</b>	<b>10 838</b>	<b>47 343</b>

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16..

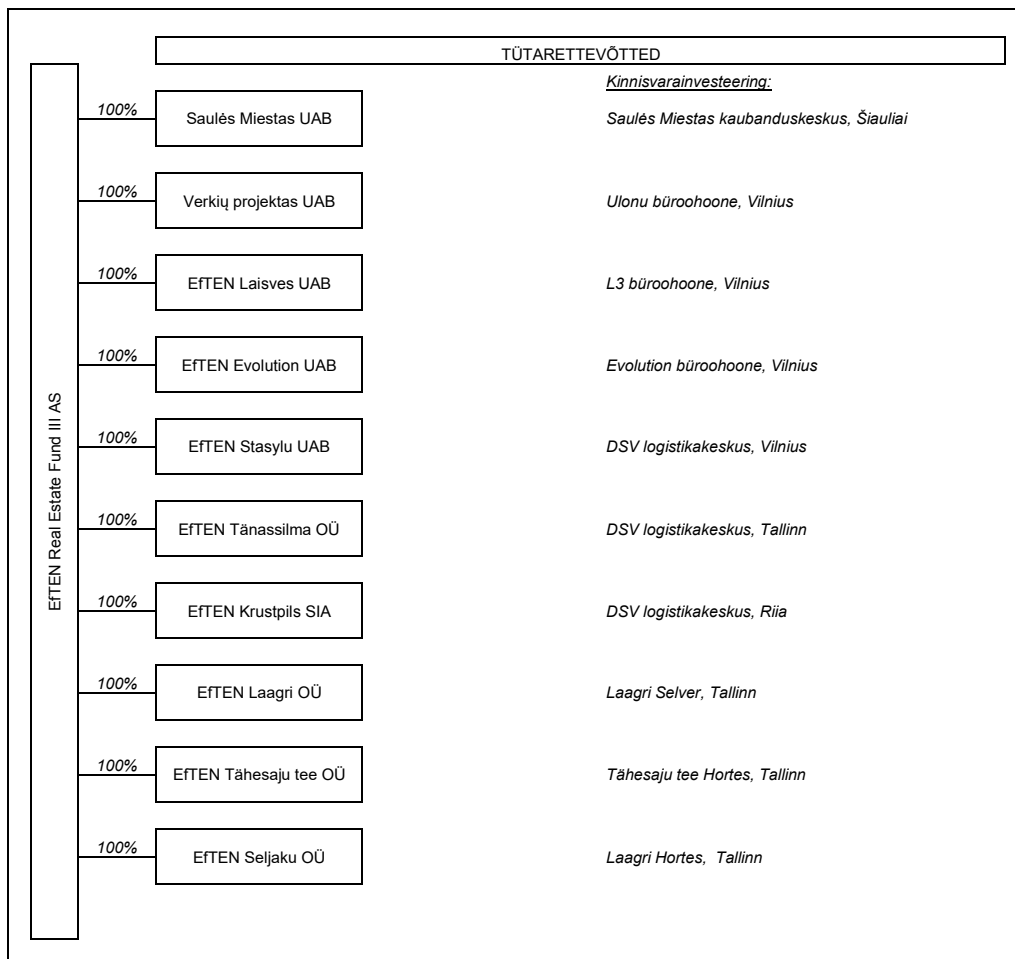
Lisad lehekülgedel 9-24 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

### 1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2018 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
<b>Emaettevõtte</b>						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
<b>Tütarettevõtted</b>						
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 Logistikakeskus, Vilnius	3 739	3 683	100	100
EFTEN Tännassilma 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 Tähesaju 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 tütar-ettevõtte EFTEN Tähesaju tee OÜ eesmärgiga soetada Hortese aianduskeskuse hoone Tallinnas. Ettevõtte asutamisel maksti tütar-ettevõtte osakapitali 2 500 eurot. 2018. aasta mais maksti kinnisvarainvesteeringu tegemiseks tütar-ettevõtte omakapitali lisaks 1 080 tuhat eurot.

30.05.2018 soetas EFTEN Real Estate Fund III 100%-lise tütar-ettevõtte 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 tütar-ettevõtte omakapitali lisaks 3 205 tuhat eurot. Saadud vahendid paigutas tütar-ettevõtte 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										
<b>Müügitulu (lisa 4), s.h</b>	<b>804</b>	<b>741</b>	<b>1 140</b>	<b>1 033</b>	<b>2 161</b>	<b>1 763</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 105</b>	<b>3 537</b>
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
<b>Äritegevuse netotulu, s.h</b>	<b>759</b>	<b>718</b>	<b>1 139</b>	<b>1 032</b>	<b>1 898</b>	<b>1 497</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 796</b>	<b>3 247</b>
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
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>1 617</b>	<b>1 219</b>	<b>849</b>	<b>1 154</b>	<b>1 789</b>	<b>2 297</b>	<b>-57</b>	<b>-38</b>	<b>4 198</b>	<b>4 632</b>
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
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>678</b>	<b>653</b>	<b>1 022</b>	<b>929</b>	<b>1 595</b>	<b>1 246</b>	<b>-57</b>	<b>0</b>	<b>3 238</b>	<b>2 828</b>
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
<b>Ärikasum</b>									<b>4 198</b>	<b>4 632</b>
Neto finantskulu									-517	-260
<b>Kasum ette tulumaksukulu</b>									<b>3 681</b>	<b>4 372</b>
Tulumaksukulu (lisa 9)									-532	-342
<b>ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM</b>									<b>3 149</b>	<b>4 030</b>

	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										
<b>Müügitulu, s.h</b>	<b>433</b>	<b>370</b>	<b>592</b>	<b>517</b>	<b>1 079</b>	<b>886</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 104</b>	<b>1 773</b>
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
<b>Äritegevuse netotulu, s.h</b>	<b>414</b>	<b>359</b>	<b>591</b>	<b>516</b>	<b>940</b>	<b>741</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 945</b>	<b>1 616</b>
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
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>1 309</b>	<b>890</b>	<b>360</b>	<b>707</b>	<b>972</b>	<b>1 640</b>	<b>-32</b>	<b>-24</b>	<b>2 609</b>	<b>3 213</b>
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
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>369</b>	<b>322</b>	<b>533</b>	<b>465</b>	<b>777</b>	<b>604</b>	<b>-32</b>	<b>0</b>	<b>1 647</b>	<b>1 391</b>
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
<b>Ärikasum</b>									<b>2 609</b>	<b>3 213</b>
Neto finantskulu									-310	-139
<b>Kasum ette tulumaksukulu</b>									<b>2 299</b>	<b>3 074</b>
Tulumaksukulu									-403	-146
<b>ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM</b>									<b>1 896</b>	<b>2 928</b>

## SEGMENTI VARAD

30. juuni seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
€ tuhandetes								
<b>Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)</b>								
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
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>29 040</b>	<b>18 772</b>	<b>30 181</b>	<b>26 662</b>	<b>41 880</b>	<b>37 497</b>	<b>101 101</b>	<b>82 931</b>
Muud pikaajalised varad							44	55
Netovõlg							-54 496	-44 628
Muud lühiajalised varad							694	762
<b>NETOVARA</b>							<b>47 343</b>	<b>39 120</b>

2018. ja 2017. aasta I poolaastal ei teinud ärisegmentid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on DSV Transport AS 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		
Üüritulude büroopindadelt	782	723
Üüritulude kaubanduspindadelt	1 832	1 427
Üüritulude lao- ja logistikapindadelt	1 137	1 032
Muud müügitulud	354	355
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3, 12)</b>	<b>4 105</b>	<b>3 537</b>

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

## 5 Müüdnud teenuste kulud

	I poolaasta	
	2018	2017
<b>Müüdnud teenuste kulu</b>		
€ 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
<b>Müüdnud teenuste kulu kokku</b>	<b>-85</b>	<b>-74</b>

## 6 Turustuskulud

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

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

## 7 Üldhalduskulud

	I poolaasta	
	2018	2017
€ 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
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-567</b>	<b>-933</b>

## 8 Finantskulud

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

## 9 Tulumaks

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

Kontsernil on seisuga 30.06.2018 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus 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, <i>€ tuhandetes</i>	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
<b>Kasum aktsia kohta, eurodes</b>	<b>0,98</b>	<b>1,59</b>

## 11 Nõuded ja viitlaekumised

### Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

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

## 12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2018 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m <sup>2</sup> )	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.06.2018	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
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%
<b>Kokku</b>		<b>77 009</b>			<b>93 410</b>	<b>101 101</b>	<b>95%</b>

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 4 'Segmendiaruandlus'.

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

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<b>Saldo seisuga 01.01.2017</b>	<b>0</b>	<b>73 539</b>	<b>73 539</b>
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
<b>Saldo seisuga 30.06.2017</b>	<b>3 509</b>	<b>79 422</b>	<b>82 931</b>
<b>Saldo seisuga 01.01.2018</b>	<b>0</b>	<b>88 390</b>	<b>88 390</b>
Soetused	900	10 849	11 749
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 7))	0	962	962
<b>Saldo seisuga 30.06.2018</b>	<b>900</b>	<b>100 201</b>	<b>101 101</b>

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 õiglase 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	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Esimese aasta üüritulu	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<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
<b>Kokku</b>	<b>100 979</b>					

### 2017. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<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
<b>Kokku</b>	<b>88 390</b>					

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				
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 350	2 360	Muutus väljumistootlikkuses	-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 väljumistootlikkuses	-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 väljumistootlikkuses	-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 väljumistootlikkuses	-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 väljumistootlikkuses	-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 väljumistootlikkuses	-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 büroohoobe	10 000	12,3%
<b>Kokku</b>		<b>55 503</b>	<b>53 922</b>				<b>100 201</b>	<b>113,9%</b>

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

Seisuga 31.12.2017 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritolu riik	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%
<b>Kokku</b>		<b>49 653</b>	<b>45 845</b>				<b>88 390</b>	<b>98,8%</b>

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

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

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

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

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

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

### Pikaajalised võlad

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	522	360
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>522</b>	<b>360</b>

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
<b>Finantsvarad - laenu ja nõuded</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		4 209	8 133
Nõuded ostjate vastu	11	332	480
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>4 541</b>	<b>8 613</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	13	53 850	45 776
Võlad tarnijatele	14	662	708
Üürnike tagatisrahad	14	543	498
Intressivõlad	14	5	4
Viitvõlad	14	52	45
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>55 112</b>	<b>47 031</b>
<b>Finantskohustused õiglasest väärtuses</b>			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		140	58
<b>Finantskohustused õiglasest väärtuses kokku</b>		<b>140</b>	<b>58</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>55 252</b>	<b>47 089</b>

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 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 30.06.2018 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 intressimäärast 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 intressimäärade vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse 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 korrektselt oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Üüritulude vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktiveeritavate 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 30.06.2018 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulude 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 võrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. Allolev tabel koondab info Kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

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

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

**Käibekapitali aruanne**

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

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 maksevõime tuks 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
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>121</b>	<b>148</b>
<i>Kuni 30 päeva</i>	91	134
<i>30-60 päeva</i>	8	6
<i>Üle 60 päeva</i>	22	8
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11)</b>	<b>332</b>	<b>480</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

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

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
<b>Kokku</b>	<b>4 192</b>	<b>8 114</b>

## 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.

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

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
<b>Likviidsed varad kokku</b>	<b>4 209</b>	<b>8 133</b>
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13)	2 599	2 129
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0
<b>Neto lühiajalised võlad</b>	<b>-1 610</b>	<b>-6 004</b>
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13)	51 323	43 716
Emiteeritud võlakirjad	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>51 323</b>	<b>43 716</b>
<b>Netovõlad kokku</b>	<b>49 713</b>	<b>37 712</b>

**Õiglane väärtus**

Kontserni õiglasest 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 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest 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 õiglasest väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt 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 ettevõtetel 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 Miemma 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.

**Juhatusdeklaratsioon 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

Juhatusdeklaratsioon

/digitaalselt allkirjastatud/

\_\_\_\_\_  
Tõnu Uustalu

Juhatusdeklaratsioon