



Favorte REIF usaldusfondi 2024. aasta IV kvartali ja majandusaasta aruanne

Favorte REIF Usaldusfond
Registrikood: 16581683

Aruandeperioodi algus: 01.01.2024
Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2024

Aadress: Ahtri tn 6a Tallinn, 10151

E-posti aadress: hendri.hinno@favorte.ee
Veebilehe aadress: <https://favortereif.ee/>



favorte

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 tootmisfunktsiooniga. Objektide asukohtadeks on Tallinn ja Tallinna lähiümbrus.

	7 Objekti		30,69 m € Kinnisvara väärtus		26 931 m² Üüritav pind
	96% Täituvus		1 931 504 € 2024. aasta NOI		52 Üürnike arv

Peamised suhtarvud aruandeaasta baasilt:

Omanduses oleva vara <i>yield</i> turuväärtuselt (%)	7,7%
NOI (€ tuh)	1 932
IRR (%)	9,5%
Omakapitali muutus 12 kuud 2024 (€ tuh)	2 514
Väljamaksete summa 12 kuud 2024 (€ tuh)	592,5
MOIC (x)	1,1x
Cash-on-Cash (%)	3,7%
WALT (aastat)	2,72
DSCR	1,71

Fondijuhi kommentaar

Fond lõpetas 2024.a majandusaasta teenides 1180 tuhat eurot puhaskasumit. Puhaskasumit mõjutas vähesel määral tütaretttevõtete kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ümberhindamine, mille tulemusena vähenes puhaskasum ligi 90 tuhande euro võrra. Investoritele maksti jooksvast tulust välja 592,5 tuhat eurot ning investorite omakapitali sisemine tasuvusmäär (IRR) oli 9,5%. Fond ega Fondi tütaretttevõtted ei ole dividende maksnud ning dividendide maksmist ei planeerita ka lähitulevikus.

Seoses asjaoluga, et Fond ületas tootluse eesmärgi (8%) 2024. aastal, maksti Fondijuhile edukustasu summas 64 tuhat eurot. Tasust on maha arvatud ka 2023. aasta tootluse eesmärgist puudu jäänud osa.

2024. aasta viimases kvartalis toimus ka osade täiendav emissioon, mille käigus kaasati uusi investeeringuid summas 2 miljonit eurot. Uusi investeeringuid kasutati Mäeküla 7, Tallinn kinnistu omandamiseks Fondi tütarettevõtte OÜ Härgmäe Laod alt. Tehingu hind oli 5,25 miljonit eurot ning omandatud objekt suurendab üürileantavat pinda 4 640 m² võtta ning igakuiset üüri ligi 34,5 tuhande euro võrra.

Balti riikide, sealhulgas Eesti kinnisvaraturgu mõjutavad olulisel määral majanduskeskkonna muutused. Positiivse arenguna võib esile tuua energiahindade ja inflatsiooni stabiliseerumise, mis on loonud teatava kindlustunde. Samas on Euroopa Keskpanga rakendatud kitsendav monetaripoliitika, mis algas 2022. aasta suvel, toonud kaasa euroala ajaloo kiireima intressimäärade tõusu. Vähem kui aastaga suurendati intressimäärasid 4 protsendipunkti võrra, mis on oluliselt tõstnud nii laenu- kui ka kapitalikasutuse kulusid ettevõtetele. Sellised muutused on piiranud ettevõtete võimalusi laienemis- ja arendustegevuseks. Kuigi 2024. aastal on Euribor püsinud langustrendis, on ärikinnisvara turu tehinguaktiivsus Baltikumis jätkuvalt madal. See viitab ettevaatlikule suhtumisele ning vajadusele kohandada strateegiaid vastavalt muutuvatele majandustingimustele.

Peamised finantssuhtarvud	2024	2023
Müügitulu (eurodes)	2 961 550	2 412 906
Käibe kasv %	22,7%	-
Ärikasum	1 995 536	940 604
Ärikasumi määr %	67,4%	39,0%
Puhaskasum (eurodes)	1 180 888	128 323
Kasumi kasv (%)	820,2%	-
Puhasrentaablus (%)	39,9%	5,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,162	0,217
Omakapital	14 421 475	11 843 270
ROE (%)	8,2%	1,1%
Varad kokku	30 945 653	25 794 897
ROA (%)	3,8%	0,5%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Käibe kasv (%) = (müügitulu aruandeaasta - müügitulu eelmine aasta) / müügitulu eelmine aasta * 100

* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum aruandeaasta - puhaskasum eelmine aasta) / puhaskasum eelmine aasta * 100

* Ärikasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100

* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

* ROE (%) = puhaskasum / omakapital * 100

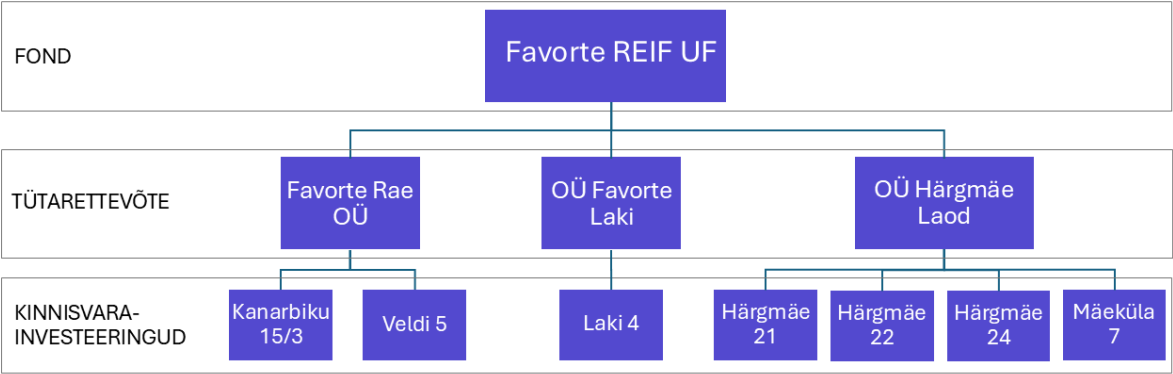
* ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Hendri Andreas Hinno

Favorte Fondijuhtimise OÜ juhatuse liige

1. Fondi struktuur

Fond teostab oma investeeringuid läbi 100% Fondi omanduses olevate tütarettevõtete, kuhu soetatakse investeerimisobjektid. Seisuga 31.12.2024 on Fondil kolm tütarettevõtet, mis omavad seitset hoonestatud objekti.



2. Fondi peamised konsolideeritud finantsnäitajad

(€ tuh)	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2024
Varad kokku	25 781,2	25 757,1	30 945,7
sh kinnisvarainvesteeringud	25 506,0	25 531,4	30 690,0
Kohustised kokku	13 938,0	13 220,1	16 588,2
sh laenukohustised	13 195,7	12 758,1	15 804,0
Omakapital kokku (NAV)	11 843,3	12 537,0	14 357,4
Omakapitali osakaal	45,9%	48,7%	46,4%
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	51,2%	49,5%	51,1%
LTV	51,7%	50,0%	51,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,2	0,4	0,2

(€ tuh)	IV kv 2023	III kv 2024	IV kv 2024*	2024*
Müügitulu (bruto)	624,8	572,5	633,0	2 961,6
Üüritulu	469,7	484,1	492,0	1 958,4
Brutokasum	469,2	491,2	490,2	2 365,5
Äri kasum	-310,5	430,3	258,3	1 931,5
Puhaskasum	-542,0	231,2	79,6	1 116,9
Brutokasumi marginaal	75,1%	85,8%	77,4%	79,9%
Äri kasumi marginaal	-49,7%	75,2%	40,8%	65,2%
Puhaskasumi marginaal	-86,7%	40,4%	12,6%	37,7%
ROE ¹	-17,7%	7,4%	2,5%	8,2%
ROIC ²	-4,9%	6,8%	3,9%	7,4%
ROA ³	-8,3%	3,5%	1,2%	4,3%

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

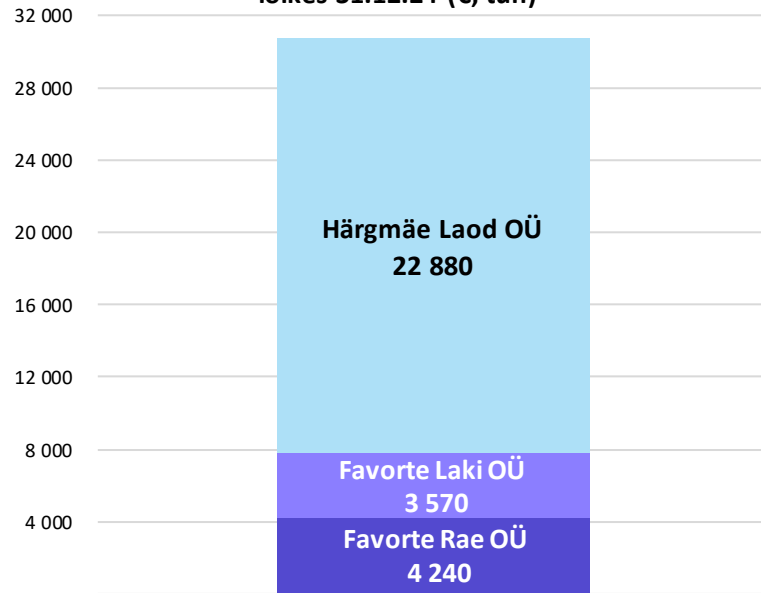
² ROIC = $\frac{\text{äri kasum} \cdot \text{perioodi korda ja}}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine investeeritud kapital}}$

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

* Bilansinäidud on kaalutud keskmised, arvestades fondi rahakaasamist ja sissemakseid.

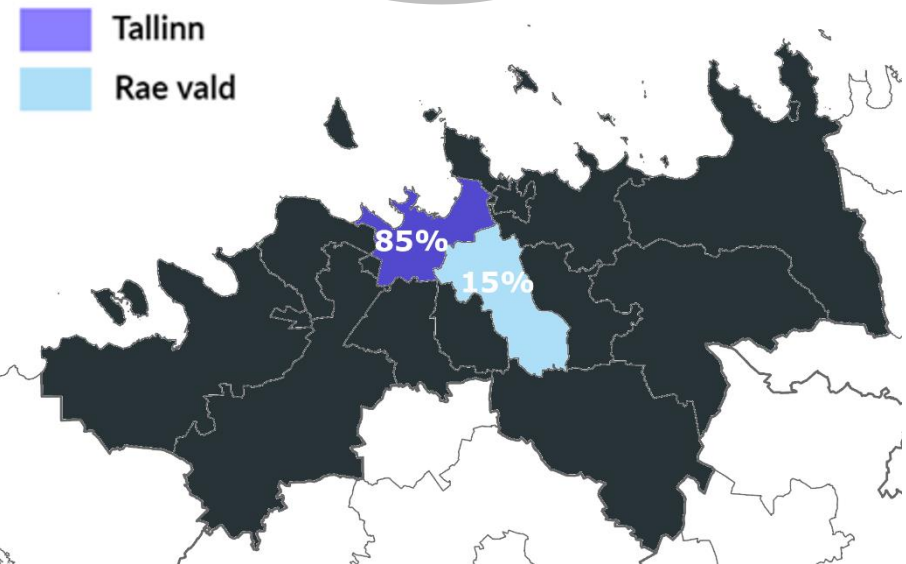
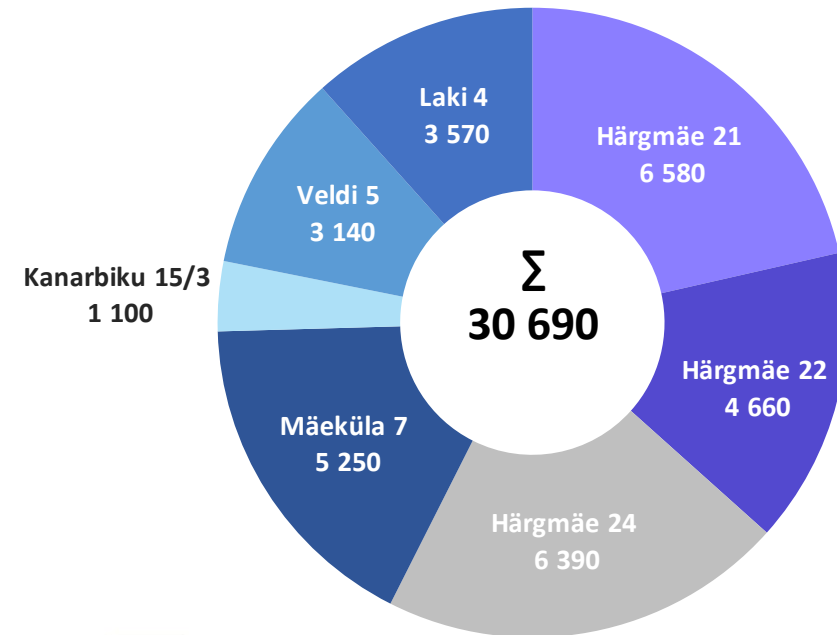
3. Fondi investeringute ülevaade

Kinnisvarainvesteeringute väärtus ettevõtete
lõikes 31.12.24 (€, tuh)

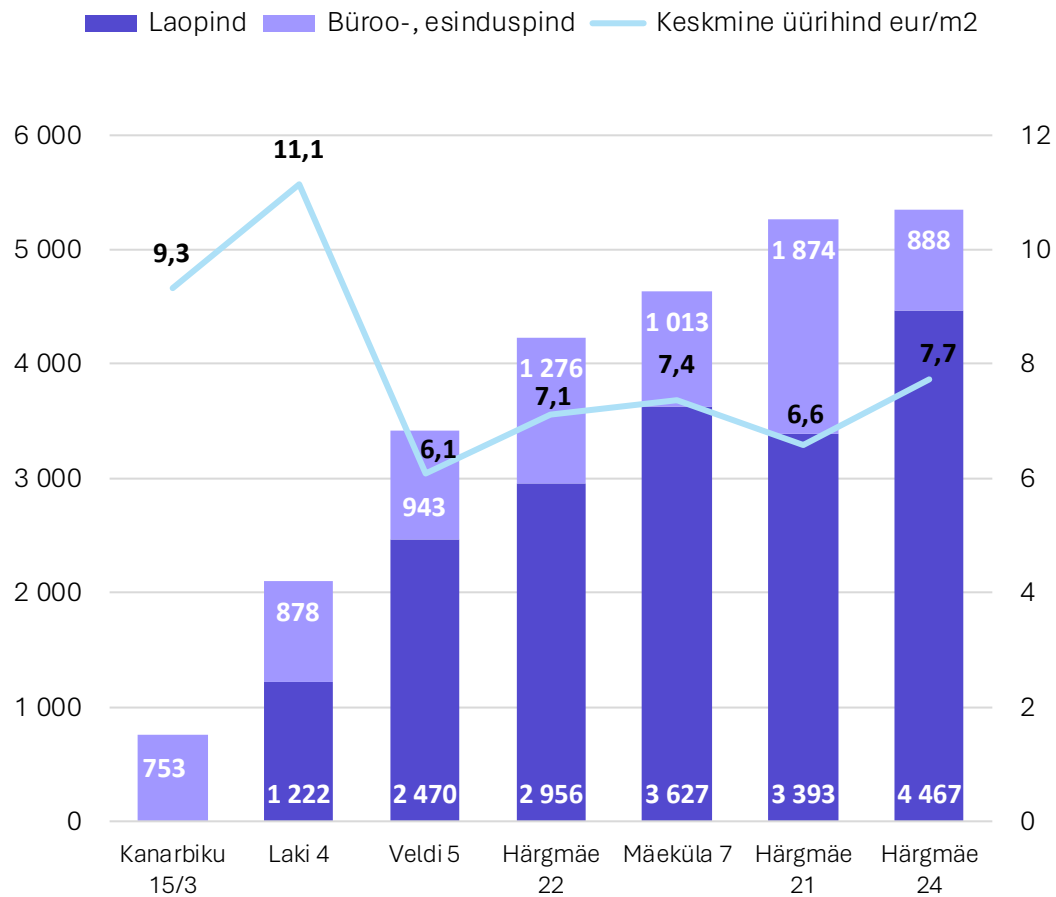


Asukoht	Kinnisvara aadress	Renditav pind kokku (m ²)
Rae vald	Kanarbiku 15/3	753
	Veldi 5	3 414
	Rae vald kokku	4 167
Tallinn	Härgmäe 21	6 341
	Härgmäe 22	4 232
	Härgmäe 24	5 450
	Laki 4	2 100
	Mäeküla 7	4 640
	Tallinn kokku	22 764
KOKKU		26 931

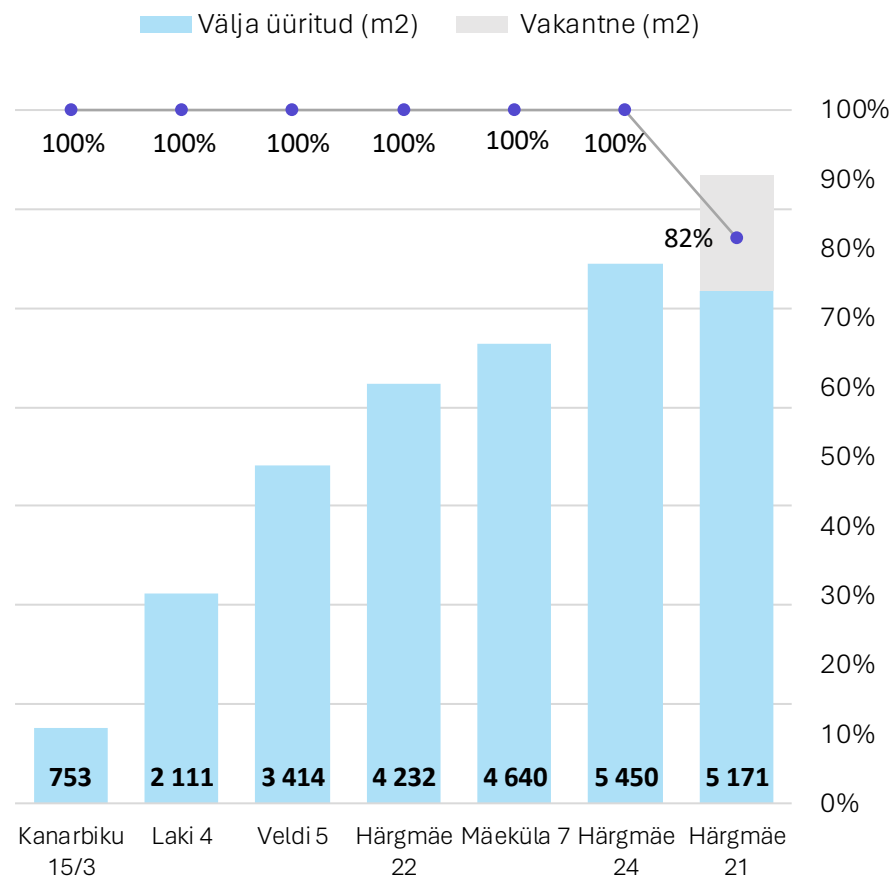
Portfelli väärtus objektide lõikes 31.12.24 (€, tuh)



**Renditav pind (m²) ja keskmine rendihind objektide lõikes
31.12.2024**

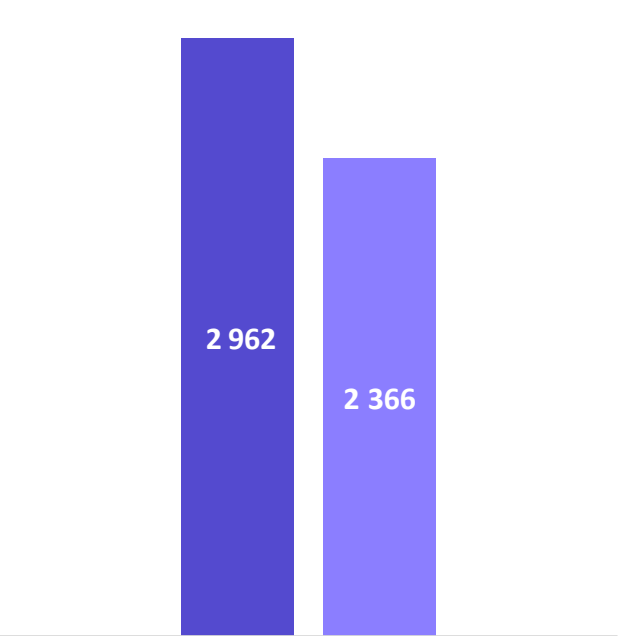


Täituvus 31.12.24



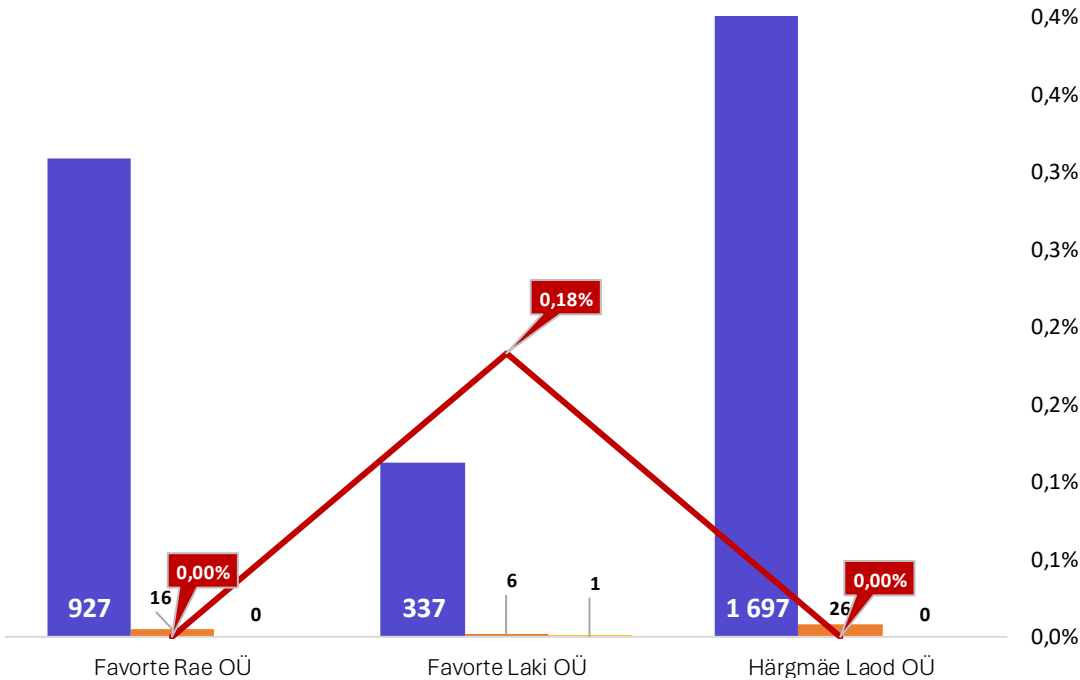
Konsolideeritud müügitulu 31.12.2024
(€, tuh)

Müügitulu (bruto) Müügitulu (neto)



Müügitulu ja laekumata arved ettevõtete lõikes 31.12.2024 (€, tuh)

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



Tootlused kinnisvarainvesteeringute lõikes	Laki 4	Härgmäe 24	Härgmäe 22	Härgmäe 21	Mäeküla 7*	Veldi 5	Kanarbiku 15/3
Aastane äritootlus	7,5%	8,2%	7,9%	7,2%	8,1%	8,3%	6,8%

Äritootlus = $\frac{\text{Aruandeaasta ärikasum}}{\text{Kinnisvarainvesteeringu turuväärtus}}$

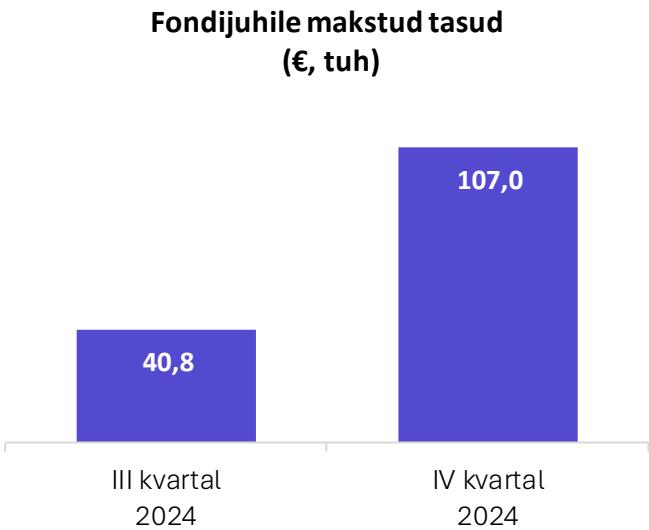
*Arvestatud IV kvartali annualiseeritud ärikasumilt, sealhulgas tulu perioodist, mil objekt ei kuulunud fondi koosseisu

4. Pangalaenude ülevaade:

31.12.2024 (€ tuh)	Laenujääk	sh. lühiajaline osa	Laenu lõpptähtaeg	Intressimäär	Põhiosa tagasimaksed IV kv	Tasutud intress IV kv	Põhiosa tagasimaksed 12 kuud	Tasutud intress 12 kuud
Favorte Rae OÜ	2 063	97	28.04.2027	EUR6+2,25%	24	28	85	105
Favorte Laki OÜ	2 035	101	15.09.2026	EUR6+2,25%	25	29	90	103
Härgmäe Laod OÜ	11 706	656	28.04.2027 05.04.2027	EUR6+2,25%; EUR6+2,25%	119	122	444	556
KOKKU	15 804	855			168	179	619	764

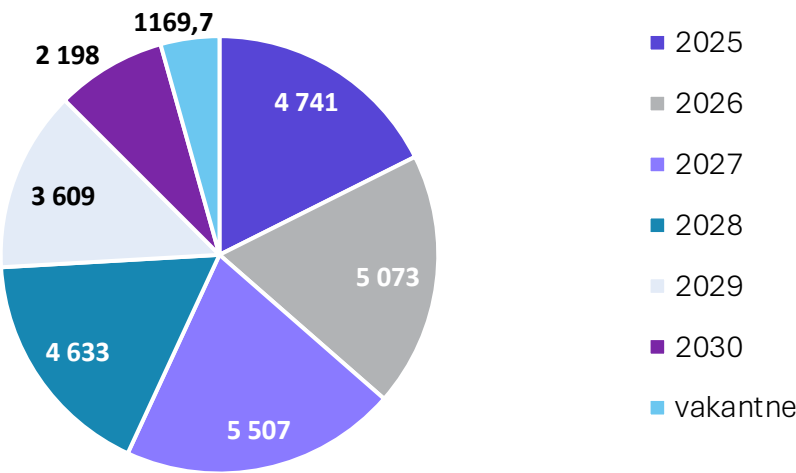
5. Osanike nimekiri, osaluse suurus ja väärtus

Usaldusosanimik	Osaluse %	Investeeringu kohustus (€, tuh)	Osaluse väärtus 31.12.2024 (€, tuh)
Investor A	94,8%	12 750	13 610
Investor B	2,23%	300	320
Investor C	1,49%	200	213
Investor D	0,74%	100	107
Investor E	0,74%	100	107
	100%	13 450	14 357

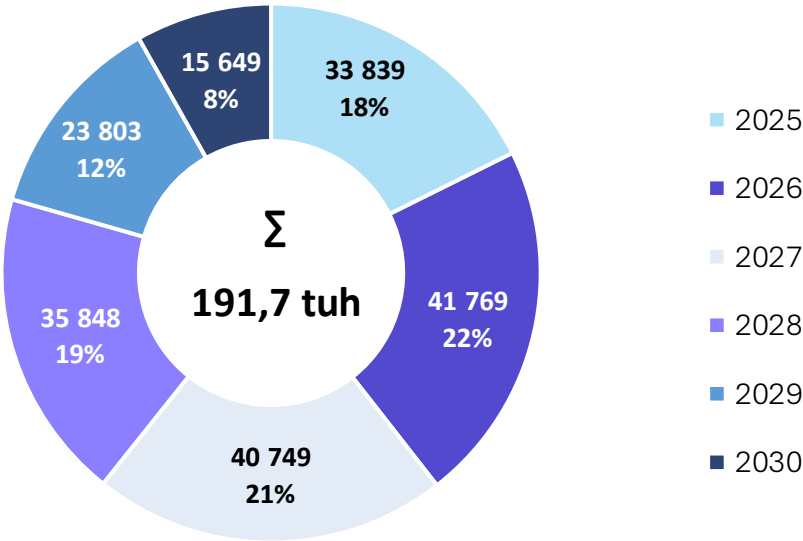


6. Üürnike info

Renditava pinna (m²) jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Kuise üüritulu jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Üürnike jagunemine pinna suuruse järgi

