

Ettevõtte EfTEN Real Estate Fund AS
Tüüp Korraldatud teave
Kategooria Muu oluline informatsioon
Avaldamise aeg 14 veebr 2020 08:00:00 +0200

Manused:
- EfTENReal-10003186691-en.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=4336>)
- EfTENReal-10003186693-et.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=4337>)

Valuuta

Pealkiri EfTEN Real Estate Fund III AS 2019. aasta IV kvartali ja 12 kuu auditeerimata

Fondijuhi kommentaar

EfTEN Real Estate Fund III ASi 2019. aasta olulisemaid majandussündmused olid ABC Motorsi esinduskaupluse ostmine-tagasiüüri tehing, edukalt läbiviidud aktsiaemissioon kogumalus 16 miljonit eurot ning aasta neljandas kvartalis Hortese Tähesaju aianduskeskuse avamine. Peale bilansipäeva teatasime, et EfTEN Real Estate Fund III omandab 2020. aasta esimeses kvartalis Läti riikliku lennufirma, airBalticu peakontori Riia lennujaama territooriumil ning tootmis- ja laohoone Riia lähisel Kekava asulas, investeerides seeläbi suure osa 2019. aastal kaasatud omakapitalist rahavoogu tootvasse kinnisvarasse. Lisaks teeb fondi juhtkond 2020. aasta aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kiita heaks ühinemine EfTEN Kinnisvarafond AS'iga, mille tulemusena tekib ca 350 miljoni eurose varade mahuga kinnisvarafond.

Kontserni tütaretevõtete raha jääk lubab 2019. kasumist maksta investoritele dividende kokku 3,465 miljonit eurot (82 senti aktsia kohta), mis on üle 35% rohkem kui seda näeb ette EfTEN Real Estate Fund III dividendipoliitika. Dividendide väljamakse 2019. aasta kasumilt toimub 2020. aasta kevadise aktsionäride üldkoosoleku järel.

Finantsülevaade

EfTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2019. aasta 12 kuu müügitulu oli 9,512 miljonit eurot (2018 12 kuud: 8,672 miljonit eurot), kasvades aastaga 10%. Kontserni neto üüritulu miinus finantskulud oli 2019. aastal kokku 7,571 miljonit eurot (2018: 6,822 miljonit eurot), kasvades aastaga 11%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 7,737 miljonit eurot (2018 12 kuud: 6,299 miljonit eurot). Kõrgem puhaskasum 2019. aastal on tingitud nii uute kinnisvarainvesteeringute lisandunud kasumist kui ka kinnisvarainvesteeringute



õiglase väärtuse muutuse kõrgemast kasumist 2019. aastal (2019 kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus: 3,101 miljonit eurot vs 2018 kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus: 1,562 miljonit eurot).

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2019. aasta 12 kuu tulemusel 97% (2018 12 kuud: 96%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 3% (2018: 4%) müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2019. aasta jooksul müügitulust kokku 22%. 2018. aasta 12 kuu jooksul jäi sama näitaja 22,3 % tasemele.

Kontserni varade maht 31.12.2019 seisuga oli 132,829 miljonit eurot (31.12.2018: 108,503 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 85% (31.12.2018: 95%).

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 2019. aasta jooksul 7,6%. 2019. aasta mais maksis fond 2018. aasta kasumist dividende kogusummas 3,061 miljonit eurot (2018 aasta kevadel: 2,191 miljonit eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi NAV 2019. aasta jooksul kasvanud 12%. Investeeringut kapitali aastane tootlus (ROIC) oli 2019. majandusaasta tulemusel 17,1% (2018 12 kuud: 17,6%).

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2019. aasta jooksul laekus Kontsernile pangalaene seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamise ning arendusega kogusummas 6,768 miljonit eurot. Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on detsembri lõpu seisuga 1,8% (31.12.2018: sama) ning LTV (Loan to Value) 52% (31.12.2018: sama).

2019. aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 3,381 miljonit eurot (2018 12 kuud: 3,197 miljonit eurot). Pärast Leedu ettevõtete tulumaksukulu mahaarvamist ning arvestusliku dividendide tulumaksukulu arvutamist Eesti ja Läti ettevõtetes saaks EFTEN Real Estate Fund III vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle aasta kasumist 2,545 miljonit eurot (60 senti aktsia kohta). Samas lubab Kontserni tütarettevõtete raha jääk 2019. aasta lõpul maksta dividendi rohkem kui seda kehtestab dividendipoliitika, mistõttu teeb Fondi juhatuse 2020. aasta kevadel nõukogule ettepaneku maksta dividendi kokku 3,465 miljonit eurot (82 senti aktsia kohta).

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2019. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 11 (31.12.2018: 10) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 113,011 miljonit eurot (31.12.2018: 102,787 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 101,746 miljonit eurot (31.12.2018: 94,627 miljonit eurot).

6. veebruaril 2019 soetas Kontserni tütarettevõtte EFTEN Autokeskus OÜ Tallinnas



Paldiski maanteel ABC Motorsi müügi- ja teeninduskeskuse kinnistud. Kinnistute soetusmaksumus oli 3,018 miljonit eurot ning soetuseks võeti laenu summas 1,8 miljonit eurot. Laenu lõpptähtaeg on 25.02.2024 ning intressimäär 2,95% + 6 kuu Euribor. Euriborile on seatud 0% floor. Kinnisvarainvesteeringu oodatav üüritulu aastas on 258 tuhat eurot.

2019. aasta novembris lõpetas Kontserni tütarettevõtte EFTEN Tähesaju tee 0Ü Tallinnas asuva Tähesaju Hortese ehituse. Tähesaju Hortes avati küllastajatele novembri alguses. Aianduskeskuse soetusmaksumuseks kujunes kokku 5,458 miljonit eurot ning kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus oli 31.12.2019 seisuga 6,180 tuhat eurot. Tähesaju Hortese ehituseks võttis Kontserni tütarettevõtte pangalaenu kogusummas 3,29 miljonit eurot intressimääraga 1,95% + 1 kuu EURIBOR. Laenu lõpptähtaeg on 11.01.2024.

Bilansipäevajärgselt, 13.01.2020 allkirjastas Kontserni tütarettevõtte võlaõiguslikud ostulepingud kahe ärihoone omandamiseks Lätis, millega soetatakse Riia lennujaama territooriumil asuv airBalticu peakorteri büroohoone ning Riia külje all ?ekavas asuv tootmis- ja laohoone. AirBalticu peahoone renoveeriti täielikult 2016. aastal ning praegune üürileping kestab aastani 2026. ?ekavas oleva tootmis- ja laohoone suurimad rentnikud on Fristads Kansas Production SIA ning Forans SIA. Kahe hoone omandamise kogusumma on 15,8 miljonit eurot, millest 7,2 miljonit eurot finantseerivad Swedbank ja Luminor.

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	IV kvartal		12 kuud	
	2019	2018	2019	2018
EUR tuhandetes				
Müügitulu	2 512	2 329	9 512	8 672
Müüdud teenuste kulu	-100	-135	-329	-319
Brutokasum	2 412	2 194	9 183	8 353
Turustuskulud	-126	-103	-429	-435
Üldhalduskulud	-870	-389	-1 847	-1 225
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 641	600	3 101	1 562
Muud äritulud ja -kulud	38	-4	37	3
Ärikasum	3 095	2 298	10 045	8 258



	-----	-----		
	-----	-----		
Intressitulud	0	0	14	0
	-----	-----		
Finantskulud	-161	-380	-1 197	-1 096
	-----	-----		
Kasum enne tulumaksu	2 934	1 918	8 862	7 162
	-----	-----		
	-----	-----		
Tulumaksukulu	-333	-167	-1 125	-863
	-----	-----		
Aruandeperioodi koondkasum kokku	2 601	1 751	7 737	6 299
	-----	-----		
Kasum aktsia kohta				
	-----	-----		
- tava	0,62	0,54	2,05	1,96
	-----	-----		
- lahustatud	0,62	0,54	2,05	1,96
	-----	-----		

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes	-----	-----
VARAD	-----	-----
Raha ja raha ekvivalendid	12 986	4 859
Lühiajalised hoiused	6 000	0
Nõuded ja viitlaekumised	667	673
Ettemakstud kulud	51	46
Käibevara kokku	19 704	5 578
	-----	-----
Pikaajalised nõuded	0	24
Kinnisvarainvesteeringud	113 011	102 787
Materiaalne põhivara	114	114
Põhivara kokku	113 125	102 925



VARAD KOKKU	132 829	108 503
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Laenukohustused	21 147	8 105
Tuletisinstrumentid	271	189
Võlad ja ettemaksed	1 132	1 019
Lühiajalised kohustused kokku	22 550	9 313
Laenukohustused	34 225	44 743
Muud pikaajalised võlad	609	457
Edasilükkunud tulumaksukohustus	4 274	3 496
Pikaajalised kohustused kokku	39 108	48 696
Kohustused kokku	61 658	58 009
Aktiivkapital	42 225	32 225
Ülekurss	9 658	3 658
Kohustuslik reservkapital	936	621
Jaotamata kasum	18 352	13 990
Omakapital kokku	71 171	50 494
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	132 829	108 503

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

