



Favorte REIF usaldusfondi 2025. aasta I kvartali aruanne

Favorte REIF Usaldusfond
Registrikood: 16581683

Aruandeperioodi algus: 01.01.2025
Aruandeperioodi lõpp: 31.03.2025

Aadress: Ahtri tn 6a Tallinn, 10151

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



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 tootmisfunktsiooniga. Objektide asukohtadeks on Tallinn ja Tallinna lähiümbrus.

	7 Objekti		30,69 m € Kinnisvara väärtus		26 931 m² Üüritav pind
	96% Täituvus		482 695 € Kvartaalne NOI		49 Üürnike arv

Peamised suhtarvud aruandeaasta baasilt:

Omanduses oleva vara <i>yield</i> turuväärtuselt (%)	7,3%
NOI (€ tuh)	483
IRR (%)	8,6%
Omakapitali muutus 3 kuud 2025 (€ tuh)	280
Väljamaksete summa 3 kuud 2025 (€ tuh)	134,5
MOIC (x)	1,1x
Cash-on-Cash (%)	4,6%
WALT (aastat)	2,7
DSCR	1,5

1.1 Fondijuhi kommentaar

Favorte REIF usaldusfond asutati 27.09.2022. aastal. Fondi näol on tegemist mitteavaliku kinnise usaldusfondiga, mille eesmärk on pakkuda fondi investoritele võimalust saada osa rahavoogu tootvast ärikinnisvarast. Fondi investeerimisportfell keskendub peamiselt kaasaegsete keskkonnasäästlike *stock-office* hoonete omandamisele, olles seega esimene sellelaadne kinnisvarafond Baltimaades. *Stock-office* kontseptsioon ühendab endas lao-, tootmis-, kontori- ja esindusruumid. Selline „mitu ühes” lahendus võimaldab nii keskmise suurusega kui ka kiiresti kasvavatel ettevõtetel oma meeskonda koos hoida, suurendades seeläbi äriprotsesside efektiivsust ja paindlikkust. Kiiresti muutuvus ärikeskkonnas loob agiilse meeskonna koondamine ühe katuse alla sünergia, mis annab märkimisväärse eelise killustunud protsesside ning logistika ees.

Fond alustas tegevust jaanuaris 2023. a, mil viidi lõpule esimene sulgemisvoor. Fondi pikaajaline siht on jätkata investeerimist *stock-office* tüüpi rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse ning kasvatada Fondi varade mahtu 100 mln euron. Fondi algusaastail on investeringud suunatud peamiselt Eesti kinnisvaraturule, kuid strateegilises plaanis näeme ette võimalust laieneda ka Läti ja Leedu turgudele. Iga-aastaste investeringute tegelik maht sõltub aga suuresti globaalsetest arengutest ning piirkondlikest teguritest, sealhulgas Balti riikide ja eeskätt Eesti ärikinnisvaraturu dünaamikast. Selline paindlikkus võimaldab Fondil kohandada oma äritegevust vastavalt turutingimustele, et tagada investorite jaoks jätkusuutlik ja stabiilne kasv. Fondi kõik investeringud ja varad seisuga 31.03.2025 asusid Eestis.

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 Keskpanka rakendatud kitsendav monetaarpoliitika, 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 ning 2025. aasta alguses on Euribor püsinud tugevas langustrendis, on ärikinnisvara turu tehinguaktiivsus Baltikumis jätkuvalt madal. See viitab ettevaatlikule suhtumisele ning vajadusele kohandada strateegiaid vastavalt muutuvatele majandustingimustele.

Fondi valitseb Finantsinspektsiooni registreeringuga Fondi täisosanik Favorte Fondijuhtimise OÜ, mille juhatus on kaheliikmeline. Juhatusel liikmed on Hendri Andreas Hinno ja Rainer Hinno. Juhatusel liikmed osalevad Fondi tütarettevõtete juhtorganite töös.

Fond teostab oma kinnisvarainvesteeringuid ja arendustegevust läbi tütarettevõtete. Seisuga 31.03.2025 oli Fondil kolm 100%-lise osalusega tütarettevõtet, mis omavad kokku 27 tuhat m² äripindu. Fondi tütarettevõtted on OÜ Härgmäe Laod, OÜ Favorte Laki ja Favorte Rae OÜ. 2024. aasta detsembrikuus omandas Fondi tütarettevõtte OÜ Härgmäe Laod kinnistu aadressil Mäeküla 7, Tallinn, kus asub 4600 m² suurune *stock-office* hoone.

Fond lõpetas 2025.a I kvartali teenides 280 tuhat eurot puhaskasumit. 2025. aasta I kvartalis maksti investoritele jooksvast tulust välja 134,5 tuhat eurot ning investorite omakapitali sisemine tasuvusmäär (IRR) oli 8,6%. Fond ega Fondi tütarettevõtted ei ole dividende maksnud ning dividendide maksmist ei planeerita ka lähitulevikus.

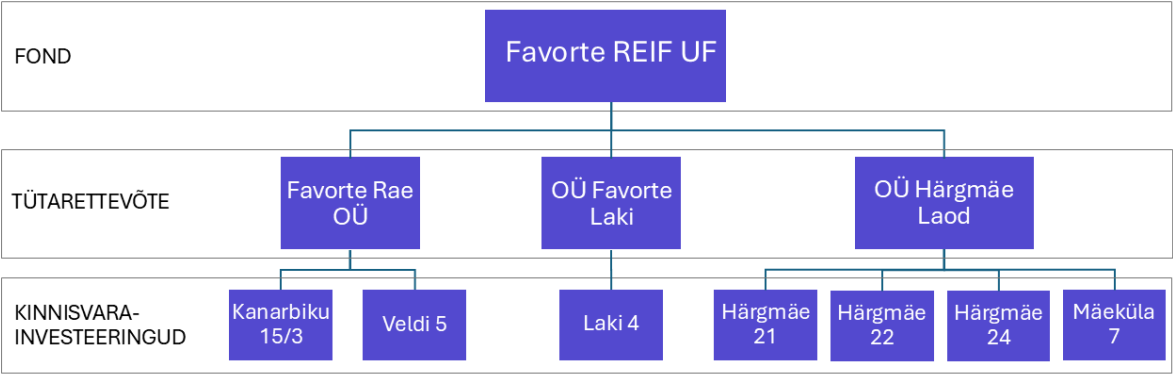
Aruandeperioodil ei toimunud ning Fond ei kavanda lähitulevikus ühinemisi, jagunemisi, ümberkujundamisi või muul moel muudatusi konsolideerimisgrupi koosseisus.

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 31.03.2025 on Fondil kolm tütarettevõtet, mis omavad seitset hoonestatud objekti.



2. Fondi peamised konsolideeritud finantsnäitajad

(€ tuh)	31.03.2024	31.12.2024	31.03.2025
Varad kokku	26 012,5	30 945,7	30 883,1
sh kinnisvarainvesteeringud	25 520,7	30 690,0	30 690,0
Kohustised kokku	13 579,6	16 588,2	16 245,1
sh laenukohustised	13 064,2	15 804,0	15 589,2
Omakapital kokku (NAV)	12 432,9	14 357,4	14 637,9
Omakapitali osakaal	47,8%	46,4%	47,4%
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	50,2%	51,1%	50,5%
LTV	51,2%	51,5%	50,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,5	0,2	0,1

(€ tuh)	I kv 2024	IV kv 2024*	I kv 2025
Müügitulu (bruto)	624,8	633,0	750,7
Üüritulu	469,7	492,0	581,3
Brutokasum	469,2	490,2	577,7
Ärikasum	-310,5	258,3	482,7
Puhaskasum	-542,0	79,6	280,5
Brutokasumi marginaal	75,1%	77,4%	77,0%
Ärikasumi marginaal	-49,7%	40,8%	64,3%
Puhaskasumi marginaal	-86,7%	12,6%	37,4%
ROE ¹	-17,7%	2,5%	7,7%
ROIC ²	-4,9%	3,9%	6,4%
ROA ³	-8,3%	1,2%	3,6%

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

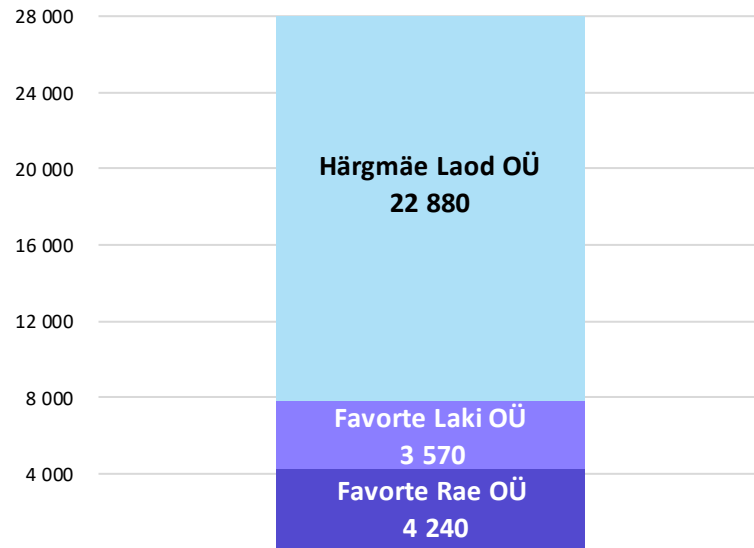
² ROIC = $\frac{\text{ärikasum} \cdot \text{perioodi kordaja}}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine investeeritud kapital}}$

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

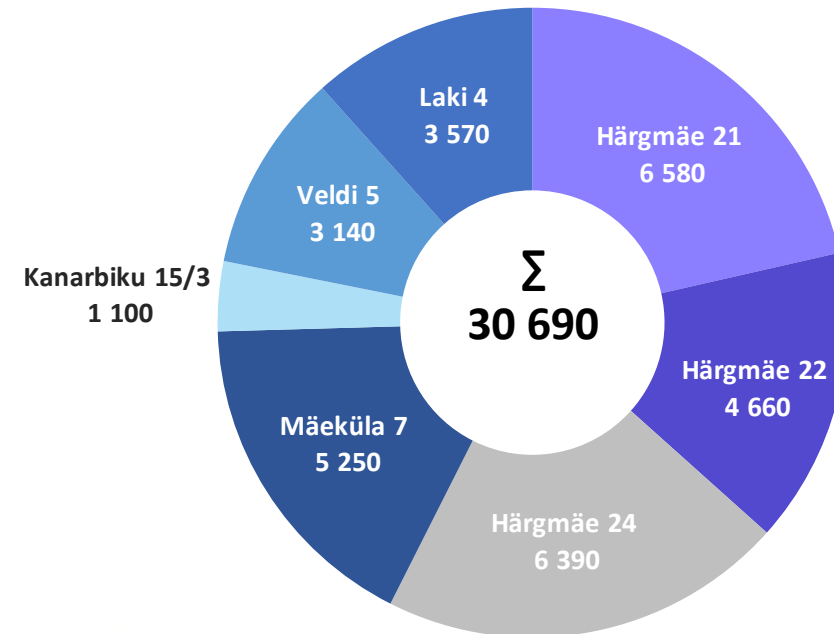
* Bilansinäidud on kaalutud keskmised, arvestades fondi rahakaasamist ja sissemakseid.

3. Fondi investeringute ülevaade

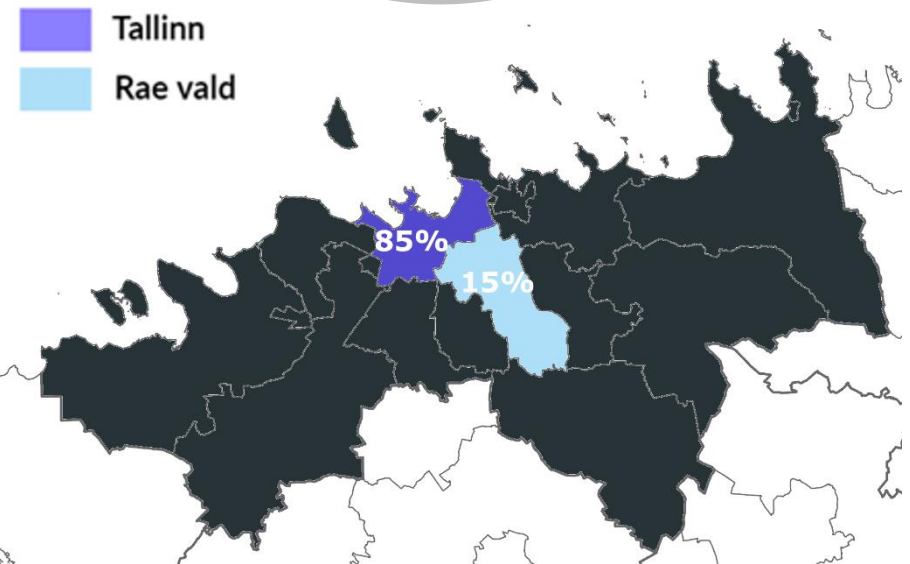
Kinnisvarainvesteeringute väärtus ettevõtete
lõikes 31.03.25 (€, tuh)



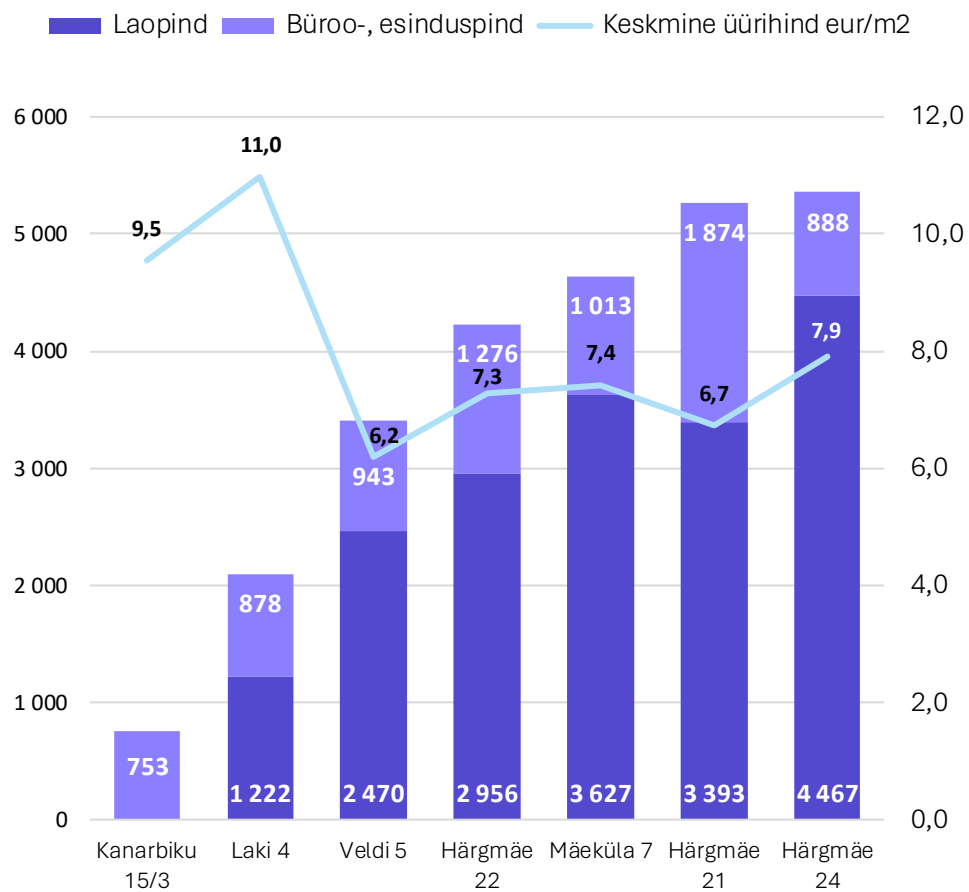
Portfelli väärtus objektide lõikes 31.03.25 (€, tuh)



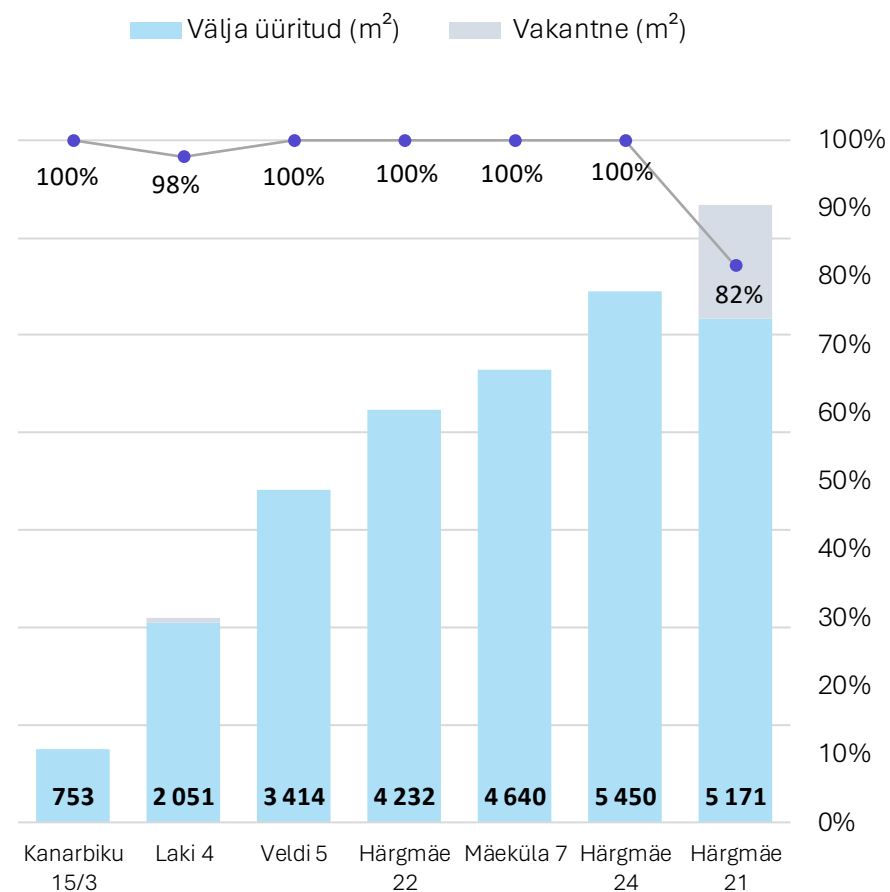
Asukoht	Kinnisvara aadress	Renditav pind kokku (m ²)
Rae vald	Kanarbiku 15/3	753
	Veldi 5	3 414
	Rae vald kokku	4 167
Tallinn	Härgmäe 21	6 341
	Härgmäe 22	4 232
	Härgmäe 24	5 450
	Laki 4	2 100
	Mäeküla 7	4 640
	Tallinn kokku	22 764
KOKKU		26 931



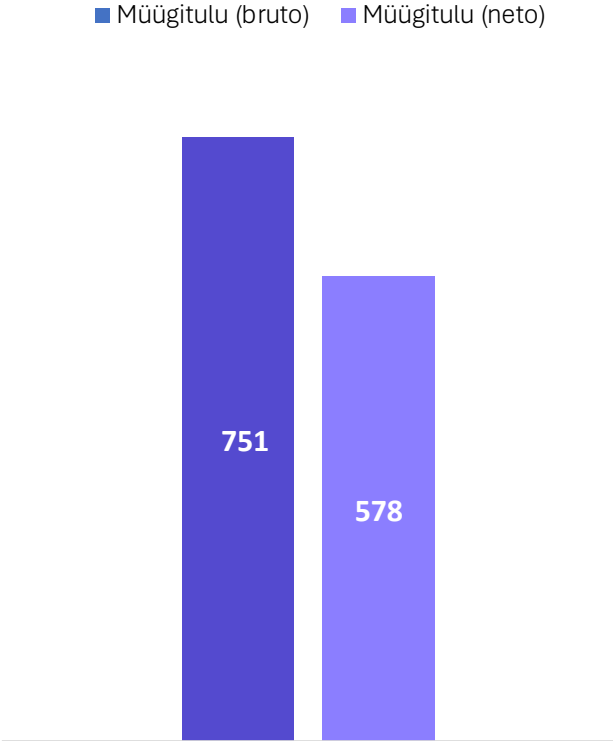
**Renditav pind (m²) ja keskmine rendihind objektide lõikes
31.03.2025**



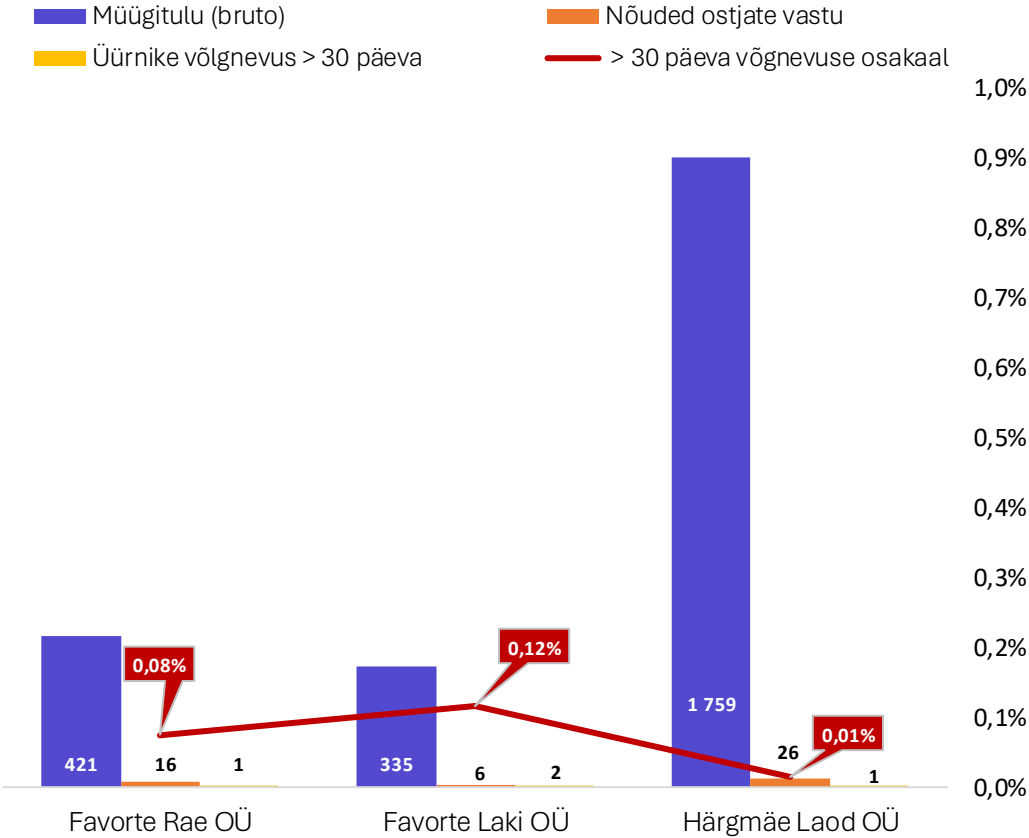
Täituvus 31.03.2025



Konsolideeritud müügitulu 31.03.2025
(€, tuh)



Müügitulu ja laekumata arved ettevõtete lõikes 31.03.2025 (€, tuh)



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

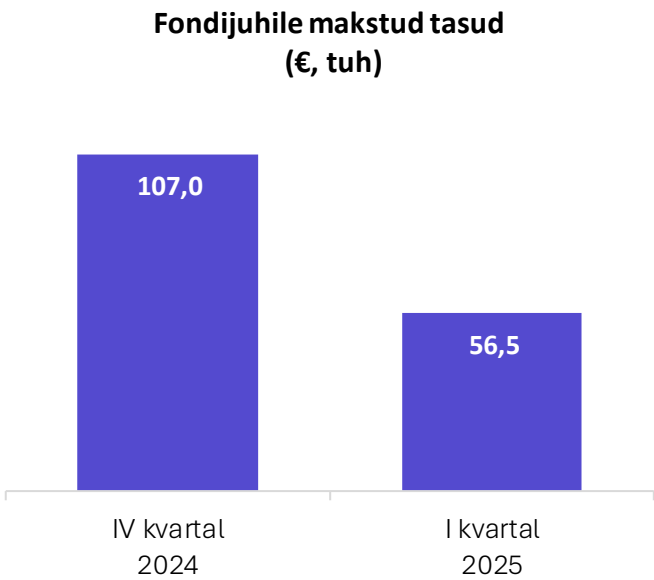
Äritootlus = $\frac{12 \text{ kuu NOI}}{\text{Kinnisvarainvesteeringu turuväärtus}}$

4. Pangalaenude ülevaade:

31.03.2025 (€ tuh)	Laenujääk	sh. Lühiajaline osa	Laenu lõpptähtaeg	Intressimäär	Põhiosa tagasimaksed I kv	Tasutud intress I kv
Favorte Rae OÜ	2 039	73	28.04.2027	EUR6+2,25%	24	28
Favorte Laki OÜ	2 010	76	15.09.2026	EUR6+2,25%	25	28
Härgmäe Laod OÜ	11 571	522	28.04.2027 05.04.2027	EUR6+2,25%; EUR6+2,25%	135	147
KOKKU	15 620	671			184	203

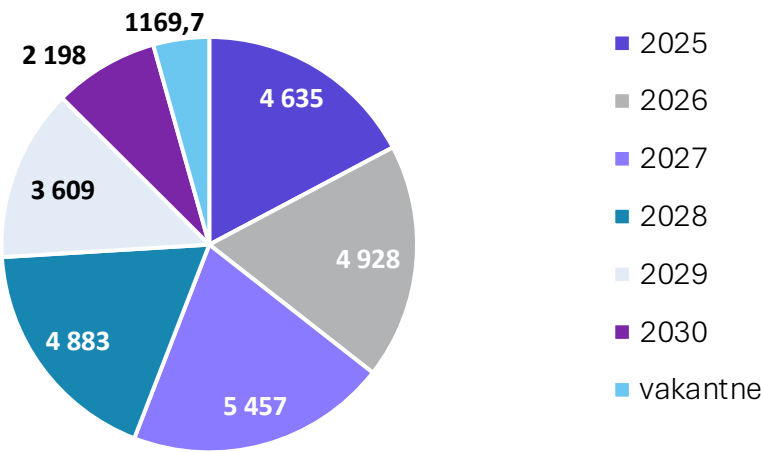
5. Osanike nimekiri, osaluse suurus ja väärtus

Usaldusosanik	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

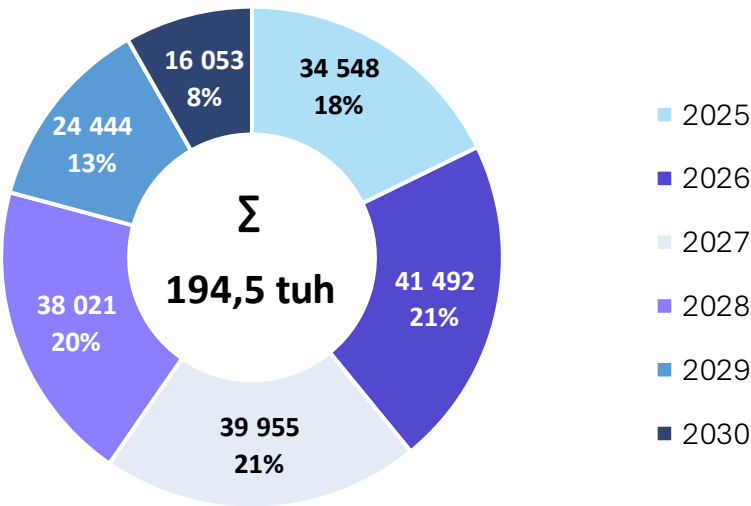


6. Üürnike info

Renditava pinna (m²) jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Kuise üüritulu jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Üürnike jagunemine pinna suuruse järgi

