

Favorte REIF usaldusfondi 2023. aasta IV kvartali ja 12 kuu aruanne

1. Ülevaade Fondist

Favorte REIF Usaldusfond (edaspidi "Fond") on kinnisvarale spetsialiseerunud mitte-avalik investeerimisfond, mis asutati 22.09.2022.a. Fond alustas tegevust 15.01.2023. Fondi juhib Favorte Fondijuhtimise OÜ.

Fondi investeringute objektideks on olemasoleva rahavooga ärihooned. Investeringuteks sobivad ärihooned on peamiselt *stock-office* (ladu-kontor-esindus) ning logistika- ja tootmisfunktsiooniga. Objektide asukohtadeks on Tallinn ja Tallinna lähiümbrus.

	6 Objekti		25,5 m € Kinnisvara väärtus		22 297 m² Üüritav pind
	99% Täituvus		1 897 tuhat € 2023. aasta NOI		45 Üürnike arv

Peamised suhtarvud 12 kuu baasilt:

Omanduses oleva vara <i>yield</i> turuväärtuselt (%)	7,80%
NOI (€ tuhandetes)	1 897
IRR (%)	7,80%
Omakapitali muutus (€ tuhandetes)	393
Väljamaksete summa (€ tuhandetes)	458
MOIC (x)	1,1x
Cash-on-Cash (%)	8,24%
WALT (aastat)	2,43
DSCR	1,34

1.1 Fondijuhi kommentaar

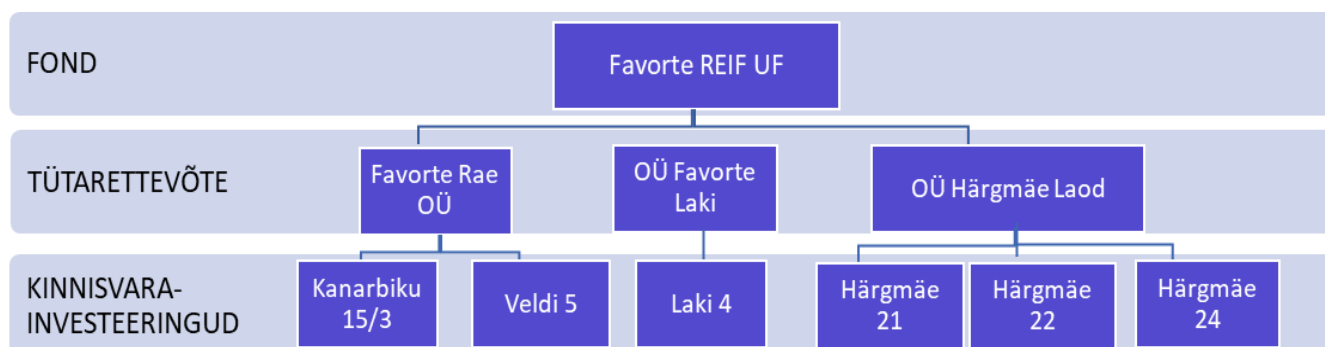
Fondijuht hindas 31.12.2023 kuupäeva seisuga kinnisvarainvesteeringud ümber sisemise hindamise raames ning tulemuseks kujunes 25,457 miljonit eurot. Võrreldes 2023. aasta märtsikuus koostatud 31.12.2022 seisuga hindamisega, mille tulemuseks oli 26,145 miljonit eurot oli kahjum 688 tuhat eurot (-2,63%). Enne 31.12.2022 seisuga hindamise tegemist oli kinnisvarainvesteeringute väärtus 24,170 miljonit eurot ehk esmasest emissioonist on Fondi kinnisvarainvesteeringute väärtus tõusnud 5,32%.

Varade sisemise hindamise tulemusel on vara *yield* (üüritulu / varade väärtus) 7,80%. Tulemus kajastub madalas omakapitali tootluse (ROE) määras, kuid sisemise tulumäära (IRR) alusel oli Fondi tootlus 7,80%. Omakapitali muutuse ning väljamaksete summa tootlus sissemakstud kapitalilt oli 7,43%

Fondijuht planeerib kaasata 2024. aasta jooksul täiendavalt 5-10 miljonit eurot ning soetada kaasatud vahenditega Mäeküla 7, Tallinn ning Vana-Narva mnt 3, Maardu objektid.

2. Fondi struktuur

Fond teostab oma investeringuid läbi 100% Fondi omanduses olevate tütarettevõtete, kuhu soetatakse investimisobjektid. Seisuga 31.12.2023 on Fondil kolm tütarettevõtet, mis omavad kuute hoonestatud objekti.



3. Fondi peamised konsolideeritud finantsnäitajad

(€ tuh)	30.09.2023	31.12.2023
Varad kokku	26 494,1	25 781,2
sh kinnisvarainvesteeringud	26 235,8	25 506,0
Kohustised kokku	13 822,6	13 938,0
sh laenukohustised	13 348,9	13 195,7
Omakapital kokku (NAV)	12 671,5	11 843,3
Omakapitali osakaal	47,8%	45,9%
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	50,4%	51,2%
LTV	50,9%	51,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,4	0,2

(€ tuh)	III kv 2023	IV kv 2023	12 kuud 2023
Müügitulu (bruto)	551,4	624,8	2 412,9
Üüritulu	467,7	469,7	1 883,2
Brutokasum	470,1	469,2	1 897,4
Ärikasum	411,8	- 310,5	940,6
Puhaskasum	194,8	- 542,0	128,3
Brutokasumi marginaal	85,3%	75,1%	78,6%
Ärikasumi marginaal	74,7%	-49,7%	39,0%
Puhaskasumi marginaal	35,3%	-86,7%	5,3%
ROE ¹	6,2%	-17,5%	1,1%
ROIC ²	6,8%	-18,9%	1,2%
ROA ³	2,9%	-8,3%	0,5%

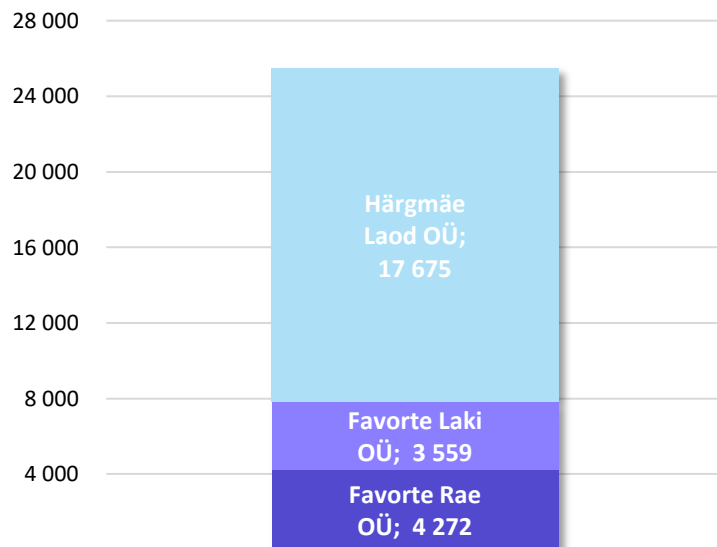
$$^1 ROE = \frac{\text{puhaskasum}}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital}}$$

$$^2 ROIC = \frac{\text{puhaskasum}}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine sissemakstud kapital}}$$

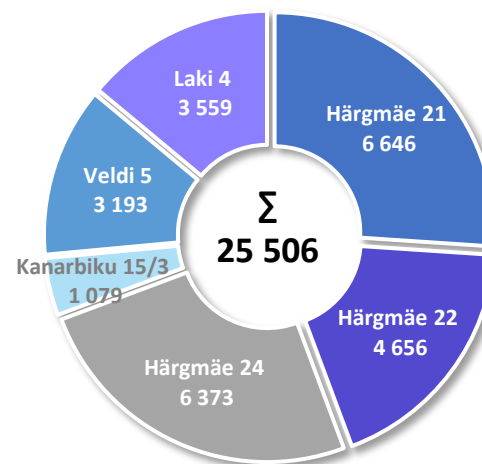
$$^3 ROA = \frac{\text{puhaskasum}}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine varade maht}}$$

4. Fondi investeringute ülevaade

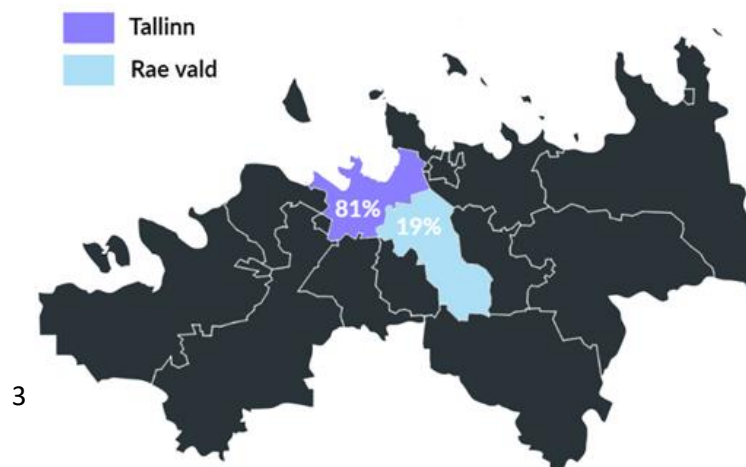
Kinnisvarainvesteeringute väärtus ettevõtete
lõikes 31.12.23 (€, tuh)



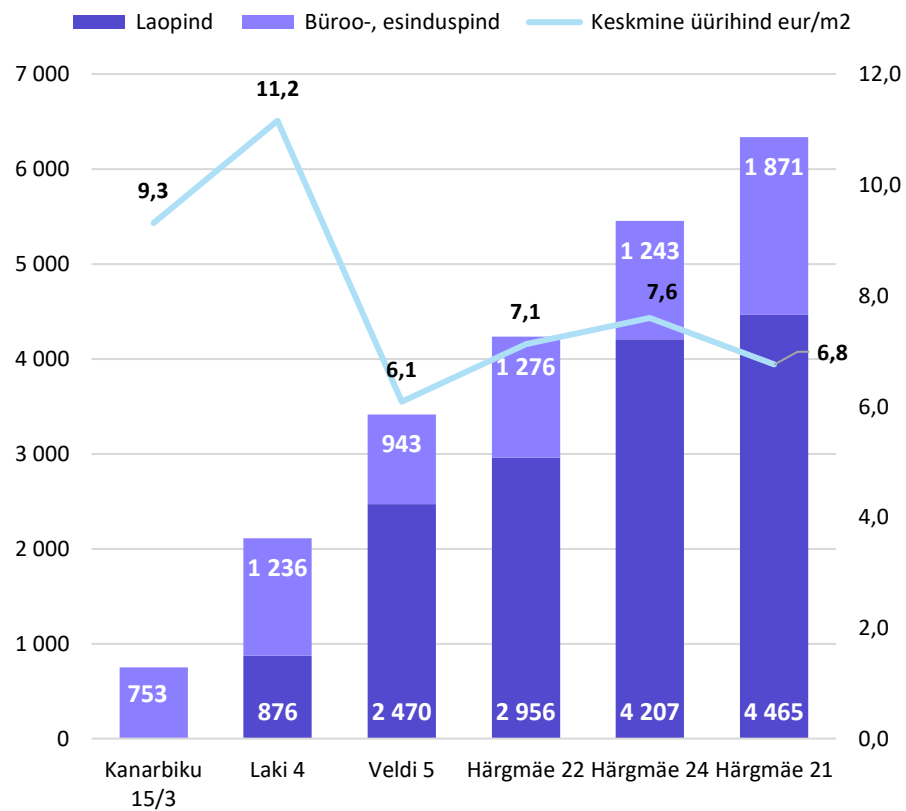
Portfelli väärtus objektide lõikes 31.12.23 (€, tuh)



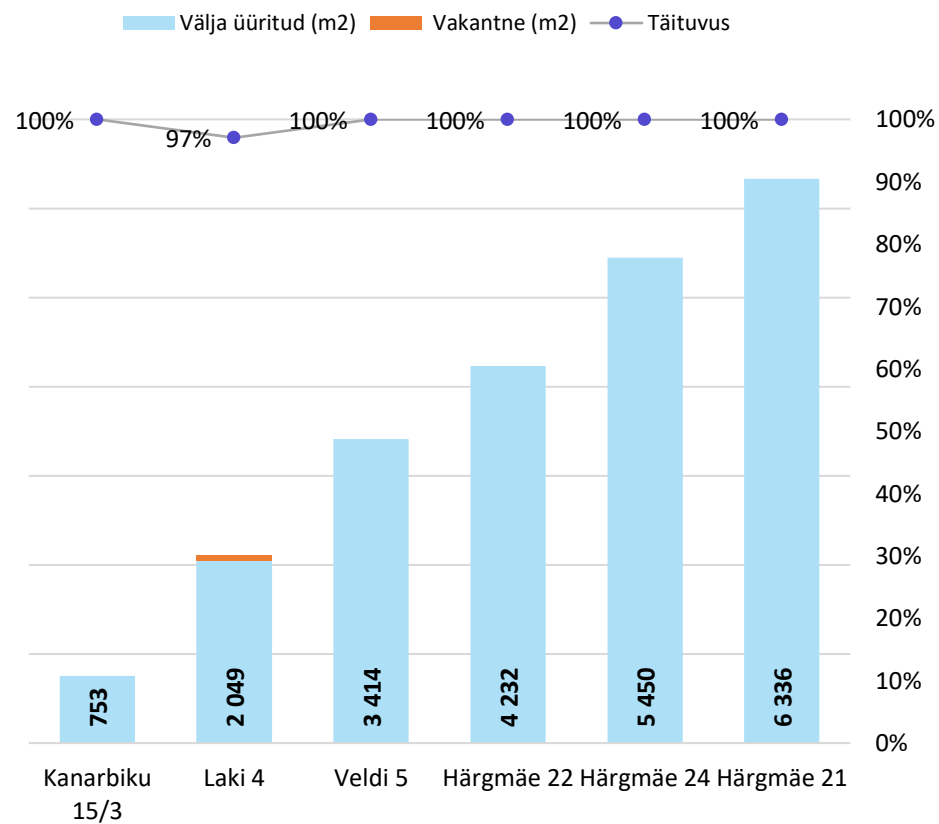
Asukoht	Kinnisvara aadress	Renditav pind kokku (m ²)
Rae vald	Kanarbiku 15/3	753
	Veldi 5	3 414
	Rae vald kokku	4 167
Tallinn	Härgmäe 21	6 336
	Härgmäe 22	4 232
	Härgmäe 24	5 450
	Laki 4	2 111
	Tallinn kokku	18 130
KOKKU		22 297



Renditav pind (m²) ja keskmine rendihind objektide lõikes 31.12.23

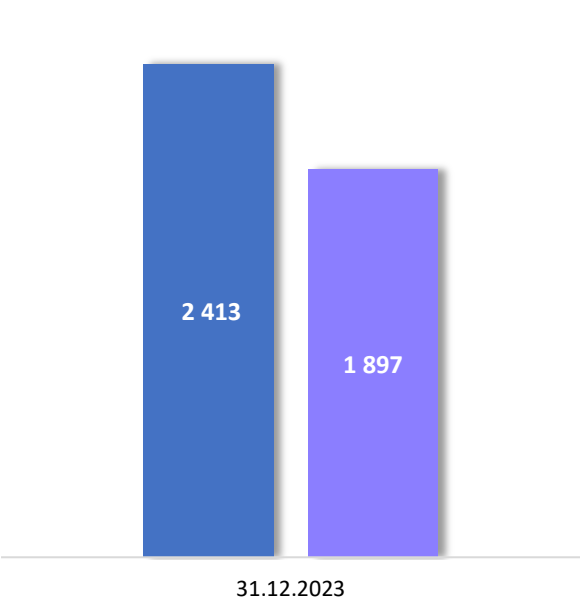


Täituvus 31.12.23



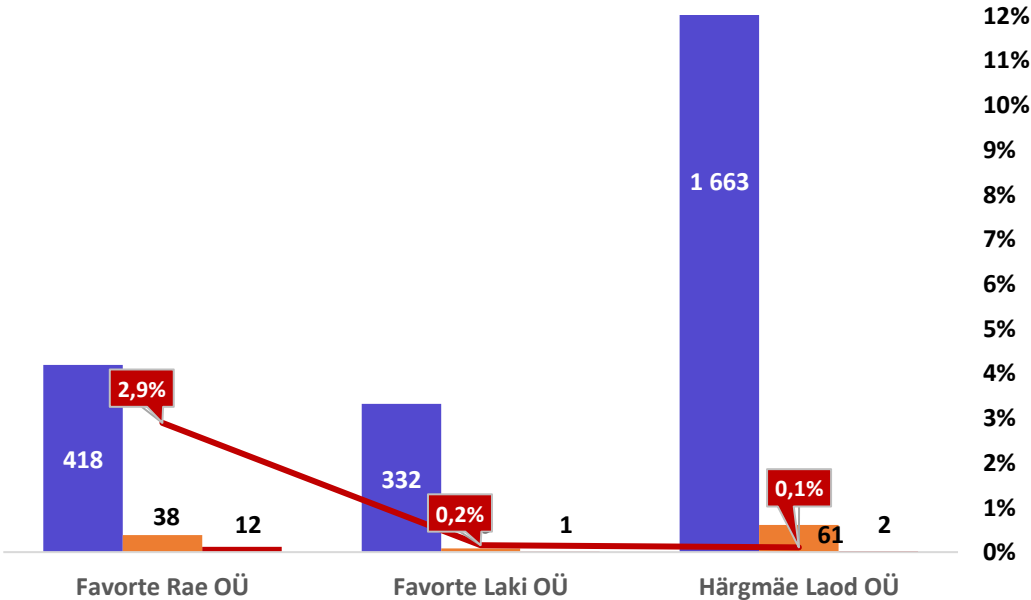
Konsolideeritud müügitulu
(€, tuh)

Müügitulu (bruto) Müügitulu (neto)



Müügitulu ja laekumata arved ettevõtete lõikes 31.12.2023 (€, tuh)

Müügitulu (bruto) Nõuded ostjate vastu
Üürnike võlgnevus > 30 päeva > 30 päeva võlgnevuse osakaal



Äritootlus = $\frac{12 \text{ kuu puhas äritulu}}{\text{kinnisvarainvesteeringu turuväärtus}}$

Tootlused kinnisvarainvesteeringute lõikes	Laki 4	Härgmäe 24	Härgmäe 22	Härgmäe 21	Veldi 5	Kanarbiku 15/3
Äritootlus 12 kuud '23	7,1%	6,9%	7,1%	7,0%	7,0%	6,9%

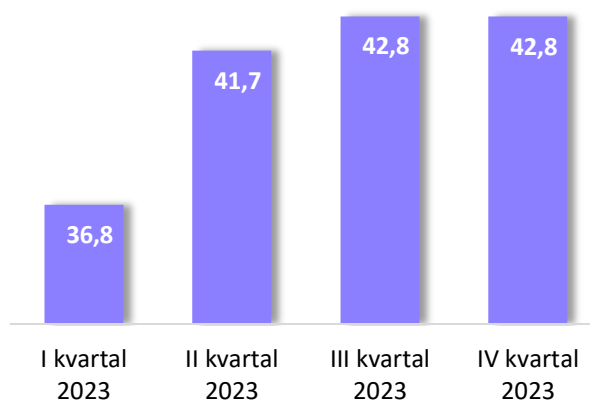
5. Pangalaenude ülevaade:

31.12.2023 (€ tuh)	Laenu- jääk	sh. Lühiajaline osa	Laenu lõpptähtaeg	Intressi- määr	Põhiosa tagasimaksed IV kv	Tasutud intress IV kv	Põhiosa tagasimaksed 12 kuud	Tasutud intress 12 kuud
Favorte Rae OÜ	2 149	80	28.04.2027	EUR6+2,9%	19	38	82	134
Favorte Laki OÜ	2 125	85	15.09.2026	EUR6+2,85%	21	37	91	126
Härgmäe Laod OÜ	8 936	425	28.10.2025 05.04.2026	EUR6+2,5%; EUR6+3,2%	104	151	431	548
KOKKU	13 209	591			144	227	604	808

6. Osanike nimekiri, osaluse suurus ja väärtus

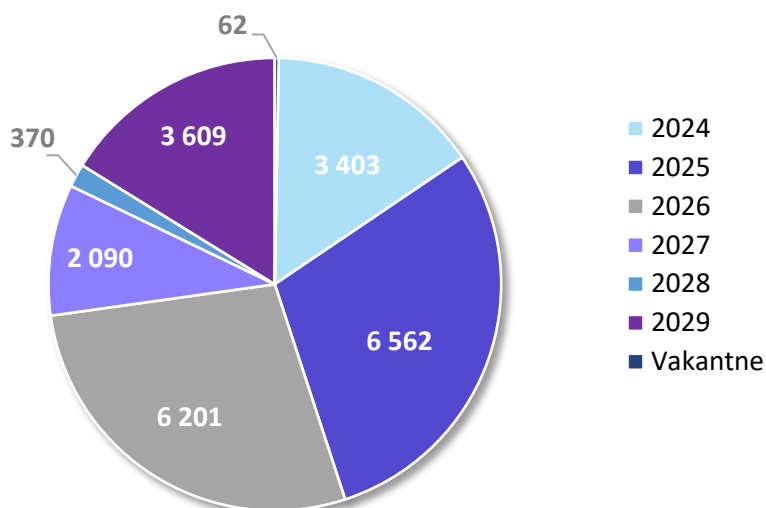
Usaldusosanimik	Osaluse %	Investeeringu kohustus (€, tuh)	Osaluse väärtus 31.12.2023 (€, tuh)
Investor A	96,51%	11 050	11 651
Investor B	1,75%	200	211
Investor C	0,87%	100	105
Investor D	0,87%	100	105
	100%	11 450	12 072

Fondijuhile makstud tasud
(€, tuh)

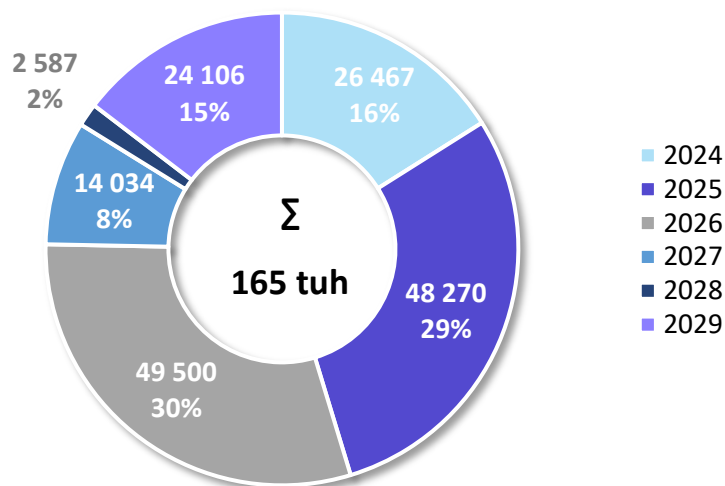


7. Üürnike info

Renditava pinna (m²) jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Kuise üüritulu jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Üürnike jagunemine pinna suuruse järgi

