

Favorte REIF usaldusfondi 2024. aasta I kvartali aruanne

Favorte REIF Usaldusfond
Registrikood: 16581683

Aruandeperioodi algus: 01.01.2024
Aruandeperioodi lõpp: 31.03.2024

Aadress: Ahtri tn 6a Tallinn, 10151

E-posti aadress: andreas.saarem@favorte.ee
Veebilehe aadress: <https://favortereif.ee/>



favorte

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. Investeeringuteks sobivad ärihooned on peamiselt *stock-office* (ladu-kontor-esindus) ning logistika- ja tootmis-funktsiooniga. Objektide asukohtadeks on Tallinn ja Tallinna lähiümbrus.

	6 Objekti		25,5 m € Kinnisvara väärtus		22 297 m² Üüritav pind
	99,7% Täituvus		879 522 € Kvartaalne neto üüritulu		47 Üürnike arv

Peamised suhtarvud:

Omanduses oleva vara yield turuväärtuselt (%)	7,7%
NOI (€ tuh)	880
IRR (%)	11,80%
Omakapitali muutus I kv 2024 (€ tuh)	590
Väljamaksete summa I kv 2024 (€ tuh)	172
MOIC (x)	1,1x
Cash-on-Cash (%)	8,4%
WALT (aastat)	2,6
DSCR	1,34

1.1 Fondijuhi kommentaar

Olulised sündmused aruandeperioodil olid järgmised:

1. Kanarbiku tee 2, Rae vald kinnistu müük

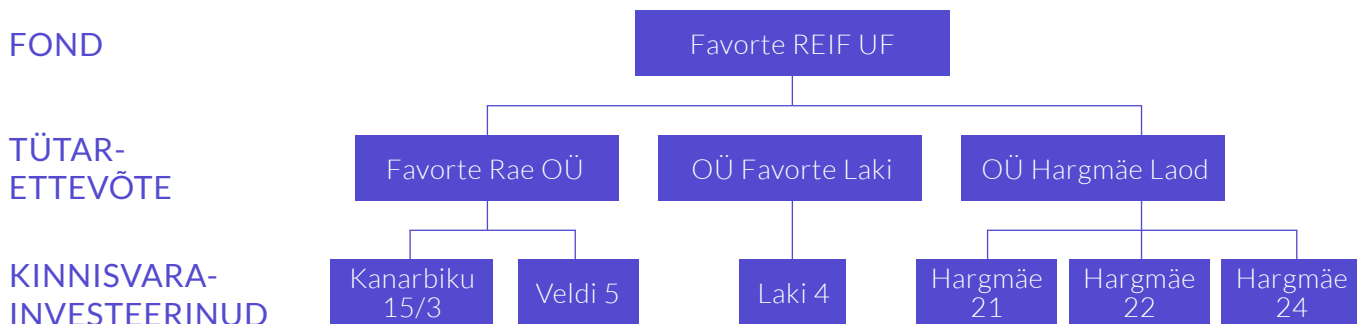
Favorte Rae OÜ omandas Kanarbiku tee 2 kinnistu 2022. aasta kevadel hinnaga 120 tuhat eurot ning müük toimus 25.01.2024 hinnaga 500 tuhat eurot.

Peale kulude mahaarvamist oli investeeringu kasum 378 tuhat eurot ning IRR 119%.

2. Kanarbiku 15/3, Rae vald päikesepaneelide tarne ja paigalduse lepingu sõlmimine. Päikese-paneelide koguvõimsus on 40 kW ning need paigaldatakse käesoleva aasta III kvartali jooksul.

2. Fondi struktuur

Fond teostab oma investeeringuid läbi 100% Fondi omanduses olevate tütaretevõtete, kuhu soetatakse investeerimisobjektid. Seisuga 31.03.2024 on Fondil kolm tütaretevõtet, mis omavad kuute hoonestatud objekti.



3. Fondi peamised konsolideeritud finantsnäitajad

(€ tuh)	I kvartal 2024	(€ tuh)	I kvartal 2024
Varad kokku	26 012,5	Müügitulu (bruto)	1 151,8
sh kinnisvarainvesteeringud	25 520,7	Üüritulu	490,8
Kohustised kokku	13 579,6	Brutokasum	879,5
sh laenukohustised	13 064,2	Ärikasum	817,3
Omakapital kokku (NAV)	12 432,9	Puhaskasum	589,6
Omakapitali osakaal	47,8%	Brutokasumi marginaal	76,4%
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	50,2%	Ärikasumi marginaal	71,0%
LTV	51,2%	Puhaskasumi marginaal	51,2%
Lühiajaliste kohustuste katte-kordaja	0,5	ROE ¹	19,4%
		ROIC ²	20,6%
		ROA ³	9,1%

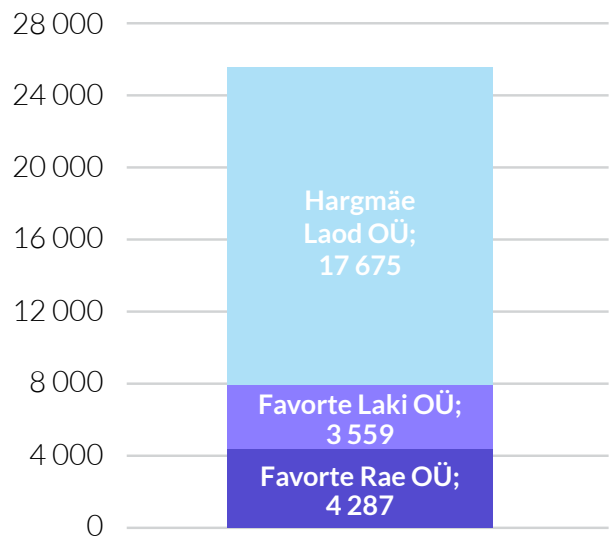
$$^1 \text{ ROE} = \frac{\text{I kv puhaskasum} \cdot 4}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital}}$$

$$^2 \text{ ROE} = \frac{\text{I kv puhaskasum} \cdot 4}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine sissemakstud kapital}}$$

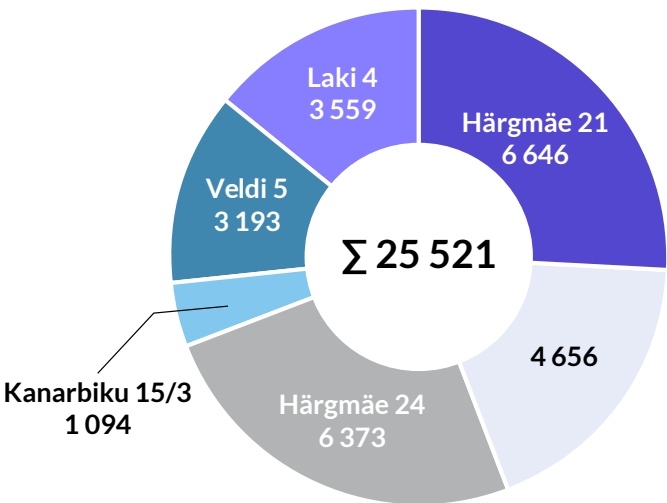
$$^3 \text{ ROE} = \frac{\text{I kv puhaskasum} \cdot 4}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine varade maht}}$$

4. Fondi investeringute ülevaade

Kinnisvarainvesteeringute väärtus ettevõtete lõikes 31.03.24 (€, tuh)

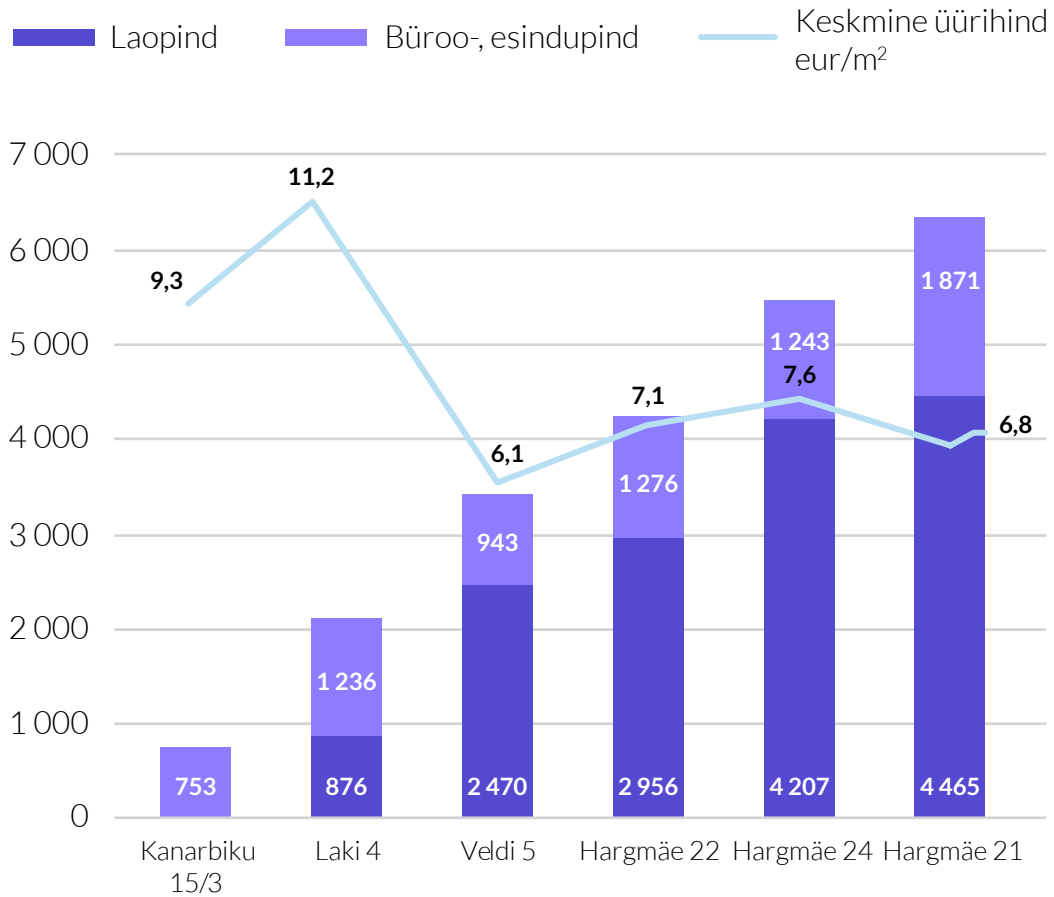


Portfelli väärtus objektide lõikes 31.03.24 (€, tuh)

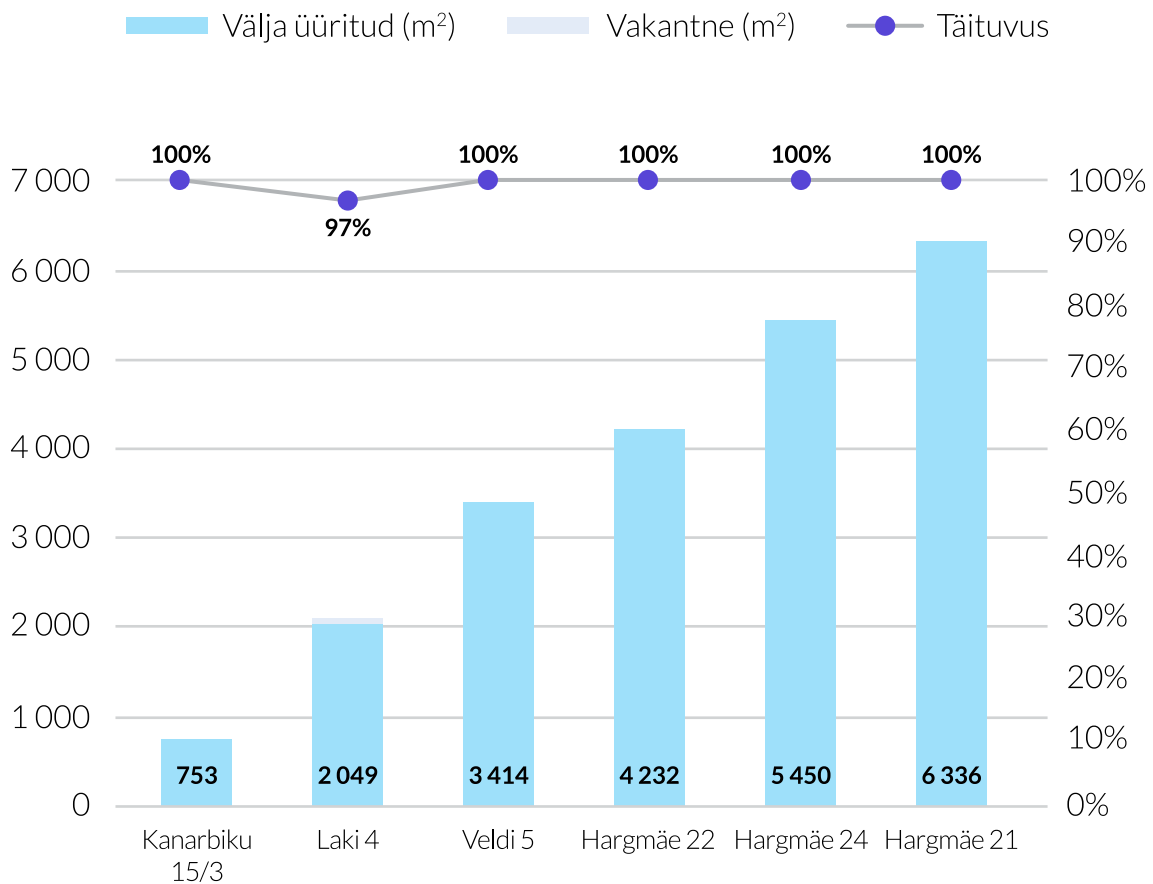


Asukoht	Kinnisvara aadress	Renditav pind kokku (m²)
Rae vald	Kanarbiku 15/3	753
	Veldi 5	3 414
	Rae vald kokku	4 167
Tallinn	Härgmäe 21	6 336
	Härgmäe 22	4 232
	Härgmäe 24	5 450
	Laki 4	2 111
Tallinn kokku		18 130
KOKKU		22 297

Renditav pind (m²) ja keskmine rendihind objektide lõikes 31.03.24

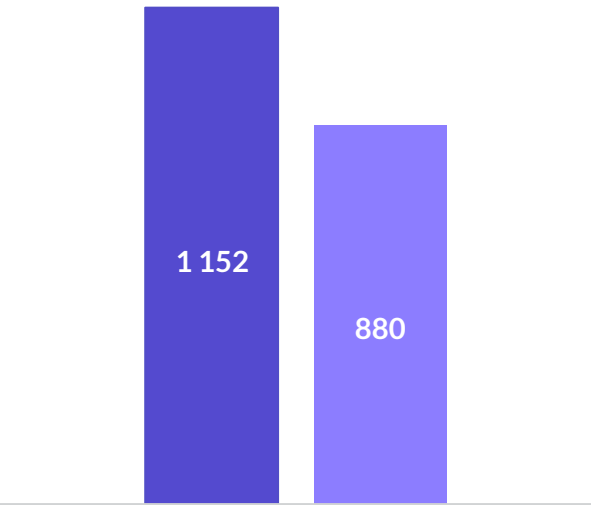


Täituvus 31.03.24



Konsolideeritud müügitulu (€, tuh)

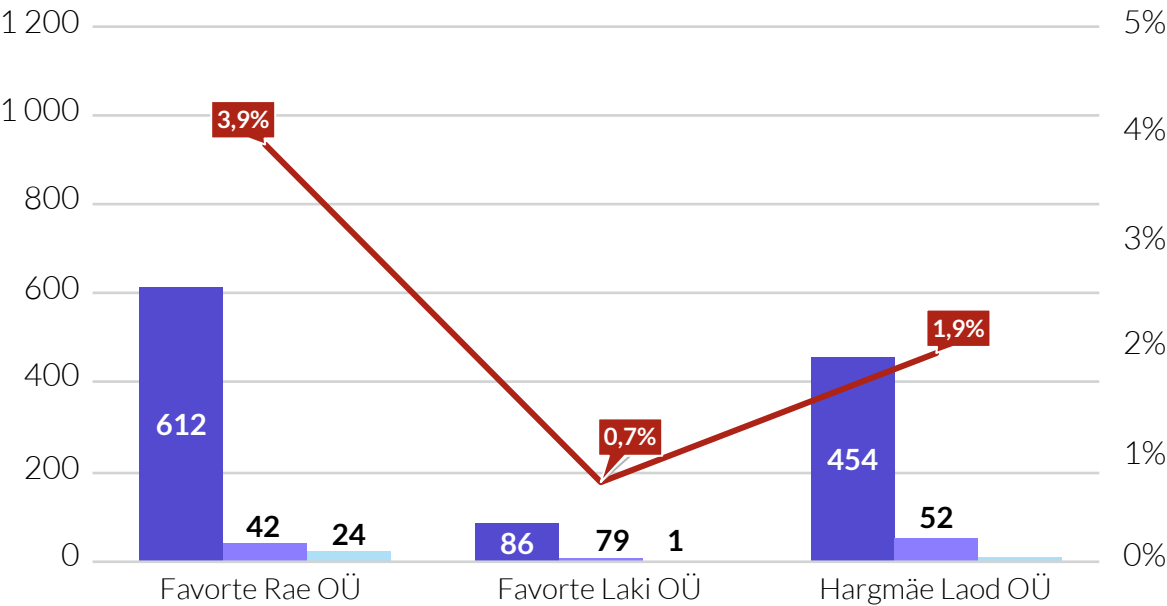
Müügitulu (bruto) Müügitulu (neto)



31.03.2024

Müügitulu ja laekumata arved ettevõtete lõikes 31.03.2024 (€, tuh)

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



$$\text{Äritootlus} = \frac{\text{I kv puhas äritulu} \cdot 4}{\text{kinnisvarainvesteeringu turuväärtus}}$$

Tootlused kinnisvara-investeeringute lõikes	Laki 4	Härgmäe 24	Härgmäe 22	Härgmäe 21	Veldi 5	Kanarbiku 15/3
Äritootlus I kv 24	7,5%	8,6%	8,2%	7,5%	8,2%	6,6%

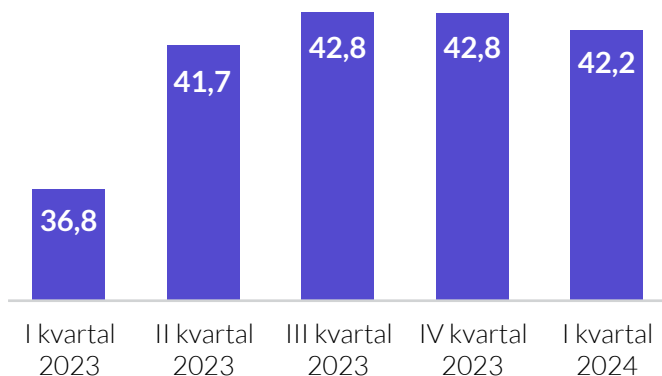
5. Pangalaenude ülevaade:

31.03.2024 (€ tuh)	Laenujääk	sh. Lühi- ajaline osa	Laenu lõpptäht- aeg	Intressi- määr	Põhiosa tagasi- maksed I kv	Tasutud intress I kv
Favorte Rae OÜ	2 129	60	28.04.2027	EUR6+2,9%	20	38
Favorte Laki OÜ	2 104	64	15.09.2026	EUR6+2,85%	21	37
Härgmäe Laod OÜ	8 832	321	28.10.2025 05.04.2026	EUR6+2,5%; EUR6+3,2%	104	155
KOKKU	13 064	446			145	229

6. Osanike nimekiri, osaluse suurus ja väärtus

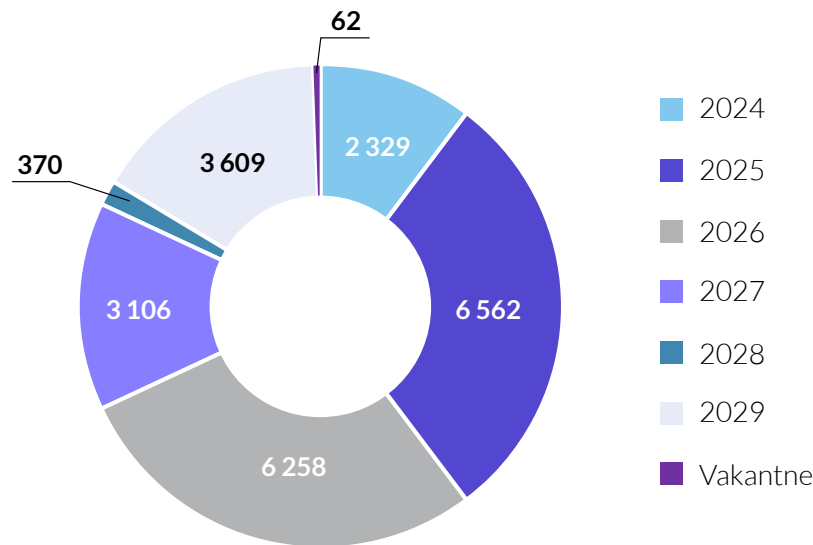
Usaldusosanik	Osaluse %	Investeeringu kohustus (€, tuh)	Osaluse väärtus 31.03.2024 (€, tuh)
Investor A	96,51%	11 050	11 999
Investor B	1,75%	200	217
Investor C	0,87%	100	109
Investor D	0,87%	100	109
	100%	11 450	12 433

Fondijuhile makstud tasud (€, tuh)

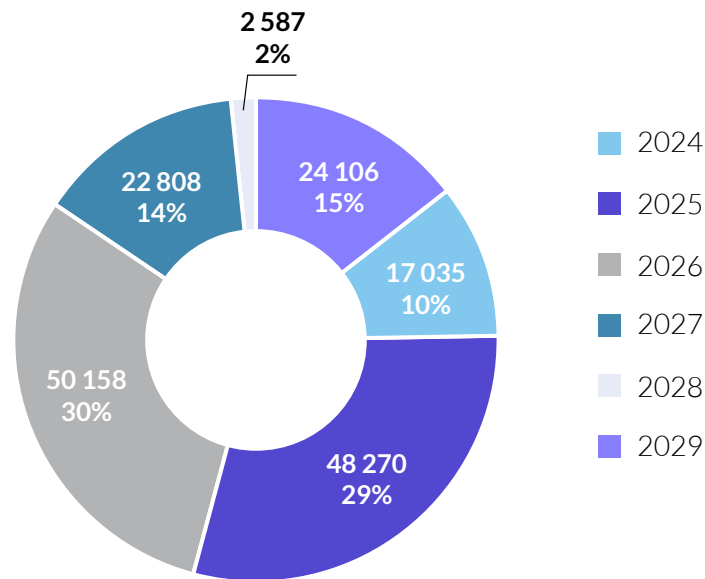


7. Üürnike info

Renditava pinna (m²) jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Kuise üüritulu jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Üürnike jagunemine pinna suuruse järgi

