

Ettevõtte EfTEN Real Estate Fund AS

Tüüp Korraldatud teave

Kategooria Muud korporatiivtoimingud

Avaldamise aeg 29 juuli 2021 08:00:00 +0300

Manused:

- EfTEN Real Estate Fund III_6_kuud_2021_ENG.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=5653>)

- EfTEN Real Estate Fund III_6_kuud_2021_EST.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=5654>)

Valuuta

Pealkiri EfTEN Real Estate Fund III AS 2021. aasta II kvartali ja I poolaasta auditeerimata

Fondijuht, Viljar Arakase kommentaar:

EfTEN Real Estate Fund III AS'i majandustulemused on olnud 2021. aasta esimesel poolaastal üle ootuse head. Fondi selle aasta kuue kuu EBITDA on kokku 4,89 miljonit eurot, mis on 27% kõrgem eelmise aasta sama perioodi EBITDA-st. Aasta alguseks oli koroonaviiruse ehmatavalt kiire levik tugevalt piiranud äritegevust eelkõige Lätis ja Leedus ning väljavaated pessimistlikud. Eestis hakkasid olulised liikumispirangud kehtima veebruarist. Sellele vaatamata suutsime hoida kõik fondi varad edukalt töös - nii palju kui piirangud seda võimaldasid, ning rakendasime väga ranget jooksvate kulude kontrolli.

Juhtimislikult oli I poolaastal tähelepanu suunatud eelkõige meie klientidele ehk üürnikele. Kliendispetsiifilised lahendused leiti kõikvõimalikele pandeemiast tingitud ärikatkestustele ning fondi üüripindade täituvus on olnud väga hea. Juuni lõpu seisuga on fondi kinnisvaraportfelli vakantsus vaid 0,7%. Koroonakriisist tulenevatest maksete hiline misest (peamiselt Saules Miestase kaubanduskeskuses) hoolimata on olnud hea ka üürnike maksekäitumine. Makseprobleemidega seoses oleme teinud üürnikega ka kokkuleppeid maksetähtaja edasilükkamise osas peamiselt kuni augusti lõpuni ning üürnike vahetumise oleme suutnud hoida minimaalsena.

Veel väärrib esimesest poolaastast märkimist eduka aktsiaemisiooni läbiviimine kogumalus 15,13 miljonit eurot. Kokku esitati emissioonis 4 564 märkimiskorraldust ning emissioon märgiti 3,6-kordselt üle. Emissiooni läbiviimise kulud olid investoritele taaskord minimaalsed, moodustades vaid ligikaudu 0,4% emissiooni mahust. Emissiooni korraldamisse kaasas fondivalitseja minimaalselt väliseid nõustajaid ning pakkumine viidi läbi ainult Eestis.

Fondi olemasoleva portfelli lisainvesteeringud tegime 2021. aasta I poolaastal peamiselt Leedus Shiauliais asuva Saules Miestase kaubanduskeskuse



territooriumile, kuhu fondi tütarettevõtte ehitas eraldiseisva KFC kiirtoidurestorani hoone. Fondijuhtidena otsime pidevalt võimalusi, kuidas meie olemasolevat varade väärtust läbi lisaarenduste kasvatada. Lisanäitena sellistest investeeringutest saame tuua päikesepargi rajamise Laagri Selveri kaubanduskeskuse hoone katusele.

Esimeses poolaastas tegime ühe uue investeeringu, omandades Leedus Panevezhysses kokku 10 miljoni euro eest kaks tööstus- ja laohoonet. Tehingu pangalaenuga võimendamata sisenemistootlus oli 8,0% ning hoone ostuhind ühe ruutmeetri kohta oli 500 eurot, mis on madalam kui maja taastamisväärtus. Hoonet üürib 16 aastase üürilepingu alusel ADAX UAB. Tehingut finantseeris 6 miljoni euro ulatuses Siauliu bankas.

Fondi edukas esimene poolaasta lubab vaadata optimistliku pilguga ka 2021. aasta teisele poolaastale.

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2021. aasta II kvartali müügitulu oli kokku 3,088 miljonit eurot (2020 II kvartal: 2,422 miljonit eurot), kasvades aastatagusega võrreldes 27,5% (0,666 miljonit eurot). Üüritulu kasvust 349 tuhat eurot (52%) moodustas uute investeeringute (Pirita hooldekodu, Rutkausk büroohoone ja Ramygalos lao- ja tööstushoonete kompleks) soetusest lisandunud üüritulu. Ülejäänud kasv oli seotud peamiselt olemasoleva kinnisvaraportfelli (like-for-like) eelmise aasta Covid-19 allahindlusest tulenevate ajutiste üüri allahindlustega.

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2021. aasta I poolaasta müügitulu 5,955 miljonit eurot (2020 I poolaasta: 4,865 miljonit eurot), kasvades aastatagusega võrreldes 22,4% (1,090 miljonit eurot). Viimase 12 kuu jooksul soetatud kinnisvarainvesteeringute üüritulu moodustas kasvust kokku 665 tuhat eurot (61%).

Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu oli 2021. aasta I poolaasta jooksul kokku 3,951 miljonit eurot (2020 I poolaasta: 3,132 miljonit eurot), kasvades aastaga 28,3%.

2021. aasta esimesel poolaastal teenis fond konsolideeritud EBITDA-d 4,9 miljonit eurot (2020 I poolaasta: 3,8 miljonit eurot).

Järgmise 12 kuu jooksul saabub kahe kontserni tütarettevõtte laenulepingu tähtaeg. Enamus Kontserni laene on sõlmitud 5-aastase tähtajaga, mis refinantseeritakse laenulepingu lõppemisel. Järgmise 12 kuu jooksul refinantseeritakse kontserni laenukohustustest 7,5 miljonit eurot, s.o 10% kogu laenuportfelist. Seisuga 30.06.2021 on kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) 2,2% (31.12.2020: 2,3%) ning LTV (Loan to Value) 46% (31.12.2020: 50%).



2021. aasta I poolaasta jooksul on kontsern teeninud vaba rahavoogu 2,2 miljonit eurot (2020 6 kuud: 1,7 miljonit eurot), millest viimase 12 kuu jooksul lisandunud kinnisvarainvesteeringute rahavoogu moodustab 215 tuhat eurot.

2021. aasta juuni keskel soetas kontsern ühe uue kinnisvarainvesteeringu Leedus Panevezhyses. Kinnisvarainvesteeringu maksumus koos tehingukuludega oli kokku 10,011 miljonit eurot ja aastane üüritulu on 799 tuhat eurot.

2021. aasta juuni lõpu seisuga on kontsernil 16 (31.12.2020: 15) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 157,162 miljonit eurot (31.12.2020: 144,235 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 147,137 miljonit eurot (31.12.2020: 136,349 miljonit eurot).

Juunis viis fond läbi oma tavapärase kinnisvarainvesteeringute hindamise, mille käigus kasvas fondi kinnisvaraportfelli väärtus 1,4% (2,020 miljoni euro) võrra. Väärtuse muutus tuli peamiselt rahavoo-ootuste paranemisest Saules Miestases ja Ulonu büroohoones. Ülejäänud objektide väärtuse kasv tuli peamiselt väljumistootlikkuse (exit yield) langetamisest poole või neljandiku protsendipunkti võrra.

EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus seisuga 30.06.2021 oli 17,60 eurot (31.12.2020: 16,93 eurot). EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus tõusis 2021. aasta I poolaastal kokku 4,0%.

2021. aasta aprillis otsustas fondi üldkoosolek jaotada 2020. aasta puhaskasumist netodividende kokku 2 798 tuhat eurot (66,3 eurosentit aktsia kohta). Ilma dividende jagamata oleks fondi aktsia puhasväärtus I poolaastal kasvanud 6,7%.

2021. aasta juunis viis EfTEN Real Estate Fund III AS läbi aktsiate avaliku pakkumise, mille tulemusel suurenes fondi aktsiakapital 8 500 tuhande euro võrra. Fondi aktsiakapitali tehti aktsiaemissiooni käigus makseid kokku kogusummas 15 130 tuhat eurot.

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

EUR tuhandetes	II kvartal I poolaasta			
	2021	2020	2021	2020
Müügitulu	3 088	2 422	5 955	4 865
Müüdud teenuste kulu	-73	-59	-139	-147
Brutokasum	3 015	2 363	5 816	4 718



Turustuskulud	-59	-43	-90	-136
Üldhalduskulud	-492	-358	-876	-772
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 020	-3 986	2 020	-3 986
Muud äritulud ja -kulud	3	-5	6	0
Ärikasum	4 487	-2 029	6 876	-176
Muud finantstulud ja -kulud	-418	-345	-839	-678
Kasum enne tulumaksu	4 069	-2 374	6 037	-854
Tulumaksukulu	-394	201	-567	49
Aruandeperioodi koondkasum kokku	3 675	-2 173	5 470	-805
Kasum aktsia kohta				
- tava	0,83	-0,51	1,27	-0,19
- lahustatud	0,83	-0,51	1,27	-0,19

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	30.06.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	9 932	5 128
Nõuded ja viitlaekumised	2 120	2 018
Ettemakstud kulud	19	128
Varud	29	0
Käibevara kokku	12 100	7 274



Pikaajalised nõuded	4	18
Kinnisvarainvesteeringud	157 162	144 235
Materiaalne põhivara	150	101
Immateriaalne põhivara	3	4
Põhivara kokku	157 319	144 358
VARAD KOKKU	169 419	151 632

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Laenukohustused	10 695	28 781
Tuletisinstrumendid	180	246
Võlad ja ettemaksed	1 102	1 995
Lühiajalised kohustused kokku	11 977	31 022

Laenukohustused	62 197	43 587
Muud pikaajalised võlad	1 015	957
Edasilükkunud tulumaksukohustus	4 944	4 583
Pikaajalised kohustused kokku	68 156	49 127
Kohustused kokku	80 133	80 149

Aktsiakapital	50 725	42 225
Ülekurss	16 289	9 658
Kohustuslik reservkapital	1 489	1 323
Jaotamata kasum	20 783	18 277
Omakapital kokku	89 286	71 483



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

