

Favorte REIF usaldusfondi 2024. aasta III kvartali 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 investeeringute objektideks on olemasoleva rahavooga ärihooned. Investeeringuteks 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		22 290 m² Üüritav pind
	94,5% Täituvus		484 074 € Kvartaalne üüritulu		45 Üürnike arv

Peamised suhtarvud:

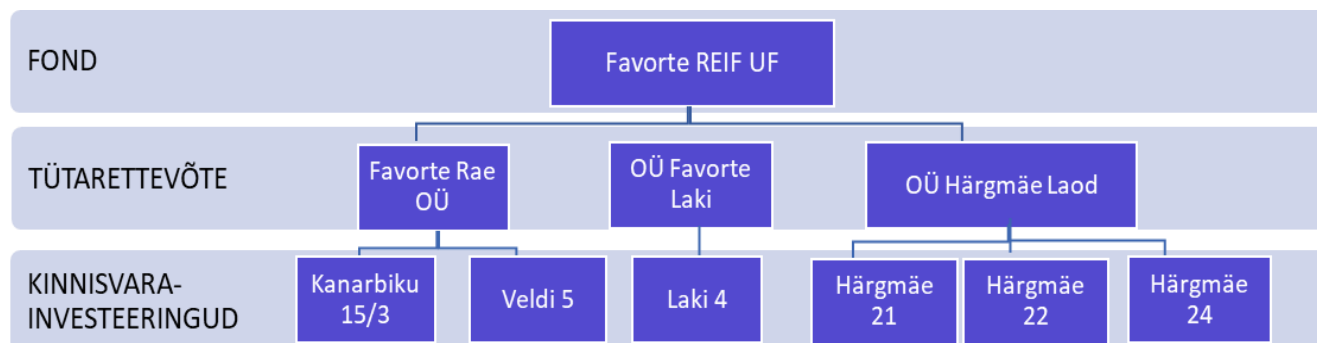
Omanduses oleva vara <i>yield</i> turuväärtuselt (%)	7,7%
NOI (€ tuh)	430,3
IRR (%)	10,26%
Omakapitali muutus 9 kuud 2024 (€ tuh)	694
Väljamaksete summa 9 kuud 2024 (€ tuh)	344
MOIC (x)	1,2x
Cash-on-Cash (%)	6,83%
WALT (aastat)	2,4
DSCR	1,72

1.1 Fondijuhi kommentaar

III kvartali jooksul paigaldati päikesepaneelid võimusega ca 50 kW objekti Kanarbiku tee 15/3, Rae vald katusel. Päikesepaneelide elektrienergia toodangu müük nii võrku kui ka üürnikele on alanud.

2. Fondi struktuur

Fond teostab oma investeeringuid läbi 100% Fondi omanduses olevate tütarettevõtete, kuhu soetatakse investimisobjektid. Seisuga 30.06.2024 on Fondil kolm tütarettevõtet, mis omavad kuute hoonestatud objekti.



3. Fondi peamised konsolideeritud finantsnäitajad

(€ tuh)	30.09.2023	30.06.2024	30.09.2024
Varad kokku	26 494,1	25 884,4	25 757,1
sh kinnisvarainvesteeringud	26 235,8	25 522,4	25 531,4
Kohustised kokku	13 822,6	13 406,9	13 220,1
sh laenukohustised	13 348,9	12 915,3	12 758,1
Omakapital kokku (NAV)	12 671,5	12 477,5	12 537,0
Omakapitali osakaal	48%	48%	49%
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	50%	50%	50%
LTV	51%	51%	50%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,39	0,46	0,38

(€ tuh)	III kv 2023	II kv 2024	III kv 2024
Müügitulu (bruto)	551,4	604,2	572,5
Üüritulu	467,7	491,6	484,1
Brutokasum	470,1	504,5	491,2
Ärikasum	411,8	425,6	430,3
Puhaskasum	194,8	216,4	231,2
Brutokasumi marginaal	85,3%	83,5%	85,8%
Ärikasumi marginaal	74,7%	70,4%	75,2%
Puhaskasumi marginaal	35,3%	35,8%	40,4%
ROE ¹	6,2%	7,0%	7,4%
ROIC ²	6,3%	6,7%	6,8%
ROA ³	2,9%	3,3%	3,5%

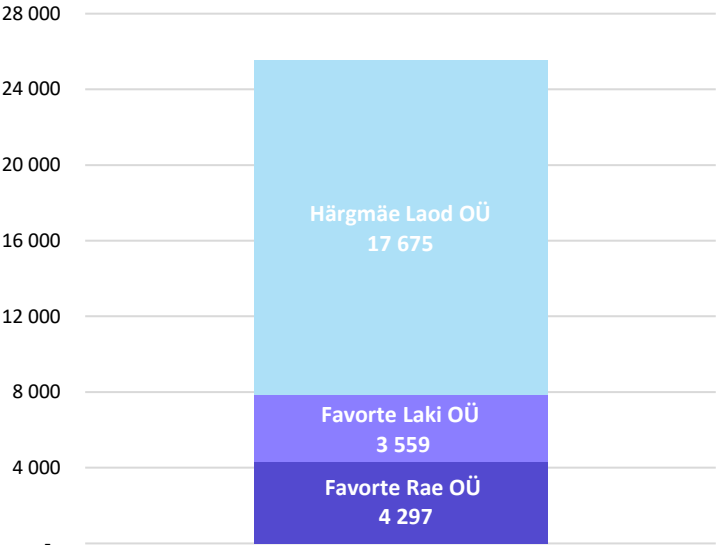
$$^1 ROE = \frac{\text{III kvartali puhaskasum} \times 4}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital}}$$

$$^2 ROIC = \frac{\text{III kvartali ärikasum} \times 4}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine sissemakstud kapital}}$$

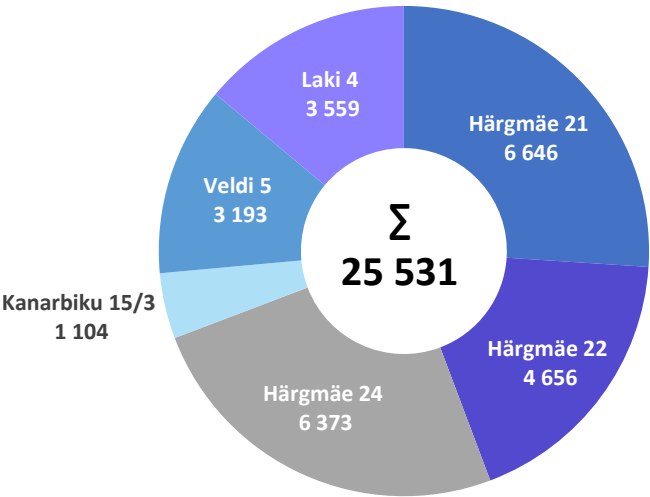
$$^3 ROA = \frac{\text{III kvartali puhaskasum} \times 2}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine varade maht}}$$

4. Fondi investeeringute ülevaade

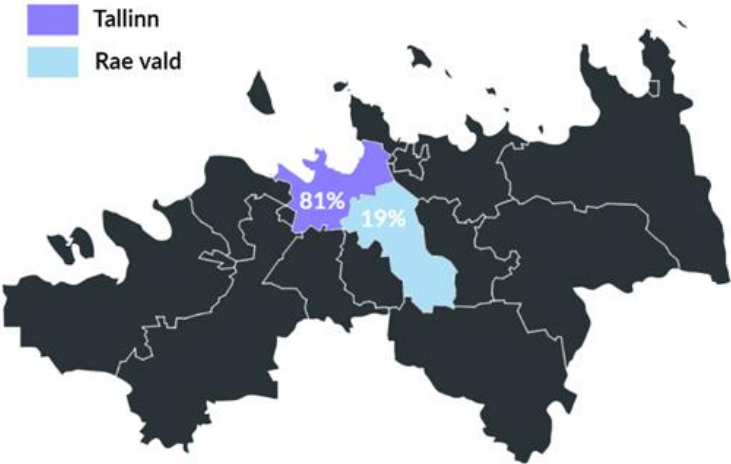
Kinnisvarainvesteeringute väärtus ettevõtete
lõikes 30.09.24 (€, tuh)



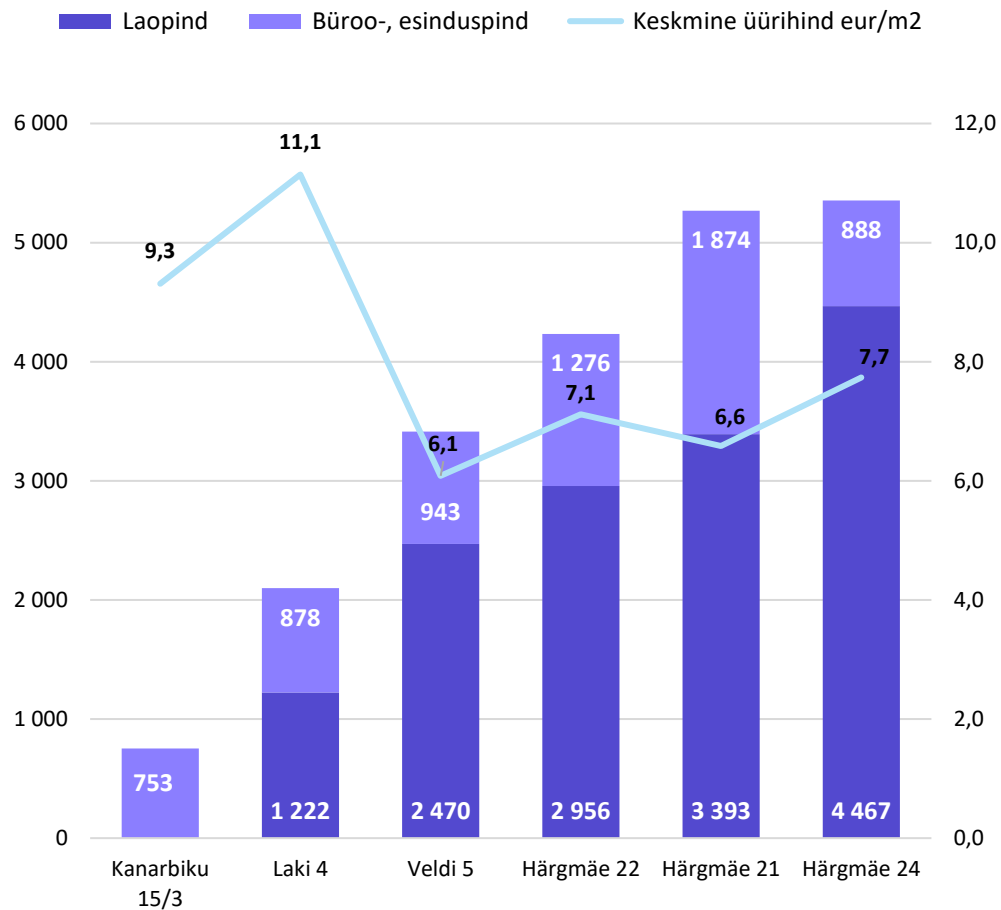
Portfelli väärtus objektide lõikes 30.09.24 (€, tuh)



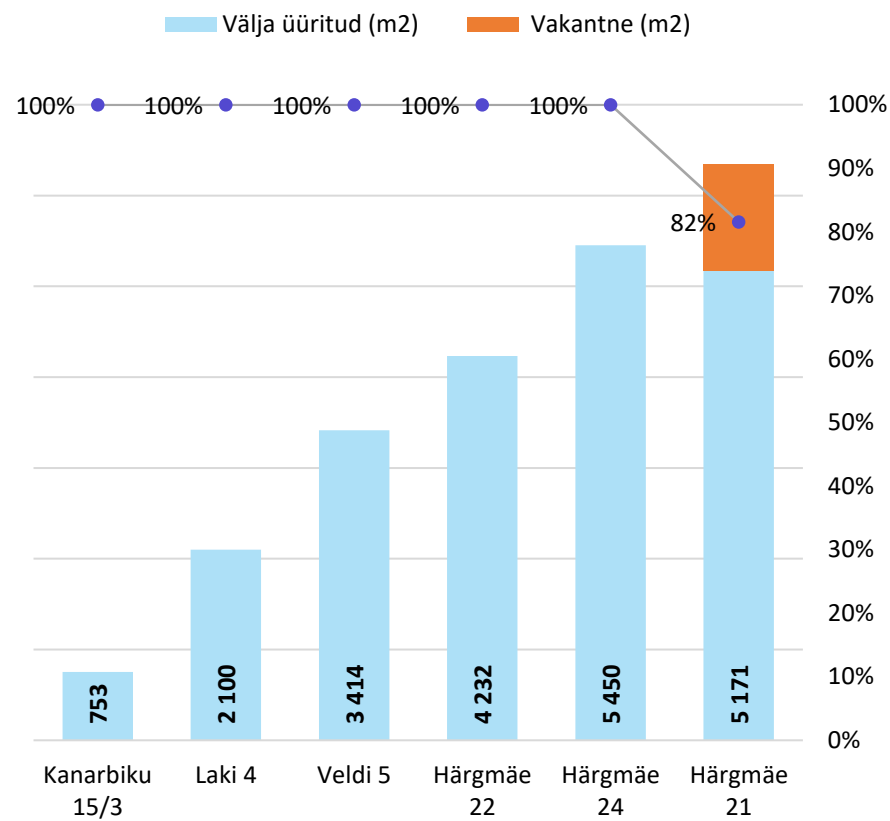
Asukoht	Kinnisvara aadress	Renditav pind kokku (m²)
Rae vald	Kanarbiku 15/3	753
	Veldi 5	3 414
	Rae vald kokku	4 167
Tallinn	Härgmäe 21	6 341
	Härgmäe 22	4 232
	Härgmäe 24	5 450
	Laki 4	2 100
	Tallinn kokku	18 124
KOKKU		22 290

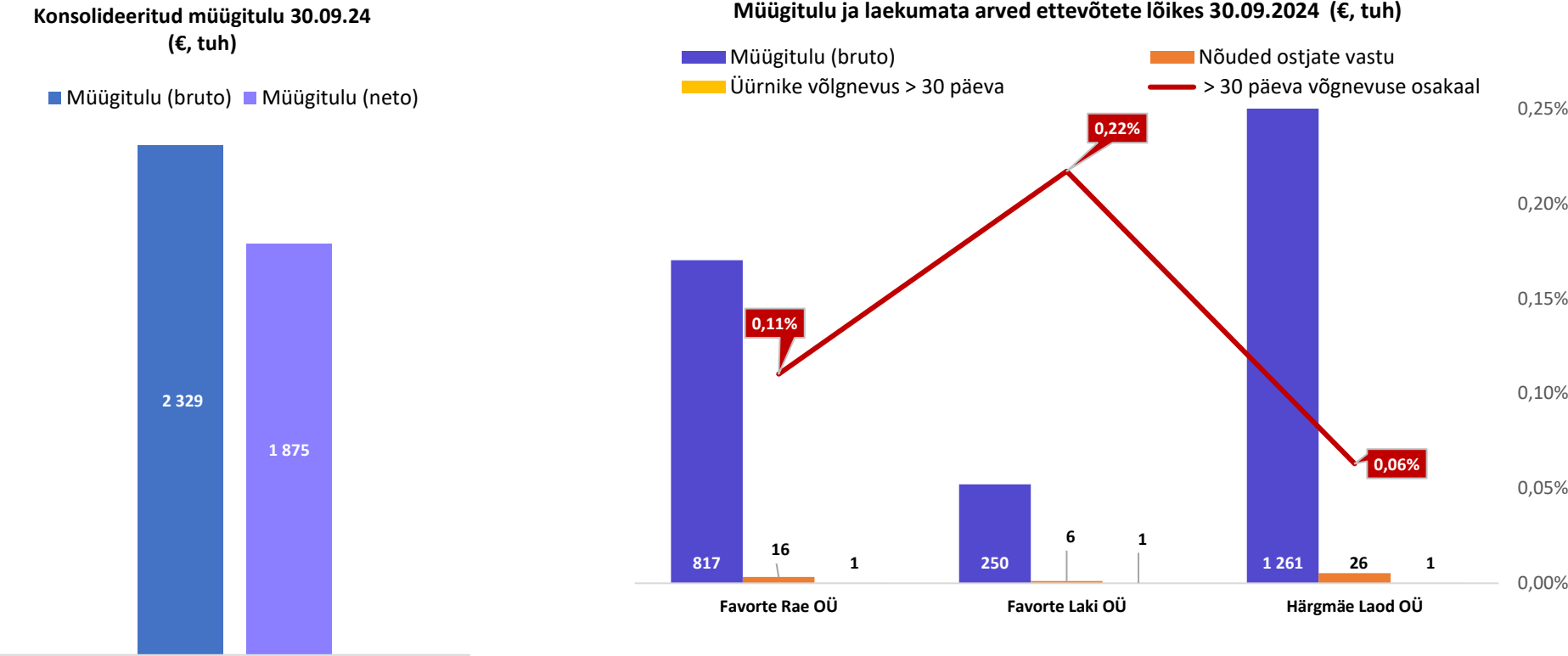


**Renditav pind (m²) ja keskmine rendihind objektide lõikes
30.09.2024**



Täituvus 30.09.2024





$$\text{Äritootlus} = \frac{\text{III esimese kvartali äritulu} / 3 * 4}{\text{kinnisvarainvesteeringu turuväärtus}}$$

Tootlused kinnisvarainvesteeringute lõikes	Laki 4	Härgmäe 24	Härgmäe 22	Härgmäe 21	Veldi 5	Kanarbiku 15/3
Äritootlus III kvartal '24	7,2%	8,1%	7,7%	7,4%	8,3%	6,7%

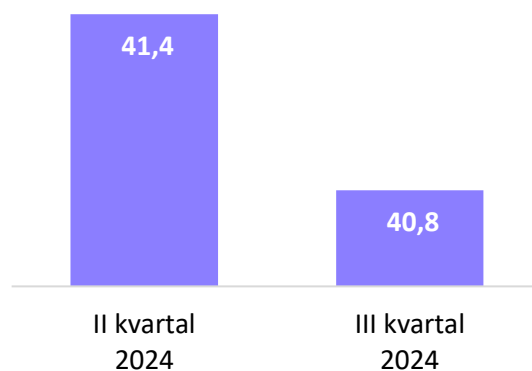
5. Pangalaenude ülevaade:

30.09.2024 (€ tuh)	Laenujääk	sh. Lühiajaline osa	Laenu lõpptähtaeg	Intressimäär	Põhiosa tagasimaksed II kv	Tasutud intress III kv	Põhiosa tagasimaksed 9 kuud	Tasutud intress 9 kuud
Favorte Rae OÜ	2 087	18	28.04.2027	EUR6+2,25%	22	33	62	105
Favorte Laki OÜ	2 059	20	15.09.2026	EUR6+2,25%	23	33	65	103
Härgmäe Laod OÜ	8 612	101	28.10.2025 05.04.2026	EUR6+2,25% EUR6+2,25%	113	134	324	434
KOKKU	12 758	140			157	200	451	642

6. Osanike nimekiri, osaluse suurus ja väärtus

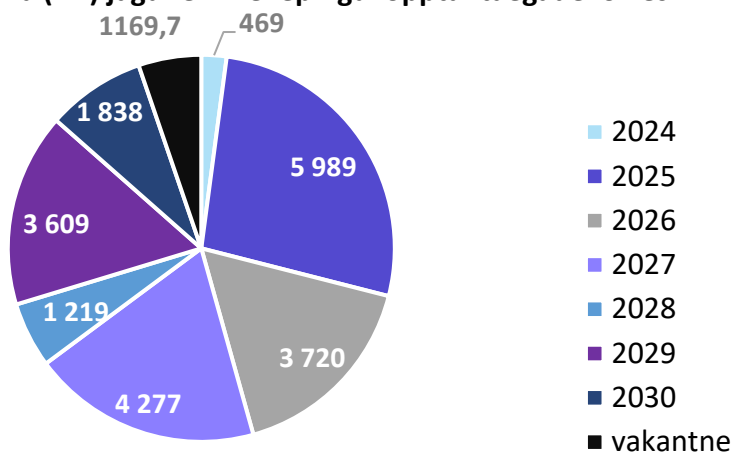
Usaldusosanik	Osaluse %	Investeeringu kohustus (€, tuh)	Osaluse väärtus 30.09.2024 (€, tuh)
Investor A	93,89%	10 750	11 771
Investor B	2,62%	300	328
Investor C	1,75%	200	219
Investor D	0,87%	100	109
Investor E	0,87%	100	109
	100%	11 450	12 537

Fondijuhile makstud tasud
(€, tuh)

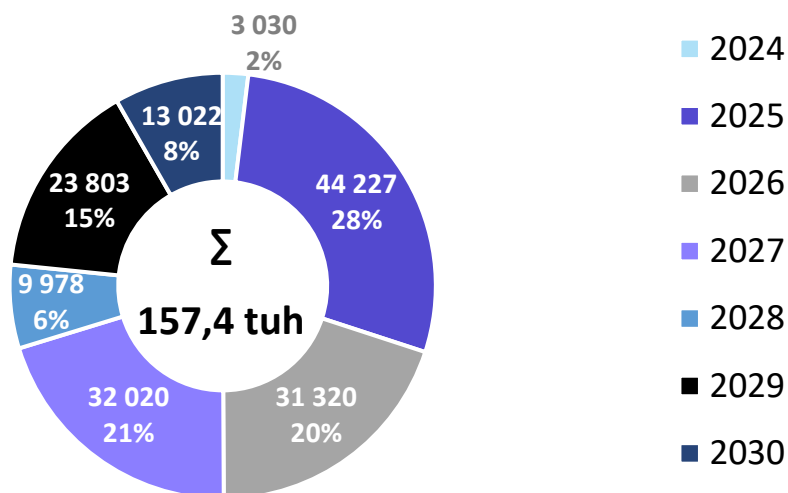


7. Üürnike info

Renditava pinna (m²) jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Kuise üüritulu jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Üürnike jagunemine pinna suuruse järgi

