



Favorte REIF usaldusfondi 2025. aasta III kvartali aruanne

Favorte REIF Usaldusfond
Registrikood: 16581683

Aruandeperioodi algus: 01.07.2025
Aruandeperioodi lõpp: 30.09.2025

Aadress: Ahtri tn 6a Tallinn, 10151

E-posti aadress: hendri.hinno@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 tootmisfunktsiooniga. Objektide asukohtadeks on Tallinn ja Tallinna lähiümbrus.

	6 Objekti		29,23 m € Kinnisvara väärtus		26 178 m² Üüritav pind
	92% Täituvus		482 760 € Üüritegevuse NOI		43 Üürnike arv

Peamised suhtarvud aruandeperioodi baasilt:

Omanduses oleva vara <i>yield</i> turuväärtuselt (%)	7,3%
NOI (€ tuh)	38
IRR (%)	7,3%
Omakapitali muutus 9 kuud 2025 (€ tuh)	17
Väljamaksete summa 9 kuud 2025 (€ tuh)	404
MOIC (x)	1,2x
Cash-on-Cash (%)	3,2%
WALT (aastat)	2,4
DSCR	1,3

1.1 Fondijuhi kommentaar

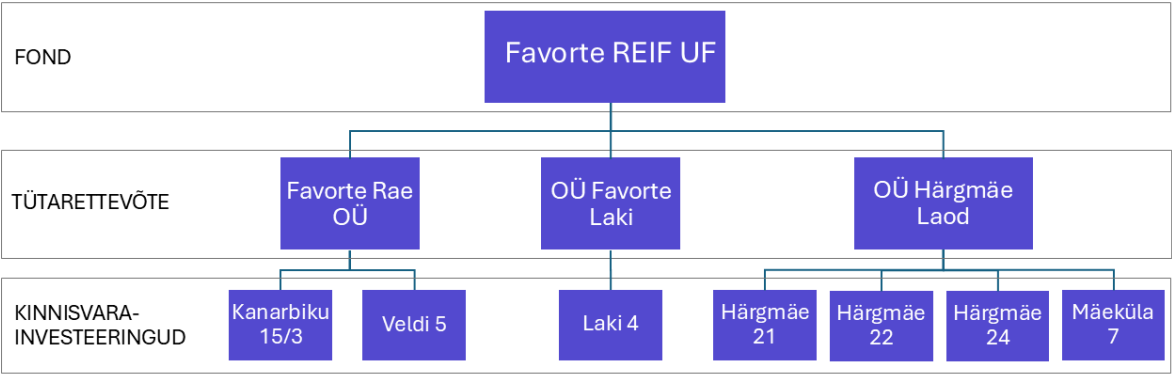
Fond lõpetas 2025.a III kvartali teenides 140 tuhat eurot puhaskahjumit, mis tulenes eelõige ümberhindlustest (-360 tuhEUR) ja Kanarbiku 15/3 hoone müügist (-10 tuhEUR). Kanarbiku 15/3 hoone müüdi hinnaga 1,07 mEUR (objekti soetushind oli 750 tuhEUR ning viimati tehtud hindamise alusel 1,08 mEUR). Fondi üüritegevuse NOI oli 427 750 €. 2025. aasta III kvartali seisuga investorite omakapitali sisemine tasuvusmäär (IRR) oli 7,3%.

Septembris refinantseerisime kõikide investeerimisobjektide finantseeringud varasemast soodsamatel tingimustel, saavutades uueks intressimääraks 1,75% + 6 kuu EURIBOR. See tehing parandab oluliselt meie rahavoogusid ja toetab eesmärgipärase tootluse saavutamist lähitulevikus. Ühtlasi on eesmärgiks osaliselt maandada intressiriski, fikseerides 10 mlnEUR suuruse laenukohustise Euribori osa 3-aastase intressimääravahetustehinguga (swap). Tehingu täpsed tingimused on veel selgumisel, kuid oodatav fikseeritud intressimäär jääb vahemikku 2,1%-2,2%.

Fondi tütarettevõtted Favorte Rae OÜ ja OÜ Härgmäe Laod lisasid oktoobris portfelli kaks uut investeerimisobjekti aadressidel Plaasi tn 4 ja Mäeküla tn 9. Objektide tehinguhinnad kujunesid kolmandate osapoolte hindamisaktide alusel 4,21 mEUR ja 5,196 mEUR.

1. Fondi struktuur

Fond teostab oma investeeringuid läbi 100% Fondi omanduses olevate tütaretevõtete, kuhu soetatakse investeerimisobjektid. Seisuga 30.09.2025 on Fondil kolm tütaretevõtet, mis omavad seitset hoonestatud objekti.



2. Fondi peamised konsolideeritud finantsnäitajad

(€ tuh)	30.09.2025	30.06.2025	30.09.2024
Varad kokku	32 184,5	30 844,0	25 757,1
sh kinnisvarainvesteeringud	29 230,0	30 690,0	25 531,4
Kohustised kokku	17 810,4	15 926,0	13 220,1
sh laenukohustised	17 327,7	15 371,8	12 758,1
Omakapital kokku (NAV)	14 374,1	14 918,0	12 537,0
Omakapitali osakaal	44,7%	48,4%	48,7%
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	53,8%	49,8%	49,5%
LTV	59,3%	50,1%	50,0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,7	0,1	0,4

(€ tuh)	III kv 2025	II kv 2025	III kv 2024
Müügitulu (bruto)	1 685,1	675,8	572,5
Üüritulu	535,8	544,1	484,1
Brutokasum	504,7	562,6	491,2
Ärikasum	37,8	467,9	430,3
Puhaskasum	-140,4	280,1	231,2
Brutokasumi marginaal	30,0%	83,2%	85,8%
Ärikasumi marginaal	2,2%	69,2%	75,2%
Puhaskasumi marginaal	-8,3%	41,4%	40,4%
ROE ¹	3,5%	7,5%	7,4%
ROIC ²	1,6%	6,2%	6,8%
ROA ³	1,7%	3,6%	3,6%

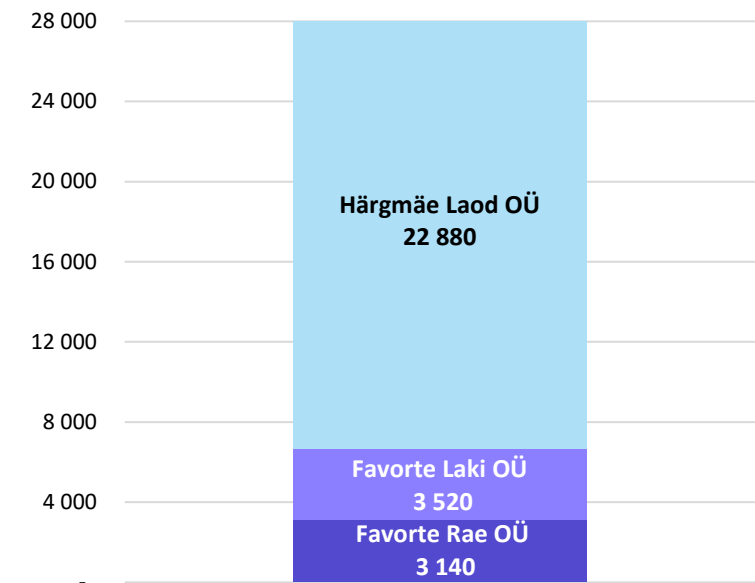
¹ $ROE = \frac{\text{puhaskasum} \cdot \text{perioodi kordaja}}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital}}$

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

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

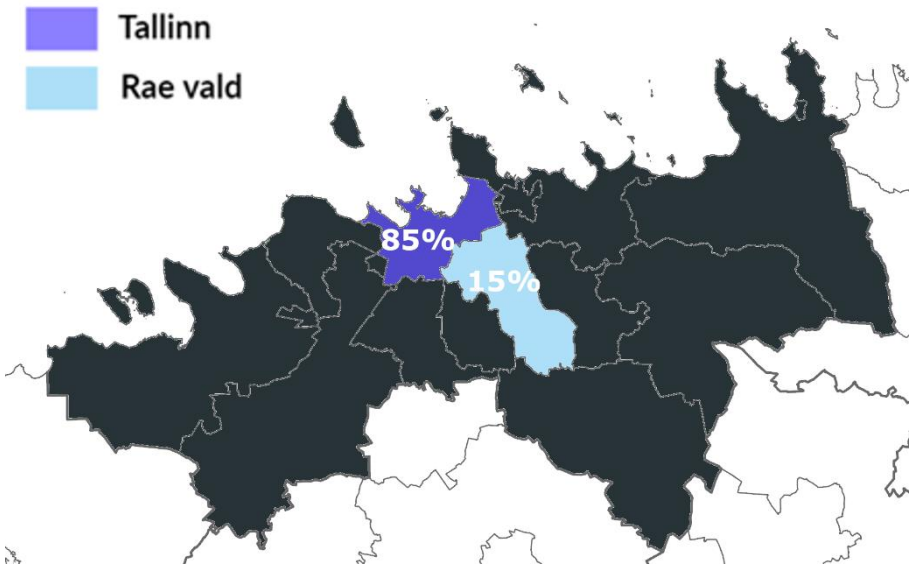
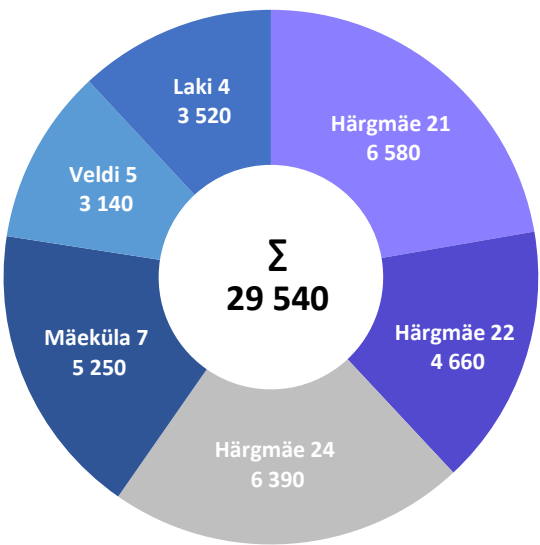
3. Fondi investeeringute ülevaade

Kinnisvarainvesteeringute väärtus ettevõtete
lõikes 30.09.2025 (€, tuh)

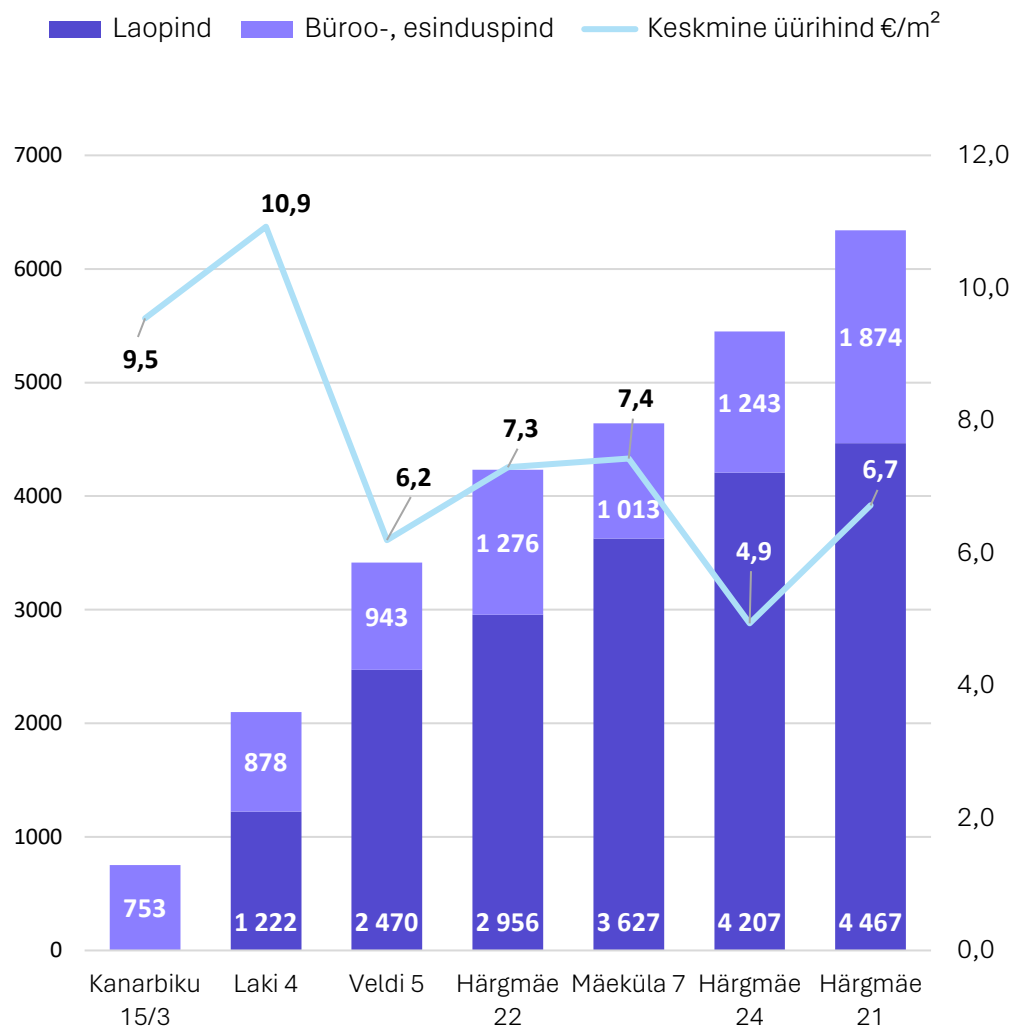


Asukoht	Kinnisvara aadress	Renditav pind kokku (m²)
Rae vald	Veldi 5	3 414
	Rae vald kokku	3 414
Tallinn	Härgmäe 21	6 341
	Härgmäe 22	4 232
	Härgmäe 24	5 450
	Laki 4	2 100
	Mäeküla 7	4 640
	Tallinn kokku	22 764
KOKKU		26 178

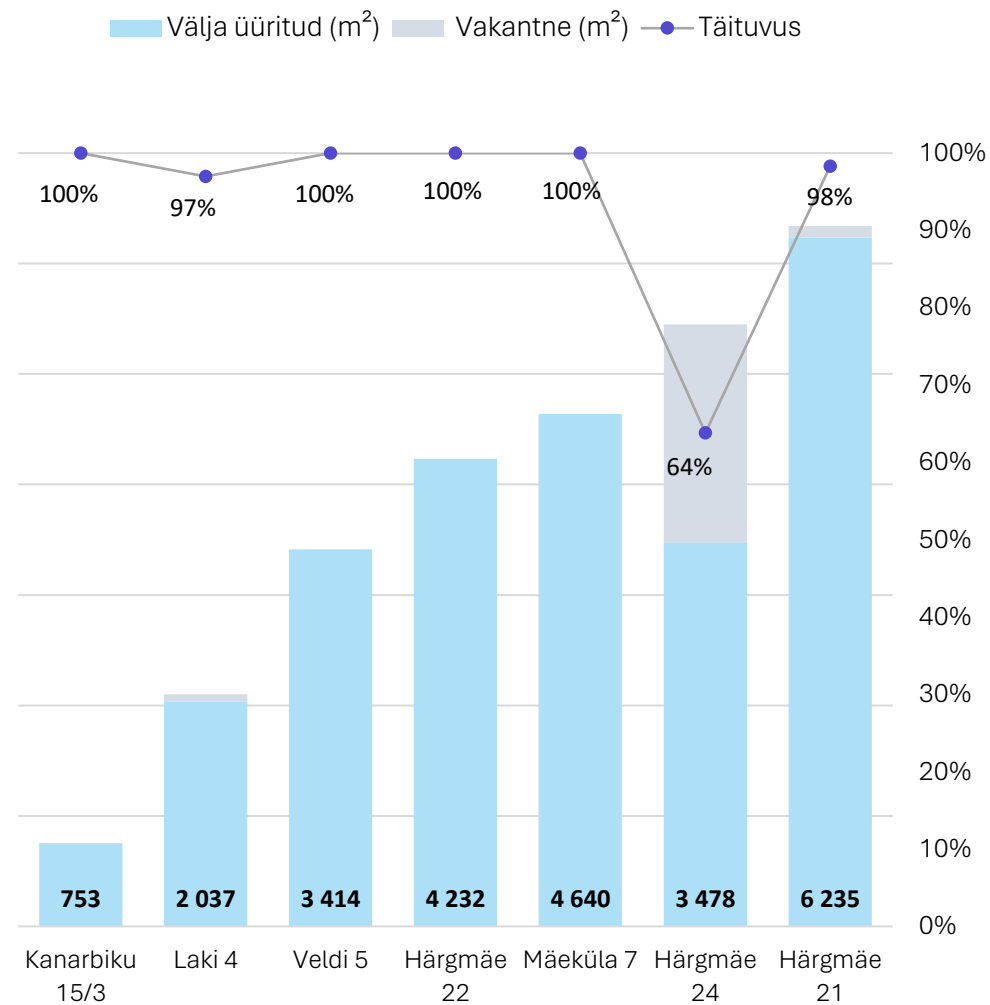
Portfelli väärtus objektide lõikes 30.09.25 (€, tuh)



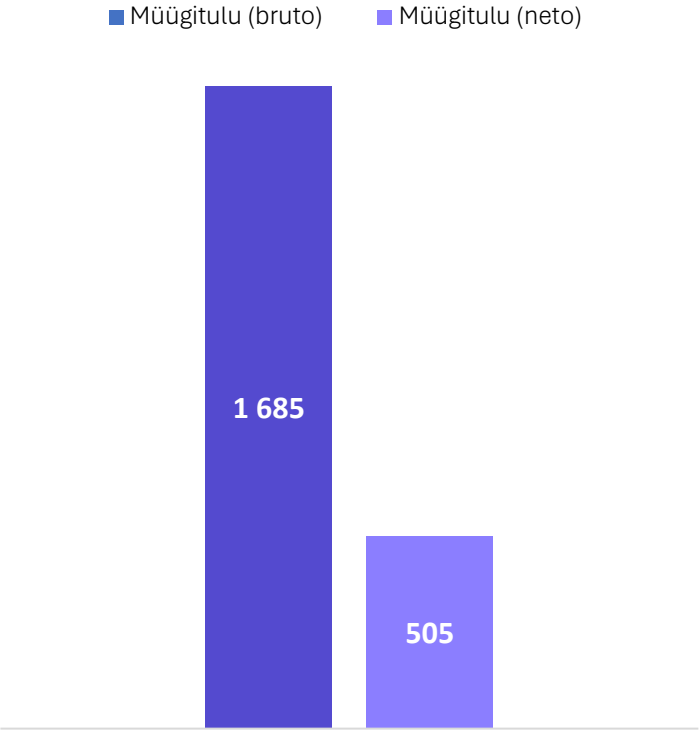
Renditav pind (m²) ja keskmine rendihind objektide lõikes III kv 2025



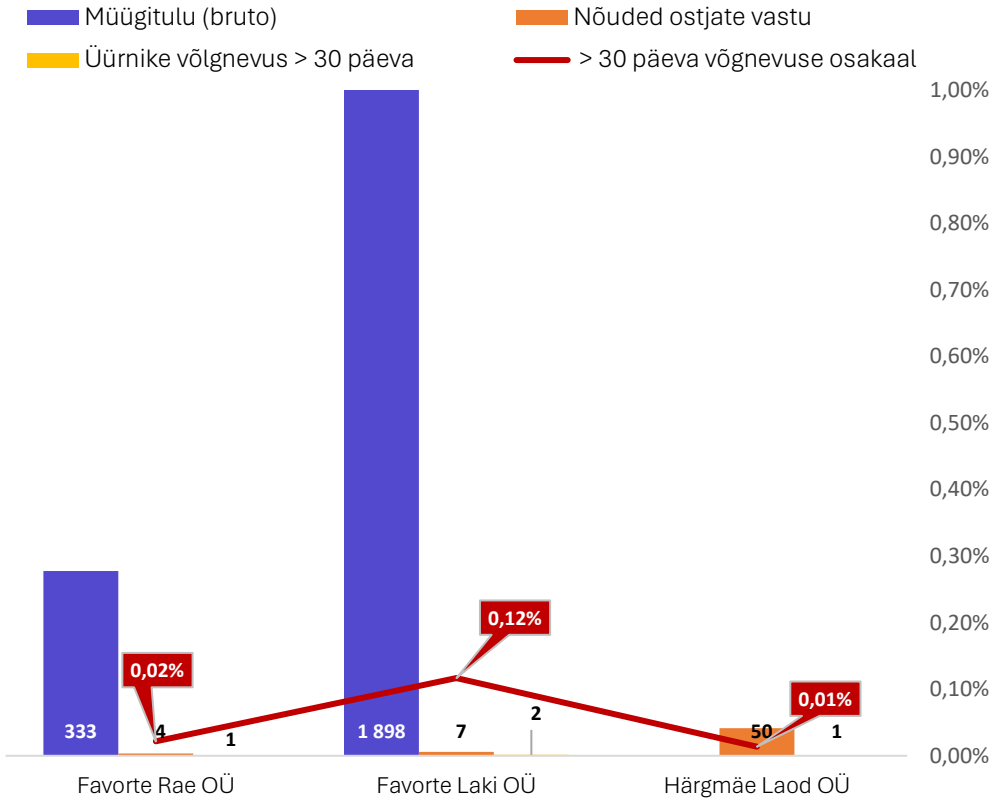
Täituvus III kv 2025



Konsolideeritud müügitulu 30.09.2025 (€, tuh)



Müügitulu ja laekumata arved ettevõtete lõikes 30.09.2025 (€, tuh)



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

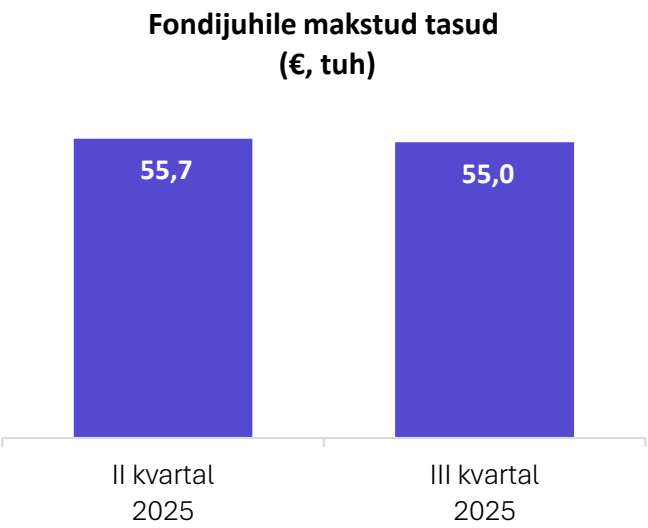
Äritootlus = $\frac{3 \text{ kv } 2025 \text{ üüritegevuse NOI} \cdot \text{perioodi kordaja}}{\text{Kinnisvarainvesteeringu turuväärtus}}$

4. Pangalaenude ülevaade:

30.09.2025 (€ tuh)	Laenujääk	sh. Lühiajaline osa	Laenu lõpptähtaeg	Intressimäär	Põhiosa tagasimaksed III kv	Tasutud intress III kv	Põhiosa tagasimaksed 12 kuud	Tasutud intress 12 kuud
Favorte Rae OÜ	1 793	62	20.07.2028	EUR6+1,75%	22	18	93	98
Favorte Laki OÜ	2 090	84	20.07.2028	EUR6+1,75%	28	24	102	105
Härgmäe Laod OÜ	13 444	482	20.07.2028	EUR6+1,75%	170	136	613	545
KOKKU	17 328	628			219	178	809	748

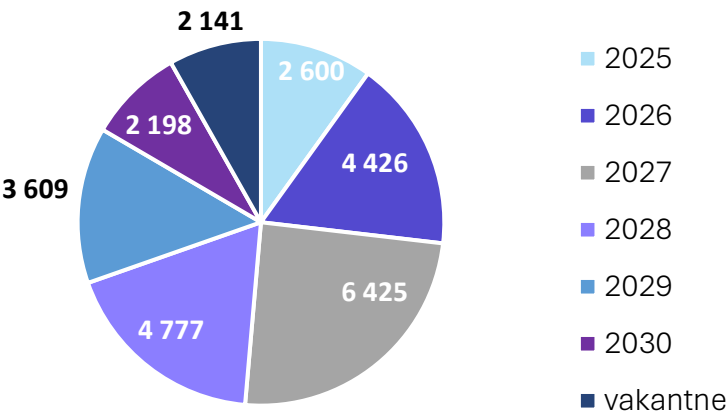
5. Osanike nimekiri, osaluse suurus ja väärtus

Usaldusosanimik	Osaluse %	Investeeringu kohustus (€, tuh)	Osaluse väärtus 30.09.2025 (€, tuh)
Investor A	92,57%	12 450	13 305
Investor B	2,97%	400	427
Investor C	2,23%	300	321
Investor D	1,49%	200	214
Investor E	0,74%	100	107
	100%	13 450	14 374

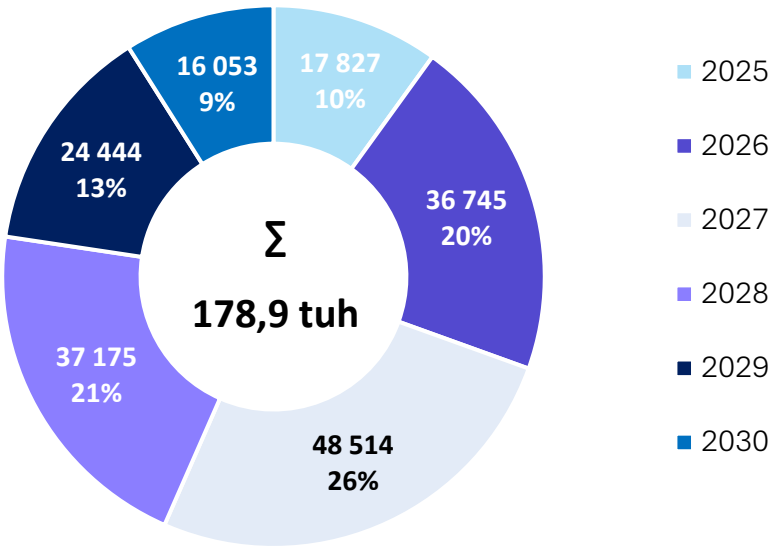


6. Üürnike info

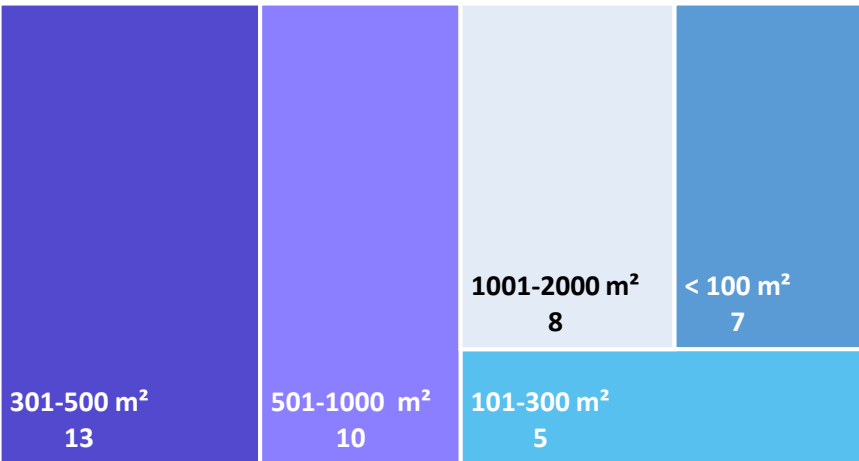
Renditava pinna (m²) jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes*



Kuise üüritulu jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes*



Üürnike jagunemine pinna suuruse järgi*



* Ilma Kanarbiku 15/3 hooneta