



**EFTEN Real Estate Fund III**

**2018. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne**

**EFTEN Real Estate Fund III AS**

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2018

Aruandeperioodi lõpp: 30.09.2018

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>2</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 vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i> .....	10
2 <i>Tütarettevõtted</i> .....	11
3 <i>Segmendiaruandlus</i> .....	11
4 <i>Müügitulu</i> .....	13
5 <i>Müüdud teenuste kulud</i> .....	13
6 <i>Turustuskulud</i> .....	13
7 <i>Üldhalduskulud</i> .....	14
8 <i>Finantskulud</i> .....	14
9 <i>Tulumaks</i> .....	14
10 <i>Kasum aktsia kohta</i> .....	15
11 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i> .....	15
12 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i> .....	15
13 <i>Laenukohustused</i> .....	17
14 <i>Võlad ja ettemaksed</i> .....	18
15 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i> .....	19
16 <i>Aktsiakapital</i> .....	23
17 <i>Tehingud seotud osapooltega</i> .....	24
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2018. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuandele</i> .....	25

## TEGEVUSARUANNE

### Fondijuhi kommentaar

EFTEN Real Estate Fund III AS'i 2018. aasta III kvartali olulisem majandussündmus oli Hortese Tähesaju aianduskeskuse ehituse algus. Ida-Tallinna ja Viimsi piirkonda teenindav aianduskeskus plaanitakse avada 2019. aasta neljandas kvartalis. Lisaks viiakse Saules Miestase kaubanduskeskuses ellu oluline üürnike koosseisu värskendamine. Uued linna esinduspoed avavad SportsDirect ning ka Pepco. Kaks lisanduvat II korruse ankurüüriku tõstavad oluliselt kaubanduskeskuse II korruse atraktiivsust.

Fondis kogunes 2018. aasta esimese 9 kuu jooksul potentsiaalseks dividendi väljamakseks 1,783 miljonit eurot, mis on 55 eurosentit ühe aktsia kohta. Fondi dividendipoliitika näeb ette dividendi väljamakset 80% fondi igaaastasest rahavoost. Dividendide väljamakse 2018. aasta kasumilt toimub 2019. aasta kevadise aktsionäride üldkoosoleku järel.

### Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2018. aasta 9 kuu müügitulu oli 6,343 miljonit eurot (2017 9 kuud: 5,373 miljonit eurot), kasvades aastaga 18%. Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid, amortisatsioonikulu ning finantstulusid/-kulusid ja tulumaksukulu oli 2018. aasta esimese 9 kuu jooksul kokku 4,282 miljonit eurot (2017 9 kuud: 3,703 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 4,548 miljonit eurot (2017 9 kuud: 5,298 miljonit eurot). Väiksem puhaskasum on tingitud madalamast kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumist, mis selle aasta 9 kuu jooksul oli 0,962 miljonit eurot, eelmisel aastal aga 2,316 miljonit eurot.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2018. aasta esimese 9 kuu tulemusel 97% (2017 9 kuud: 98%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 3% (2017: 2%) müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2018. aasta 9 kuu jooksul müügitulust kokku 21,2%. 2017. aasta 9 kuu jooksul jäi sama näitaja 21,8% tasemele.

	9 kuud	
	2018	2017
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	6,343	5,373
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,516	-0,437
Intressikulud ja intressitulud	-0,716	-0,501
<b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>	<b>5,111</b>	<b>4,435</b>
Valitsemistasud	-0,468	-0,400
Muud tulud ja -kulud	-0,361	-0,332
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>4,282</b>	<b>3,703</b>

Kontserni varade maht 30.09.2018 seisuga oli 107,0 miljonit eurot (31.12.2017: 97,291 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse moodustas varade mahust 95% (31.12.2017: 91%).

	30.09.2018	31.12.2017
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	101,308	88,390
Muud pikaajalised varad	0,026	0,090
Käibevara, v.a raha	0,476	0,678
Netovõlg	-53,068	-42,773
Puhasväärtus (NAV)	48,742	46,385
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	15,13	14,39

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 9 kuuga 5,1%. 2018. aasta aprillis maksti dividende 2017. aasta kasumist kogusummas 2 191 tuhat eurot (2017 aasta kevadel: 1 503 tuhat eurot). Ilma dividendide maksimiseta oleks fondi NAV 2018. aasta 9 kuu jooksul kasvanud 9,4%. Investeeringute kapitali aastane tootlus (ROIC) oli 2018. aasta 9 kuu tulemusel 16,4% (2017 9 kuud: 27,6%).

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2018. aasta 9 kuu jooksul laekus Kontsernile pangalaene seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamisega kogusummas 9,492 miljonit eurot. Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on septembri 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 9 kuu jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 2,370 miljonit eurot (2017 9 kuud: 2,146 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 üheksa kuu kasumist 1,783 miljonit eurot (55 senti aktsia kohta). Terve eelmise aasta eest maksis fond aktsionäridele netodividende 68 senti aktsia kohta.

#### Potentsiaalse dividendimakse arvutuskäik

	9 kuud	
	2018	2017
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>EBITDA</b>	<b>5 008</b>	<b>4 218</b>
Intrssikulud	-704	-563
Pangalaenu tagasimaksed	-1 764	-1 509
Tulumaksukulu kasumilt (Läti, Leedu)	-170	-380
Vaba rahavoog	2 370	1 766
80% vabast rahavoost	1 896	1 413
Potentsiaalne dividendide tulumaksukulu	-113	-62
Potentsiaalne netodividend	1 783	1 351
Aktsiate arv perioodi lõpul	3 222 535	2 885 263
<b>Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes</b>	<b>0,55</b>	<b>0,47</b>

#### Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

12 kuu kohta	30.09.2018	31.12.2017
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	13,6	17,1
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	5,8	7,5
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 <sup>1</sup>	16,4	21,6
ROCE, % (perioodi ärikasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100	22,4	32,2
Lühiajalise võlgnevuse kattekoradaja (käibevara / lühiajalised kohustised)	1,6	2,2
Maksevõime kordaja ((raha + nõuded ostjate vastu) / lühiajalised kohustised)	1,6	2,1
DSCR (EBITDA/(intrssikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,0	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 septembri lõpu seisuga on Kontsernil 10 (31.12.2017: 8) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 101,3 miljonit eurot (31.12.2017: 88,4 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 93,6 miljonit eurot (31.12.2017: 81,7 miljonit eurot).

Kontserni kinnisvaraportfelli peamised näitajad:

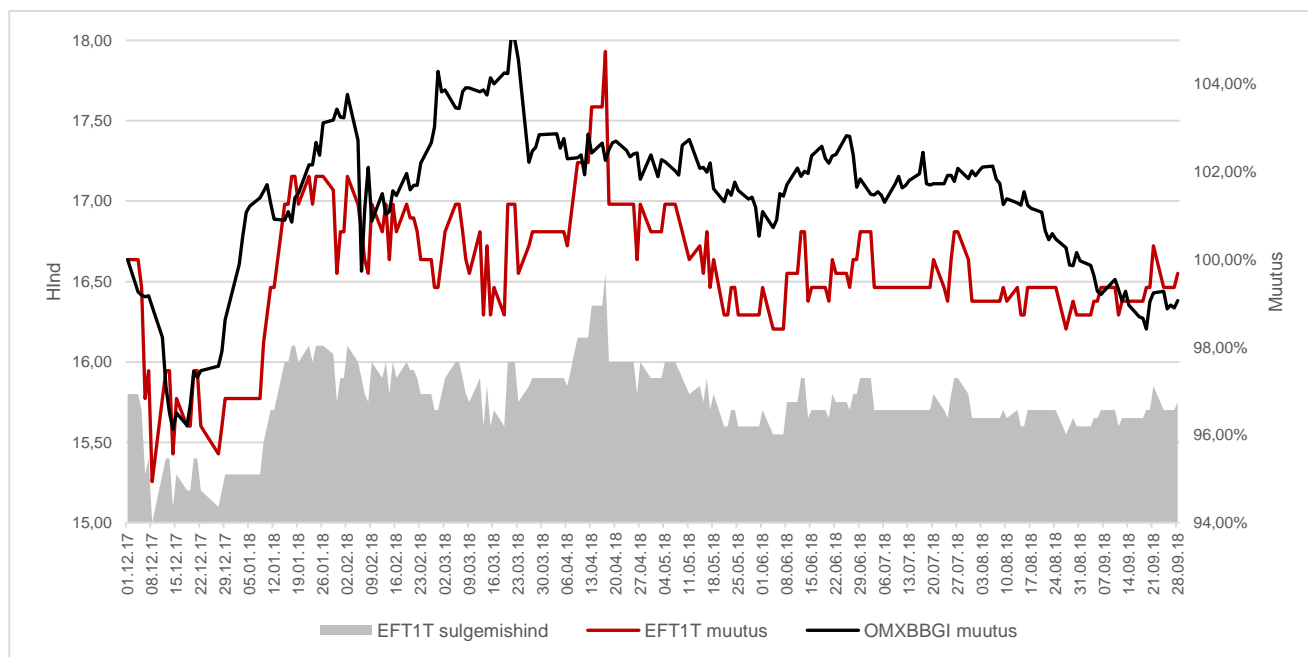
Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.09.2018	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus	Üüri netopind	Üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üümike arv
DSV Tallinn	100	12 940	16 014	996	100	7,8	1
DSV Riia	100	8 632	5 398	697	100	7,8	1
DSV Vilnius	100	8 630	11 687	686	100	7,8	1
<b>Logistika kokku</b>		<b>30 202</b>	<b>33 099</b>	<b>2 379</b>	<b>100</b>	<b>7,8</b>	<b>3</b>
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	31 296	19 881	2 898	98	4,5	117
Hortes kaubanduskeskus Laagri	100	3 300	3 470	259	100	13,7	1
Hortes kaubanduskeskus Tähesaju	100	900			<i>arendusjärgus</i>		
Selver Laagris	100	6 570	3 063	494	99	9,0	10
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>42 066</b>	<b>26 414</b>	<b>3 651</b>	<b>99</b>	<b>5,8</b>	<b>128</b>
Ulonu büroohoone	100	9 220	5 174	691	95	3,0	14
Evolution büroohoone	100	10 000	6 172	773	86	1,3	36
L3 büroohoone	100	9 820	6 151	761	100	1,1	41
<b>Büroo kokku</b>		<b>29 040</b>	<b>17 497</b>	<b>2 225</b>	<b>94</b>	<b>1,8</b>	<b>91</b>
<b>Kinnisvaraportfell kokku</b>		<b>101 308</b>	<b>77 010</b>	<b>8 255</b>	<b>98</b>	<b>5,3</b>	<b>222</b>

## Aktiainfo

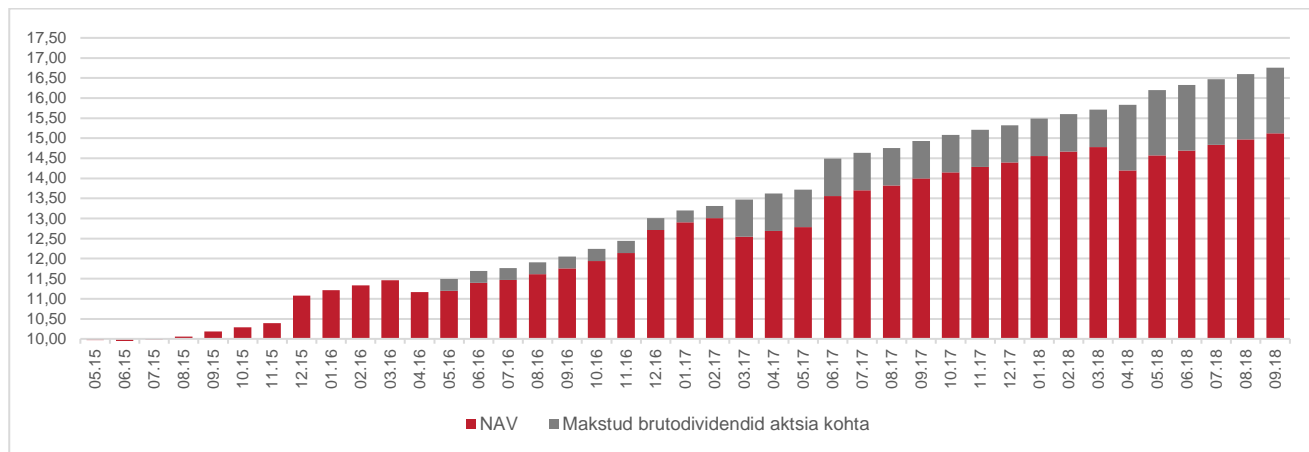
Seisuga 30.09.2018 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 35,883 miljonit eurot (31.12.2017: sama). Aktsiate arv seisuga 30.09.2018 oli 3 222 535 tükki (31.12.2017: sama). EFTEN Real Estate Fund III AS noteeris oma aktsiad 2017. aasta novembris NASDAQ Tallinna börsil. Fondil on ühte liiki nimelised aktsiad, nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab fondi aktsionäridele ühe hääle. Fondil on seisuga 30.09.2018 1781 aktsionäri.

Seisuga 30.09.2018 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri – Altius Energia OÜ, kellele kuulus ettevõttest 14,1%, Järve Kaubanduskeskus OÜ, kellele kuulus poolaasta lõpu seisuga 10,2% ettevõtte aktsiatest ning Hoiukonto OÜ, kellele kuulus 10,2% ettevõtte aktsiatest.

## EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia hinna dünaamika võrreldes NASDAQ Baltic Benchmark GI -ga



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



## KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

€ tuhandetes	Lisad	III kvartal		9 kuud	
		2018	2017	2018	2017
Müügitulu	3,4	2 238	1 835	6 343	5 373
Müüdnud teenuste kulu	5	-99	-35	-184	-102
<b>Brutokasum</b>		<b>2 139</b>	<b>1 800</b>	<b>6 159</b>	<b>5 271</b>
Turustuskulud	6	-108	-119	-332	-335
Üldhalduskulud	7	-269	-256	-836	-1 200
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	0	0	962	2 316
Muud äritulud ja -kulud		0	1	7	5
<b>Äri kasum</b>	<b>3</b>	<b>1 762</b>	<b>1 426</b>	<b>5 960</b>	<b>6 057</b>
Intressitulud		0	0	3	0
Finantskulud	8	-199	-243	-719	-501
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>1 563</b>	<b>1 183</b>	<b>5 244</b>	<b>5 556</b>
Tulumaksukulu	9	-164	84	-696	-258
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>3</b>	<b>1 399</b>	<b>1 267</b>	<b>4 548</b>	<b>5 298</b>
<b>Kasum aktsia kohta</b>	<b>10</b>				
- tava		0,43	0,46	1,41	2,05
- lahustatud		0,43	0,46	1,41	2,05

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.09.2018	31.12.2017
€ tuhandetes			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		5 190	8 133
Nõuded ja viitlaekumised	11	398	641
Ettemakstud kulud		78	37
<b>Käibevara kokku</b>		<b>5 666</b>	<b>8 811</b>
Pikaajalised nõuded		0	49
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	101 308	88 390
Materiaalne põhivara		22	37
Immateriaalne põhivara		4	4
<b>Põhivara kokku</b>		<b>101 334</b>	<b>88 480</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>107 000</b>	<b>97 291</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Laenukohustused	13	2 633	2 109
Tuletisinstrumendid	15	72	58
Võlad ja ettemaksed	14	798	1 848
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>3 503</b>	<b>4 015</b>
Laenukohustused	13	50 875	43 667
Muud pikaajalised võlad	14	555	360
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	3 325	2 864
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>54 755</b>	<b>46 891</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>58 258</b>	<b>50 906</b>
Aktsiakapital	16	32 225	32 225
Ülekurss	16	3 658	3 658
Kohustuslik reservkapital		622	293
Jaotamata kasum		12 237	10 209
<b>Omakapital kokku</b>		<b>48 742</b>	<b>46 385</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>107 000</b>	<b>97 291</b>

Lisad lehekülgedel 10-24 on raamatupidamise vahearuannde lahutamatud osad.



## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	III kvartal		9 kuud	
		2018	2017	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Puhaskasum</b>		<b>1 399</b>	<b>1 267</b>	<b>4 548</b>	<b>5 298</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>					
Finantskulud ja -kulud	8	196	243	716	501
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	12	0	0	-962	-2 316
Edukustasu kohustuse muutus	7	0	1	0	463
Põhivara kulum ja väärtuse langus		4	4	13	16
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		0	0	-7	0
Tulumaksukulu	9	164	-84	696	258
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>364</b>	<b>164</b>	<b>456</b>	<b>-1 078</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>1 763</b>	<b>1 431</b>	<b>5 004</b>	<b>4 220</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-96	402	-312	-43
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>1 667</b>	<b>1 833</b>	<b>4 692</b>	<b>4 177</b>
Materiaalse põhivara soetus		8	-2	-2	-2
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-76	-2 881	-12 309	-7 759
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	0	7	0
Tütarettevõtete soetus	2	-10	-3 143	-100	-3 983
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-78</b>	<b>-6 026</b>	<b>-12 404</b>	<b>-11 744</b>
Saadud laenud	13	316	3 776	9 492	3 776
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	13	-664	-469	-1 764	-1 493
Makstud intressid		-260	-210	-698	-566
Aktsiate emiteerimine	16	0	2 945	0	9 217
Makstud dividendid	15	0	0	-2 191	-1 503
Makstud dividendide tulumaks		0	-26	-70	-35
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-608</b>	<b>6 016</b>	<b>4 769</b>	<b>9 396</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>981</b>	<b>1 823</b>	<b>-2 943</b>	<b>1 829</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>4 209</b>	<b>3 198</b>	<b>8 133</b>	<b>3 192</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		981	1 823	-2 943	1 829
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>5 190</b>	<b>5 021</b>	<b>5 190</b>	<b>5 021</b>

Lisad lehekülgedel 10-24 on raamatupidamise vahearuannde lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

€ tuhandetes	Aktiikapital	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	5 298	5 298
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 298</b>	<b>5 298</b>
<b>Saldo 30.09.2017</b>	<b>28 853</b>	<b>2 310</b>	<b>293</b>	<b>8 932</b>	<b>40 390</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	4 548	4 548
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 548</b>	<b>4 548</b>
<b>Saldo 30.09.2018</b>	<b>32 225</b>	<b>3 658</b>	<b>622</b>	<b>12 237</b>	<b>48 742</b>

Aktiikapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

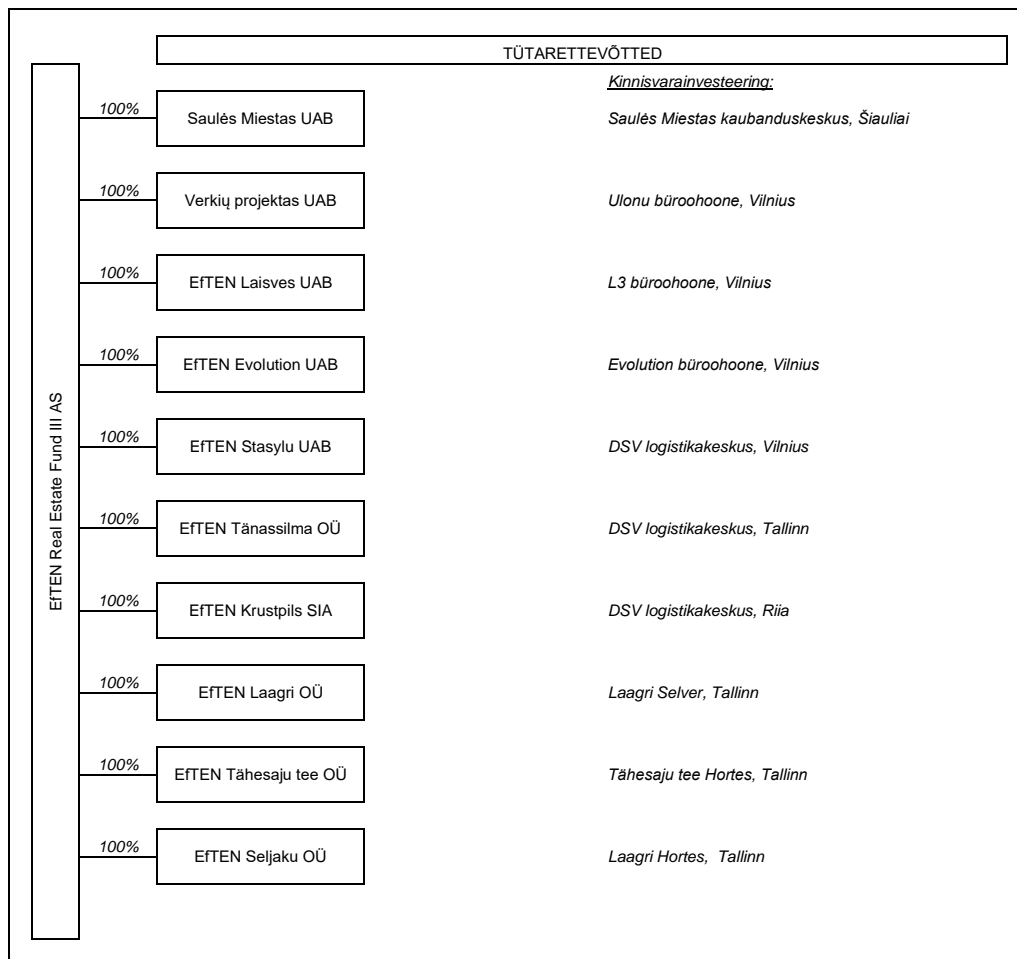
Lisad lehekülgedel 10-24 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

### 1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 30.09.2018 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 III kvartali ja 9 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 arvnäitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

## 2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017
<b>Emaettevõtte</b>						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
<b>Tütarettevõtted</b>						
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	13 156	12 980	100	100
Verkiu projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	3 929	3 855	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	4 493	4 286	100	100
EFTEN Stasyly UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	3 849	3 683	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	6 109	6 007	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	2 385	2 134	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Tallinn	1 565	-	100	-
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	4 119	-	100	-
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Saue	1 685	1 445	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Selver kaubanduskeskus, Laagri	3 505	3 255	100	100

19.04.2018 asutas EFTEN Real Estate Fund III 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Tähesaju 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.

2018. aasta esimese 9 kuu jooksul tasus EFTEN Real Estate Fund III AS viimase osa summas 100 tuhat eurot eelmisel aastal soetatud EFTEN Laagri OÜ osalusest.

## 3 Segmendiaruandlus

### SEGMENTI TULEM

9 kuud	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
€ tuhandetes										
<b>Müügitulu (lisa 5), s.h</b>	<b>1 347</b>	<b>1 110</b>	<b>1 736</b>	<b>1 548</b>	<b>3 260</b>	<b>2 715</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 343</b>	<b>5 373</b>
Eesti	0	0	742	732	554	85	0	0	1 296	817
Läti	0	0	477	313	0	0	0	0	477	313
Leedu	1 347	1 110	517	503	2 706	2 630	0	0	4 570	4 243
<b>Äritegevuse netotulu, s.h</b>	<b>1 246</b>	<b>1 079</b>	<b>1 731</b>	<b>1 546</b>	<b>2 850</b>	<b>2 311</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 827</b>	<b>4 936</b>
Eesti	0	0	742	732	545	82	0	0	1 287	814
Läti	0	0	477	313	0	0	0	0	477	313
Leedu	1 246	1 079	512	501	2 305	2 229	0	0	4 063	3 809
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>2 055</b>	<b>1 541</b>	<b>1 384</b>	<b>1 615</b>	<b>2 599</b>	<b>2 953</b>	<b>-78</b>	<b>-52</b>	<b>5 960</b>	<b>6 057</b>
Eesti	0	0	544	761	545	34	-78	-52	1 011	743
Läti	0	0	347	298	0	0	0	0	347	298
Leedu	2 055	1 541	493	556	2 054	2 919	0	0	4 602	5 016
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>1 116</b>	<b>975</b>	<b>1 556</b>	<b>1 390</b>	<b>2 413</b>	<b>1 906</b>	<b>-78</b>	<b>-52</b>	<b>5 007</b>	<b>4 219</b>
Eesti	0	0	674	665	463	36	-78	-52	1 059	649
Läti	0	0	419	273	0	0	0	0	419	273
Leedu	1 116	975	463	452	1 950	1 870	0	0	3 529	3 297
<b>Ärikasum</b>									<b>5 960</b>	<b>6 057</b>
Neto finantskulu									-716	-501
<b>Kasum ette tulumaksukulu</b>									<b>5 244</b>	<b>5 556</b>
Tulumaksukulu (lisa 9)									-696	-258
<b>ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM</b>									<b>4 548</b>	<b>5 298</b>

III kvartal	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>										
<b>Müügitulu (lisa 5), s.h</b>	<b>543</b>	<b>369</b>	<b>596</b>	<b>515</b>	<b>1 099</b>	<b>951</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 238</b>	<b>1 835</b>
Eesti	0	0	247	245	185	63	0	0	432	308
Läti	0	0	175	104	0	0	0	0	175	104
Leedu	543	369	174	166	914	888	0	0	1 631	1 423
<b>Äritegevuse netotulu, s.h</b>	<b>487</b>	<b>361</b>	<b>592</b>	<b>514</b>	<b>952</b>	<b>806</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 031</b>	<b>1 681</b>
Eesti	0	0	247	245	183	61	0	0	430	306
Läti	0	0	175	104	0	0	0	0	175	104
Leedu	487	361	170	165	769	745	0	0	1 426	1 271
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>438</b>	<b>322</b>	<b>535</b>	<b>461</b>	<b>810</b>	<b>657</b>	<b>-21</b>	<b>-14</b>	<b>1 762</b>	<b>1 426</b>
Eesti	0	0	225	223	153	28	-21	-14	357	237
Läti	0	0	155	89	0	0	0	0	155	89
Leedu	438	322	155	149	657	629	0	0	1 250	1 100
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>438</b>	<b>322</b>	<b>534</b>	<b>461</b>	<b>818</b>	<b>660</b>	<b>-21</b>	<b>-52</b>	<b>1 769</b>	<b>1 391</b>
Eesti	0	0	225	223	153	30	-21	-52	357	201
Läti	0	0	154	89	0	0	0	0	154	89
Leedu	438	322	155	149	665	630	0	0	1 258	1 101
<b>Ärikasum</b>									<b>1 762</b>	<b>1 426</b>
Neto finantskulu									-199	-243
<b>Kasum ette tulumaksukulu</b>									<b>1 563</b>	<b>1 183</b>
Tulumaksukulu (lisa 9)									-164	84
<b>ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM</b>									<b>1 399</b>	<b>1 267</b>

## SEGMENTI VARAD

30. septembri seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>								
<b>Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)</b>								
Eesti		0	12 940	12 790	10 770	8 250	23 710	21 040
Läti		0	8 632	5 858	0	0	8 632	5 858
Leedu	19 040	18 834	8 630	8 550	41 296	31 234	68 966	58 618
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>19 040</b>	<b>18 834</b>	<b>30 202</b>	<b>27 198</b>	<b>52 066</b>	<b>39 484</b>	<b>101 308</b>	<b>85 516</b>
Muud pikaajalised varad							26	36
Netovõlg							-53 068	-45 646
Muud lühiajalised varad							476	481
<b>NETOVARA</b>							<b>48 742</b>	<b>40 387</b>

2018. ja 2017. aasta 9 kuu jooksul ei teinud ärisegmentid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõte.

Kontserni suurimad kliendid on DSV Transport AS, DSV SIA ning DSV Transport UAB, omades vastavalt 12,5%, 8,9% ja 8,6% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 6%.

#### 4 Müügitulu

Tegevusalad	9 kuud	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	1 314	1 085
Üüritulu kaubanduspindadelt	2 762	2 208
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	1 729	1 549
Muud müügitulud	538	531
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3, 12)</b>	<b>6 343</b>	<b>5 373</b>

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	9 kuud	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Eesti	1 296	817
Läti	477	313
Leedu	4 570	4 243
<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3, 12)</b>	<b>6 343</b>	<b>5 373</b>

#### 5 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	9 kuud	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-74	-78
Vara kindlustus	-13	-12
Maamaks ja kinnisvaramaks	-66	-21
Palgakulud, s.h maksud	-7	0
Muud müügitulud	-20	0
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-4	9
<b>Müüdnud teenuste kulu kokku</b>	<b>-184</b>	<b>-102</b>

#### 6 Turustuskulud

Turustuskulud	9 kuud	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-7	-1
Reklaam, reklaamüritused	-325	-334
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-332</b>	<b>-335</b>

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

**7 Üldhalduskulud**

	9 kuud	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 17)	-468	-400
Bürookulud	-31	-45
Palgakulud, s.h maksud	-167	-161
Konsultatsioonikulud, õiguskulud	-62	-58
Depositooriumi kulud, regulaatori kulud	-52	-18
Edukustasukohustuse muutus	0	-463
Muud üldhalduskulud	-43	-39
Amortisatsioonikulud	-13	-16
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-836</b>	<b>-1 200</b>

**8 Finantskulud**

Finantskulud	9 kuud	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-705	-563
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-654	-563
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 15)	-51	0
	-14	62
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-719</b>	<b>-501</b>

**9 Tulumaks**

	9 kuud	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Dividendide tulumaksukulu	-70	-35
Läti ja Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-167	176
Läti ja Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-459	-399
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>-696</b>	<b>-258</b>

Kontsernil on seisuga 30.09.2018 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus ja Lätis asuvate tütarettevõtete maksuamortisatsiooni kasutamisega summas 3 325 tuhat eurot (31.12.2017: 2 864 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise / tasaarveldamise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

## 10 Kasum aktsia kohta

	9 kuud	
Aktsiakasum	2018	2017
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	4 549	5 297
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,68	0,63
Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk	3 222 535	2 582 992
Kasum aktsia kohta, eurodes	1,41	2,05

## 11 Nõuded ja viitlaekumised

### Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	30.09.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	309	480
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	34	65
Muud viitlaekumised	55	96
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>89</b>	<b>161</b>
<b>Nõuded kokku</b>	<b>398</b>	<b>641</b>

## 12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.09.2018 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m <sup>2</sup> )	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.09.2018	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19 881	2007	08.2015	28 237	31 296	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	8 658	8 632	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>93 617</b>	<b>101 308</b>	<b>95%</b>

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 4 'Segmendiaruandlus'.



2018. ja 2017. aasta 9 kuu jooksul on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
<b>Saldo seisuga 01.01.2017</b>	<b>0</b>	<b>73 539</b>	<b>73 539</b>
Soetused	3 242	3 707	6 949
Soetused äriühendustest	1 900	0	1 900
Kapitaliseeritud parendused	0	812	812
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	0	2 316	2 316
<b>Saldo seisuga 30.09.2017</b>	<b>5 142</b>	<b>80 374</b>	<b>85 516</b>
<b>Saldo seisuga 01.01.2018</b>	<b>0</b>	<b>88 390</b>	<b>88 390</b>
Soetused	900	11 056	11 956
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	0	962	962
<b>Saldo seisuga 30.09.2018</b>	<b>900</b>	<b>100 408</b>	<b>101 308</b>

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

	9 kuud	
31. detsembri seisuga või aasta kohta	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	5 805	4 842
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-184	-102
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 13)	100 408	80 374

## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.09.2018 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 30.09.2018:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Esimese aasta üüritulu	Diskonto- määr	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	29 040	Diskonteeritud rahavood	2 074	7,9%	7,5%-8,0%	11,3
Lao- ja tootmispinnad	30 202	Diskonteeritud rahavood	2 378	8,0%-8,6%	7,8%-8,0%	6,0
Kaubanduspinnad	41 166	Diskonteeritud rahavood	3 652	7,9%-8,6%	7,5%-8,0%	11,0
<b>Kokku</b>	<b>100 408</b>					

### 2017. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto- määr	Väljumis- tootlikkus	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:

- Üüritulo: 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 turulukorda ja objektiga seotud riske.

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

### 13 Laenukohustused

Seisuga 30.09.2018 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 30.09.2018	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.09.2018	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	16 246	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	31 296	33,3%
SEB	Leedu	5 500	4 956	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 630	10,2%
SEB	Läti	3 323	4 603	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	8 632	9,4%
SEB	Eesti	7 950	7 202	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	12 940	14,8%
SEB	Leedu	5 620	5 135	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	9 820	10,5%
SEB	Leedu	5 200	4 550	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 220	9,3%
SEB	Eesti	1 860	1 751	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 300	3,6%
Swedbank	Eesti	3 700	3 367	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 570	6,9%
SEB	Leedu	5 850	5 762	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoobe	10 000	11,8%
<b>Kokku</b>		<b>55 503</b>	<b>53 572</b>				<b>100 408</b>	<b>109,9%</b>

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

Seisuga 31.12.2017 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	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	30.09.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	2 661	2 129
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-28	-20
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>2 633</b>	<b>2 109</b>

Pikaajalised laenukohustused	30.09.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>	<b>53 508</b>	<b>45 776</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	2 633	2 109
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	50 875	43 667
<i>Pangalaenuid</i>	<i>50 914</i>	<i>43 716</i>
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-39</i>	<i>-49</i>

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

<b>Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi</b>	<b>30.09.2018</b>	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	2 661	2 129
2-5 aastat	50 914	43 716

	<b>9 kuud</b>	
<b>Laenukohustuste rahavood</b>	<b>2018</b>	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>45 776</b>	<b>42 667</b>
Saadud pangalaenuid	9 492	3 776
Pangalaenude annuiteetmaksed	-1 764	-1 493
Diskonteeritud lepingutasude muutus	4	-20
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>53 508</b>	<b>44 947</b>

## 14 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	<b>30.09.2018</b>	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest	178	503
Muud võlad tarnijatele	225	205
<b>Võlad tarnijatele kokku</b>	<b>403</b>	<b>708</b>
Võlad väärtpaberitehingutest	0	100
Võlad põhivaratehingutest	0	497
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>0</b>	<b>597</b>
Käibemaks	159	206
Ettevõtte tulumaks	35	43
Sotsiaalmaks	5	8
Maamaks, kinnisvaramaks	48	50
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>247</b>	<b>307</b>
Võlad töövõtjatele	34	25
Intrössivõlad	7	4
Üürmike tagatisrahad	21	138
Muud viitvõlad	61	20
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>123</b>	<b>187</b>
Saadud ostjate ettemaksed	24	24
Muud ettemakstud tulud	1	25
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>25</b>	<b>49</b>
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>798</b>	<b>1 848</b>

### Pikaajalised võlad

	<b>30.09.2018</b>	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürmike tagatisrahad	555	360
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>555</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 lisa 8.

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

### Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

€ tuhandetes	Lisad	30.09.2018	31.12.2017
<b>Finantsvarad - laenu ja nõuded</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		5 190	8 133
Nõuded ostjate vastu	11	309	480
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>5 499</b>	<b>8 613</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	13	53 508	45 776
Võlad tarnijatele	14	403	708
Üürnike tagatisrahad	14	576	498
Intressivõlad	14	7	4
Viitvõlad	14	95	45
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>54 589</b>	<b>47 031</b>
<b>Finantskohustused õiglasest väärtusest</b>			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		72	58
<b>Finantskohustused õiglasest väärtusest kokku</b>		<b>72</b>	<b>58</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>54 661</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 30.09.2018 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 9 kuu jooksul tasemel -

0,329% kuni -0,317%, s.o maksimaalne muutus poole aasta jooksul oli 1,2 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 intressimäära suurenemise riski läbi osalise laenuportfelli ujuva intressimäära (3-kuu EURIBORi) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepinguga, kus tütarettevõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäära vastu. Intressiswapi lepingud otsustati sõlmida, arvestades kolme järgmist tingimust:

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

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

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 30.09.2018 oli negatiivne summas 72 tuhat eurot (31.12.2017: 58 tuhat eurot). Intressimäära 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 aktivite 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 30.09.2018 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulude tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 53% (31.12.2017: 52%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja 2,0 (2017: sama).

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):

<b>Seisuga 30.09.2018</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	1 765	50 933	0	<b>53 575</b>
Intressimaksud	76	195	509	1 239	0	<b>2 019</b>
Intressikohustused	7	0	0	0	0	<b>7</b>
Võlad tarnijatele	403	0	0	0	0	<b>403</b>
Üürnike tagatisrahad	0	0	21	490	65	<b>576</b>
Viitvõlad	95	0	0	0	0	<b>95</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>800</b>	<b>853</b>	<b>2 295</b>	<b>52 662</b>	<b>65</b>	<b>56 675</b>
<hr/>						
<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	4
Võlad hankijatele	205	0	0	0	0	205
Üürnike tagatisrahad	12	36	91	294	65	498
Viitvõlad	49	0	0	0	0	49
<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**

	30.09.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	5 190	8 133
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)	398	641
Ettemakstud kulud	78	37
<b>Käibevara kokku</b>	<b>5 666</b>	<b>8 811</b>
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-2 633	-2 109
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 14)	-870	-1 906
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>-3 503</b>	<b>-4 015</b>
<b>Käibekapital kokku</b>	<b>2 163</b>	<b>4 796</b>

Kontserni käibekapital on 30.09.2018 seisuga 2 163 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 depositide 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 tunnustatud 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:

	30.09.2018	31.12.2017
Aegumata	211	332
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>98</b>	<b>148</b>
<i>Kuni 30 päeva</i>	78	134
<i>30-60 päeva</i>	20	6
<i>Üle 60 päeva</i>	0	8
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11)</b>	<b>309</b>	<b>480</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.09.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	5 190	8 133
Nõuded ostjate vastu	309	480
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>5 499</b>	<b>8 613</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 (s.h intressikulu).

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoog maksta investoritele dividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2018. aasta 9 kuu korrigeeritud rahavoog lubab maksta netodividende summas 1 783 tuhat eurot (55 senti aktsia kohta). Terve eelmise aasta eest maksis fond aktsionäridele netodividende 68 senti aktsia kohta.

## Kapitalisatsiooni aruanne

	30.09.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13)	2 661	2 129
Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 14)	842	1 886
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>3 503</b>	<b>4 015</b>
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13)	50 914	43 716
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 14)	3 841	3 175
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>54 755</b>	<b>46 891</b>
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 16)	35 883	35 883
Reservid	622	293
Jaotamata kasum	12 237	10 209
<b>Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b>	<b>48 742</b>	<b>46 385</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>107 000</b>	<b>97 291</b>

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

## Netovõla aruanne

	30.09.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha	5 190	8 133
Raha ekvivalendid	0	0
Kaubeldavad väärtpaberid	0	0
<b>Likviidsed varad kokku</b>	<b>5 190</b>	<b>8 133</b>
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13)	2 661	2 129
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0
<b>Neto lühiajalised võlad</b>	<b>-2 529</b>	<b>-6 004</b>
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13)	50 914	43 716
Emiteeritud võlakirjad	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>50 914</b>	<b>43 716</b>
<b>Netovõlad kokku</b>	<b>48 385</b>	<b>37 712</b>

## Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtusest 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 30.09.2018 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 30.09.2018 oli 32 225 tuhat eurot (31.12.2017:sama). Aktsiakapital koosnes 30.09.2018 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.

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

Ettevõtte	Seisuga 30.09.2018	
	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 30.09.2018	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatuselise Viikar Arakas	2 000	0,1
Juhatuselise Viikar Arakas'ele kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	8 793	0,3
Juhatuselise Tõnu Uustalu	9 184	0,3
Juhatuselise 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 9 kuu jooksul valitsemisteenust summas 468 tuhat eurot (2017 9 kuus: 400 tuhat eurot), (vt lisa 7).

EFTEN Real Estate Fund III AS ei otnud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2018. ega 2017. aasta 9 kuu jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli Seisuga 30.09.2018 kokku üheksa töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 174 tuhande euro ulatuses (2017 9 kuud: 161 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2018. ega ka 2017. aasta 9 kuu jooksul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

**Juhatusdeklaratsioon konsolideeritud 2018. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuandele**

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2018. aasta III kvartali ja 9 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