

FINANTSINSPEKTSIOON

Ettevõtte EfTEN Real Estate Fund AS
Tüüp Korraldatud teave
Kategooria Juhtkonna vaheteadaanne või kvartaalne finantsaruanne
Avaldamise aeg 16 veebr 2021 08:30:00 +0200

Valuuta

Pealkiri EfTEN Real Estate Fund III AS 2020. aasta IV kvartali ja 12 kuu auditeerimata

Fondijuhi kommentaar

2020. aasta põhiliseks majandussündmuseks oli seekord mitte-majandussündmus - koroonaviiruse ootamatu tulek ja levik. 2020. aasta veebruaris. Balti riikidesse jõudnud viiruselaine sulges majanduse ja survestas olulisel määral fondi rahavooge kuid seda siiski lühiajaliselt. Fondi juhtkond leidis ürnikega lahendused ajutiste üürialandamise kokkulepete näol, mis reeglina päädisid 3-4 kuulise ajutise üürisoodustusega ning üürilepingu perioodi samaväärse pikendamisega. Sügisel alanud viiruslaine teine faas oli meditsiiniliste indikaatorite alusel oluliselt halvem kui kevade puhang, kuid ettevõtted suhtusid teise lainesse palju rahulikumalt kui see oli esimese laine puhul. Kindlasti avaldab koroonas oma mõju fondi rahavoogudele ka 2021. aasta esimeses kvartalis, kuid positiivsed uudised vaktsiinirindelt annavad lootust, et alates 2021. aasta teisest kvartalist on loota tavaelurütmi püsivat naasmist. Kuna fondi portfellis puuduvad hotelli- ja meelelahutussektori investeeringud, oli Coviud-19 majanduslik mõju fondi rahavoogudele tagasihoidlik.

Ajutine tagasilöökk väljendus eelkõige fondi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languses, kuid Euroopa Komisjoni majanduse taastepakett, Balti riikide riiklikud meetmed ning Euroopa Keskpanka poolsed sammud annavad alust ennustada, et tagasilöökk kinnisvaraväärtuses kujuneb ajutiseks ning kinnisvaraväärtused taastuvad. Seda seisukohta kinnitavad ka arengud Balti riikide elukondliku kinnisvaraturul, kus müügihinnad praktiliselt ei langenud ja koroonakriisi mõju väljendus kõigest paarikuises ajutises turutehingute arvu languses. Tavapäraselt elukondliku kinnisvarasegmendi kiirem dünaamika väljendub suuremahulises ärikinnisvaras ca 3-4 kvartalise viitega. Aastavahetuse seisuga on fondi alusvarade keskmine võimendamata puhastootlus (net yield) 7,8%.

Hoolimata koroonas tingitud segadusest tegi fond 2020. aasta jooksul neli uut investeeringut: veebruaris viidi lõpuni kaks tehingut Lätis soetades Piepilsetase logistika- tootmiskeskuse Riia külje all asuvas Kekavas ning airBalticu peahoone Riia lennujaama territooriumil. 2020. aasta augustis investeeris fond Vilniuses Rutkausko büroohoonesse, mille pikaajaline



ankurüürnik on Norra börsil noteeritud IT-kontserni ATEA Leedu tütarfirma. Aasta viimasel kuul omandas fond esimese hooldekodu hoone Tallinnas Pirita linnaosas. Hooldekodude segment on Balti riikides tulevikus väga hea kasvuväljavaatega ning antud segmendis plaanib fond teostada investeringuid ka edaspidi. 2020. aasta kogu investering uutesse ärihoonetesse moodustas 33,5 miljonit eurot.

Kokkuvõtvalt on fondi juhtkond fondi 2020. aasta töötulemustega rahul. Aastalõpu seisuga on 99% fondi äripindadest välja üüritud.

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS-i konsolideeritud 2020. aasta 12 kuu müügitulu oli 10,731 miljonit eurot (2019 12 kuud: 9,512 miljonit eurot), kasvades aastaga 13%. Kontserni neto üüritulu oli 2020. aastal kokku 10,103 miljonit eurot (2019: 8,754 miljonit eurot), kasvades aastaga 15,4%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 3,317 miljonit eurot (2019 12 kuud: 7,617 miljonit eurot). Madalam puhaskasum 2020. aastal on tingitud kinnisvarainvesteeringute allahindlusest, mille omakorda tingis peamiselt konservatiivsem rahavooproгноos.

Fond teenis 2020. aasta neljandas kvartalis müügitulu kokku 3,033 miljonit eurot, mis on 521 tuhat eurot (20,7%) rohkem kui eelmisel aastal samal ajal. Müügitulu kasvust neljandas kvartalis on 582 tuhat eurot seotud uute soetatud kinnisvarainvesteeringute üüritulu lisandumisega ning 96 tuhande euro võrra suurenes üüritulu seoses vakantsuse vähenemisega Leedus Evolutioni büroohoones. Covid-19 kriis mõjutas neljandas kvartalis enim Saules Miestase kaubanduskeskuse üüritulu, mis võrreldes eelmise aastaga on 178 tuhat eurot (19%) madalam.

2020. aasta detsembris viis Colliers International läbi fondi kinnisvaraportfelli korralise hindamise, mille tulemusel tõusis kinnisvaraportfelli väärtus tervikuna 611 tuhande euro võrra (0,4%). 2020. aasta kokkuvõttes langes kinnisvaraportfelli väärtus kokku 3,374 miljoni euro võrra (2,3%). Fondi konsolideeritud IV kvartali puhaskasum oli 2,570 miljonit eurot (2019 IV kvartal: 2,341 miljonit eurot). Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 2020. aasta 12 kuu tulemusel 94% (2019 12 kuud: 92%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 6% (2019: 8%) müügitulust. Intressikulud on 2020. aastal kasvanud seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetusel võetud laenude lisandumisega.

Kontserni varade maht 31.12.2020 seisuga oli 151,632 miljonit eurot (31.12.2019: 132,829 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 95% (31.12.2019: 85%).

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 2020. aasta jooksul 0,4%. 2020. aasta mais maksis fond 2019. aasta kasumist dividende kogusummas 2,745 miljonit eurot (2019 aasta kevadel: 3,061 miljonit eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi NAV 2020 aasta jooksul kasvanud 4,7%. Investeeritud kapitali aastane tootlus (ROIC) oli 2020. majandusaasta tulemusel 6,4% (2019 12 kuud: 17,1%).



Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2020. aasta jooksul laekus kontsernile pangalaene seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamise ning arendusega kogusummas 5,9 miljonit eurot. Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on detsembri lõpu seisuga 2,3% (31.12.2019: 1,8%) ning LTV (Loan to Value) 50% (31.12.2019: 52%).

2020. aasta jooksul on kontsern teeninud vaba rahavoogu 3,747 miljonit eurot (2019 12 kuud: 3,381 miljonit eurot). Pärast Leedu ettevõtete tulumaksukulu mahaarvamist ning arvestusliku dividendide tulumaksukulu arvutamist Eesti ja Läti ettevõtetes saaks EFTEN Real Estate Fund III AS vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle aasta kasumist 2,798 miljonit eurot (66 senti aktsia kohta).

Kinnisvaraportfell

2020. aasta jaanuaris sõlmis EFTEN Real Estate Fund III AS võlaõiguslikud ostulepingud Riia lennujaamas asuva Air Balticu peahoone omanikettevõtte ja Riia külje all Kekavas asuva Piepilsetas tootmis- ja laohoone omanikettevõtte omandamiseks. Tehingud viidi lõpuni 2020. aasta märtsis ning kahe uue tütarettevõtte finantsnäitajad on rida-realt kontserni aruannetesse konsolideeritud alates 1. märtsist 2020. Tütarettevõtete eest maksti kokku 8,873 miljonit eurot, s.h võeti üle endiste omanike laenuõudeid tütarettevõtete vastu summas 3,780 miljonit eurot. Tehingu hinda korrigeeritakse lepingujärgselt tütarettevõtete käibekapitali muutuste võrra tehingu sõlmimise perioodil ja hinnanguliselt tuleb kontsernil soetuste eest juurde maksta 100 tuhat eurot. Tütarettevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute väärtus oli soetuse hetkel kokku 15,800 miljonit eurot.

2020. aasta augustis soetati EFTEN Rutkausk UAB büroohoone Vilniuses soetusmaksumusega 11,8 miljonit eurot. Büroohoone ankurrentnikuks on IT-ettevõtte Atea UAB. Soetus finantseeriti 39% osas omakapitalist, mille tulemusel on kogu fondi eelmise aasta 16 miljoni euro suurusest emissioonist investeeritud.

2020. aasta novembris asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Pirita OÜ, makstes tütarettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot. 2020. aasta detsembris maksis fond tütarettevõtte omakapitali lisaks 3,1 miljonit eurot, mille järgselt soetas tütarettevõtte esimese kinnisvarainvesteeringu fondi uues, hooldekodude segmendis. Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuseks oli 6,2 miljonit eurot ning hooldekodu hakkab opereerima Pirita Kodu OÜ. Üürnik alustab üüri tasumist alates 1. aprillist 2021 ning käivitusperioodil suureneb üür järk-järgult, saavutades täismahu alates 1. jaanuarist 2022.

2020. aasta detsembri lõpu seisuga on kontsernil 15 (31.12.2019: 11) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 144,235 miljonit eurot (31.12.2019: 113,011 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 136,349 miljonit eurot (31.12.2019: 101,746 miljonit eurot).



KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	IV kvartal		12 kuud	
	2020	2019(1)	2020	2019

EUR tuhandetes				
Müügitulu	3 033	2 512	10 731	9 512
Müüdud teenuste kulu	-103	-100	-325	-329
Brutokasum	2 930	2 412	10 406	9 183

Turustuskulud	-97	-126	-303	-429
Üldhalduskulud	-431	-870	-1 597	-1 847
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	612	1 641	-3 374	3 101
Muud äritulud ja -kulud	-7	38	-3	37
Ärikasum	3 007	3 095	5 129	10 045

Intressitulud	0	0	0	14
Muud finantstulud ja -kulud	-355	-161	-1 322	-1 197
Kasum enne tulumaksu	2 652	2 934	3 807	8 862

Tulumaksukulu	-82	-593	-490	-1 245
Aruandeperioodi koondkasum kokku	2 570	2 341	3 317	7 617

Kasum aktsia kohta				
- tava	0,61	0,56	0,79	2,01



- lahustatud

0,61

0,56

0,79

2,01

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	5 128	12 986
Lühiajalised hoiused	0	6 000
Nõuded ja viitlaekumised	2 018	667
Ettemakstud kulud	128	51
Käibevara kokku	7 274	19 704
Pikaajalised nõuded	18	0
Kinnisvarainvesteeringud	144 235	113 011
Materiaalne põhivara	101	114
Immateriaalne põhivara	4	0
Põhivara kokku	144 358	113 125
VARAD KOKKU	151 632	132 829
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Laenukohustused	28 781	21 147
Tuletisinstrumendid	246	271
Võlad ja ettemaksed	1 995	1 132
Lühiajalised kohustused kokku	31 022	22 550



Laenukohustused	43 587	34 225
Muud pikaajalised võlad	957	609
Edasilükkunud tulumaksukohustus	4 583	4 534
Pikaajalised kohustused kokku	49 127	39 368
Kohustused kokku	80 149	61 918
Aktiivkapital	42 225	42 225
Ülekurss	9 658	9 658
Kohustuslik reservkapital	1 323	936
Jaotamata kasum	18 277	18 092
Omakapital kokku	71 483	70 911
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	151 632	132 829

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

