

Ettevõtte EfTEN Real Estate Fund AS
Tüüp Korraldatud teave
Kategooria Muud korporatiivtoimingud
Avaldamise aeg 30 juuli 2020 08:00:00 +0300

Manused:
- EfTENReal-10003997811-en.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=4762>)
- EfTENReal-10003997813-et.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=4763>)

Valuuta

Pealkiri EfTEN Real Estate Fund III AS 2020. aasta II kvartali ja I poolaasta auditeerimata

EfTEN Real Estate Fund III AS-i konsolideeritud 2020. aasta II kvartali müügitulu oli kokku 2,422 miljonit eurot (2019 II kvartal: 2,321 miljonit eurot), kasvades aastaga 4,4%. 2020. aasta veebruari lõpus soetatud kahe kinnistu (airBaltic büroohoone ja Kekava logistikakeskus Riias) ning eelmise aasta lõpus valminud Tähesaju Hortese müügitulu oli samal perioodil kokku 386 tuhat eurot, s.t selle aasta II kvartali müügitulu kasvust moodustas uute kinnisvarainvesteeringute müügitulu 16,6%. Ülejäänud kinnisvarainvesteeringute müügitulu vähenes peamiselt Covid-19 negatiivsest majanduslikust mõjust ja sõlmitud üürialanduse kokkulepetest tulenevalt.

EfTEN Real Estate Fund III AS-i konsolideeritud 2020. aasta I poolaasta müügitulu oli 4,865 miljonit eurot (2019 I poolaasta: 4,636 miljonit eurot), kasvades aastaga 4,9%. Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu oli 2020. aasta I poolaasta jooksul kokku 3,132 miljonit eurot (2019 I poolaasta: 2,882 miljonit eurot), kasvades aastaga 8,7%. Kontserni teenis Covid-19 põhjustatud majanduslikust ebakindlusest, eeldatavast rahavoogude vähenemisest ning sellest tulenevast kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse vähenemisest oma tegevusaja esimese puhaskahjumi kogusummas 1,065 miljonit eurot.

2020. aasta esimesel poolaastal teenis fond konsolideeritud EBITDA-d 3,8 miljonit eurot (2019 I poolaasta: 3,6 miljonit eurot). Sellest EBITDA kasvust on 0,3 miljonit eurot seotud airBalticu büroohoone ja Kekava logistikahoone lisandumisega ning 0,2 miljonit eurot on seotud Tähesaju Hortese üüritulu lisandumisega fondi kinnisvaraportfelli. EBITDA on Covid-19 kriisist ja sellest tulenevatest ajutistest allahindlustest võrreldes eelmise aastaga vähenenud 0,2 miljonit eurot. Kõik ajutised allahindlused lõpevad hiljemalt selle aasta septembris. Fondi juhtkonna hinnangul on Covid-19 kriisist tulenev negatiivne majanduslik mõju fondi tulemustele väiksem kui seda algselt eeldati, mis osaliselt on seotud nii EfTEN Real Estate Fund III AS-i kinnisvaraportfelli hea



hajutatusega sektorite ja riikide lõikes kui ka tugeva üürnikebaasi, hea kapitaliseerituse ja konservatiivse finantseerimisstrateegiaga.

2020. aasta juunis viis Colliers International läbi fondi kinnisvaraportfelli korralise hindamise, mis seekord Covid-19 tulenevast majanduslikust ebakindlusest oli varasemast veelgi konservatiivsem. Kui tootlikkuse määrad hindamiste sisendina ei muutunud ühegi kinnisvarainvesteeringu osas, siis tulenevalt intressimäärade tõusuootusest on enamuse objektide diskontomäärad tõusnud 0,3 protsendipunkti. Veelgi olulisemat mõju kinnisvarainvesteeringute väärtustele omas aga madalam rahavoogude prognoos, kus Colliers Internationali hinnangul 1 kuni 1,5 aasta plaanis võiks osade objektide puhul oodata üüritulu langust ca 4% selle tavapärasest tasemest. Kokkuvõttes langes fondi kinnisvaraportfelli väärtus hindamiste tulemusel 3,99 miljonit eurot (3,1%).

Kontserni varade maht 30.06.2020 seisuga oli 137,676 miljonit eurot (31.12.2019: 132,829 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 91% (31.12.2019: 85%).

EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus seisuga 30.06.2020 oli 15,95 eurot (31.12.2019: 16,85 eurot). EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus langes 2020. aasta I poolaastal kokku 5,4%. Aktsia puhasväärtus langes 5,6% peamiselt Covid-19 põhjustatud majanduslikust ebastabiilsusest ning sellest mõjutatud kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kahjumist tulenevalt. Seoses dividendide väljakuulutamisega summas 2 745 tuhat eurot 2020. aasta juunis langes aktsia puhasväärtus täiendavalt 4,2%. Ilma kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutuse ja kasumi jaotamiseta oleks EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus 2020. aasta I poolaastal kasvanud 4,4%.

Järgmise 12 kuu jooksul saabub mitme kontserni tütarettevõtte laenulepingu tähtaeg. Enamus kontserni laene on sõlmitud 5-aastase tähtajaga, mis refinantseeritakse laenulepingu lõppemisel. Järgmise 12 kuu jooksul refinantseeritakse kontserni laenukohustustest 34,285 miljonit eurot, s.o 56,1% kogu laenuportfelist. Seisuga 30.06.2020 on kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) 2,01% (31.12.2019: 1,84)% ning LTV (Loan to Value) 54% (31.12.2019: 52%).

2020. aasta I poolaasta jooksul on kontsern teeninud vaba rahavoogu 1,7 miljonit eurot (2019 6 kuud: sama), millest sellel aastal lisandunud kinnisvarainvesteeringute rahavoog moodustab 234 tuhat eurot. Covid-19 tulenevast eriolukorrast põhjustatud üürilepingute allahindlused moodustasid 2020. aasta I poolaastal kokku 254 tuhat eurot, s.t üürnikega sõlmitud ajutistest erikokkulepetest tulenevalt on kontserni 2020. aasta I poolaasta vaba rahavoog langenud 13%.

2020. aasta juuni lõpu seisuga on kontsernil 13 (31.12.2019: 11) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 125,328 miljonit eurot (31.12.2019: 113,011 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 118,053 miljonit eurot (31.12.2019: 101,746 miljonit eurot).



KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

EUR tuhandetes	II kvartal		I poolaasta	
	2020	2019	2020	2019
Müügitulu	2 422	2 321	4 865	4 636
Müüdnud teenuste kulu	-59	-71	-147	-147
Brutokasum	2 363	2 250	4 718	4 489
Turustuskulud	-43	-134	-136	-220
Üldhalduskulud	-358	-376	-772	-664
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-3 986	1 460	-3 986	1 460
Muud äritulud ja -kulud	-5	0	0	-1
Ärikasum	-2 029	3 200	-176	5 064
Finantskulud	-345	-392	-678	-730
Kasum enne tulumaksu	-2 374	2 808	-854	4 334
Tulumaksukulu	-59	-479	-211	-636
Aruandeperioodi koondkasum kokku	-2 433	2 329	-1 065	3 698
Kasum aktsia kohta				
- tava	-0,58	0,68	-0,25	1,11
- lahustatud	-0,58	0,68	-0,25	1,11

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

30.06.2020 31.12.2019



EUR tuhandetes

VARAD

Raha ja raha ekvivalendid	10 920	12 986
Lühiajalised hoiused	0	6 000
Nõuded ja viitlaekumised	1 199	667
Ettemakstud kulud	55	51
Käibevara kokku	12 174	19 704
Kinnisvarainvesteeringud	125 328	113 011
Materiaalne põhivara	170	114
Immateriaalne põhivara	4	0
Põhivara kokku	125 502	113 125
VARAD KOKKU	137 676	132 829

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Laenukohustused	37 147	21 147
Tuletisinstrumendid	284	271
Võlad ja ettemaksed	4 062	1 132
Lühiajalised kohustused kokku	41 493	22 550
Laenukohustused	23 882	34 225
Muud pikaajalised võlad	790	609
Edasilükkunud tulumaksukohustus	4 150	4 274
Pikaajalised kohustused kokku	28 822	39 108
Kohustused kokku	70 315	61 658



Aktsiakapital	42 225	42 225
Ülekurss	9 658	9 658
Kohustuslik reservkapital	1 323	936
Jaotamata kasum	14 155	18 352
Omakapital kokku	67 361	71 171
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	137 676	132 829

Marilin Hein
 Finantsjuht
 Tel 655 9515
 E-post: marilin.hein@eften.ee

