



Favorte REIF usaldusfondi 2025. aasta IV kvartali ja 12 kuu aruanne

Favorte REIF Usaldusfond
Registrikood: 16581683

Aruandeperioodi algus: 01.01.2025
Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2025

Address: Ahtri tn 6a Tallinn, 10151

E-posti address: hendri.hinno@favorte.ee
Veebilehe address: <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. Investeringuteks sobivad ärihooned on peamiselt *stock-office* (ladu-kontor-esindus) ning logistika- ja tootmisfunktsiooniga. Objektide asukohtadeks on Tallinn ja Tallinna lähiümbrus.

	8 Objekti		38,94 m € Kinnisvara väärtus		34 388 m² Üüritav pind
	93% Täituvus		2 309 820€ Üüritegevuse NOI		56 Üürnike arv

Peamised suhtarvud aruandeperioodi baasilt:

Omanduses oleva vara <i>yield</i> turuväärtuselt (%)	7,5%
NOI (€ tuh)	2 310
IRR (%)	8%
Kasum 12 kuud 2025 (€ tuh)	1 142
Väljamaksete summa 12 kuud 2025 (€ tuh)	759
Väljamaksete tootlus (%) *kaalutud keskmiselt sissemakstud kapitalilt	5,5%
Cash-on-Cash (%) aastane rahavoog jagatud investeeritud omakapitaliga	2,2%
WALT (aastat) üürilepingute kaalutud keskmine pikkus	2,71
DSCR	1,2

1.1 Fondijuhi kommentaar

Fondi 2025. aasta fookus oli suunatud finantspositsiooni tugevdamisele ja intressiriskide maandamisele muutavas majanduskeskkonnas. Laenuportfelli edukas refinantseerimine ning kahe tugeva ja stabiilse ärihoone lisandumine portfelli löid koos vakantsuse hoidmisega kindla vundamenti fondi edasiseks väärtuse kasvuks. Äripindade turg püsis kogu aasta vältel ettevaatlik, ja kuigi intressikeskkond liikus kergelt langussuunas, siis varasem kiire intressitõus mõjutas endiselt hindamisi ning turu ebakindlust. See väljendus sektori tavapärasest kõrgemas vakantsuses. Sellest hoolimata jätkas Fond oma strateegia järjekindlat elluviimist ning tegi mitmeid olulisi samme, mis toetavad pikaajalist väärtusloomet.

Fond lõpetas 2025. majandusaasta, teenides 2,31 mEUR üüritegevuslikku NOI-d ja puhaskasumiks kujunes 1 142 tuhEUR. Tulemust mõjutasid kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused summas -6 tuhEUR ja Kanarbiku 15/3 hoone müük kahjumiga -30 tuhEUR. Need mõjud olid valdavalt raamatupidamislikku laadi ning ei peegeldanud Fondi põhitegevuse ehk üüriari tegelikku võimekust ja rahavoogude tugevust. Portfelli mitmekesistamise efekt kajastus selgelt ka üüritulo kasvus, mis suurenes aastaga 20%.

Aasta jooksul laiendasime investeerimisportfelli ja kaasasime Fondi mitu atraktiivset *stock-office* tüüpi objekti. Fondi tütaretevõtted Favorte Rae OÜ ja OÜ Härgmäe Laod lisasid oktoobris portfelli kaks uut investeerimisobjekti aadressidel Plaasi tn 4 ja Mäeküla tn 9. Need objektid valiti lähtudes nende asukohast ja funktsionaalsusest ning võimest pakkuda stabiilset rahavoogu. Varade tehinguhinnad olid kolmandate osapoolte hindamisaktide alusel vastavalt 4,21 mEUR ja 5,196 mEUR. Tegemist on kõrge tootluspotentsiaaliga väärtuslike varadega, mille kaalutud keskmine üürilepingute pikkus ehk WA(U)LT on vastavalt 3,3 ja 6,7 aastat. Viimase kvartali tulemuste põhjal on objektide annualiseeritud tootlusmäärad tehinguväärtuselt vastavalt 8,2% ja 7,8%. Portfelli turuväärtusel põhinev tootlus oli majandusaastal keskmiselt 7,5%. See tulemus kinnitab varade atraktiivsust ka korrigeerunud hinnatasemetete ja muutunud vakantsusmäärade tingimustes.

Finantsjuhtimises oli aasta üks olulisemaid saavutusi laenukohustiste refinantseerimine varasemast soodsamatel tingimustel. Septembris saavutasime kõigi laenukohustiste uueks intressimääraks 1,75% + 6k Euribor, mis tähendas pangamarginaali alanemist 0,5 protsendipunkti võrra. See tehing parandab oluliselt meie rahavoogusid ja toetab eesmärgipärast tootluste saavutamist lähitulevikus. Soodsa pangamarginaali saavutamist toetas Favorte grupi antud täiendav garantii, mis rõhutab asutajate kindlat usaldust portfelli kvaliteedi ja Fondi pikaajalise strateegia suhtes. Ühtlasi maandasime osaliselt intressiriski ja fikseerisime 3 mEUR suuruse laenukohustise Euribori osa 3-aastase intressimäära vahetustehinguga (swap), mille tulemusel kujunes Euribori efektiivseks fikseeritud intressimääraks 2,28%. Aasta lõpu seisuga ulatus Fondi laenukohustiste maht ligikaudu 23,43 mEUR tasemele ning LTV oli 60%.

Majandusaasta lõpu seisuga kujunes Fondi eluea investorite omakapitali sisemiseks tasuvusmääraks ehk IRR-iks 8,42% ning aruandeaasta tootluseks 7,99%. Tootlust survestasid eelkõige varade ümberhindlus ja Kanarbiku 15/3 kahjumiga müük, mille mõjuta oleks tootlus olnud 8,24%. Aasta jooksul tehti investoritele väljamakseid kogusummas ligikaudu 759 tuhEUR ning omakapitali väärtus kasvas kaheteistkümne kuu vaates ligikaudu 1 083 tuhEUR võrra. Fond ega Fondi tütaretevõtted ei ole dividende maksnud ning dividendide maksmist ei planeerita ka lähitulevikus.

Fondile oli 2025. aastal keskseks eesmärgiks vakantsuse vähendamine ja üürilepingute portfelli pikaajalise kestlikkuse tagamine, sest täituvus on pikaajalise tootluse ja rahavoogude kõige olulisem alustala. Aasta keskmine vakantsus jäi 7% tasemele, mida peame arvestades turuolukorda heaks tulemuseks, kuid me ei pea seda lõppeesmärgiks. Jätkame sama pühendumusega tööd vakantsuse edasiseks vähendamiseks, sest usume, et just see mõjutab lähiaastatel kõige otsesemalt Fondi rahavoogude kasvu ja investorite tootlust.

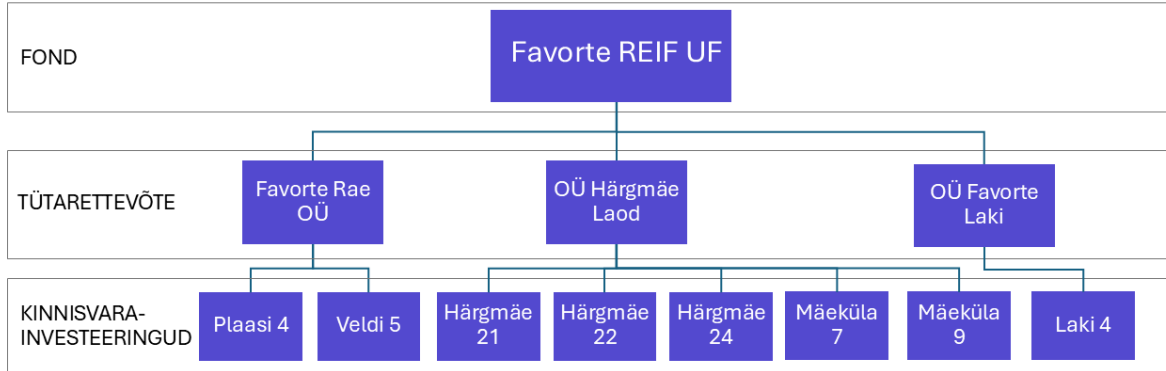
Vaadates käesolevasse aastasse ette, jääb Fondi peamiseks eesmärgiks täituvuse edasine parandamine ja rahavoogude kasv ning investeringute kvaliteedi hoidmine. Makromajanduslik taust on stabiliseerumas ning inflatsioon ja energiahinnad on rahunenud. Jätkame aktiivset tööd üürnike leidmisel ja hoidmisel ning jälgime tähelepanelikult nii finantsturgude kui ka kinnisvaraturu arenguid. Oleme veendunud, et 2025. aastal tehtud otsused ja investeringud loovad tugeva aluse tootluse paranemiseks ning investorite väärtuse kasvatamiseks järgnevatel aastatel.

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 31.12.2025 on Fondil kolm tütarettevõtet, mis omavad kaheksa hoonestatud objekti.



2. Fondi peamised konsolideeritud finantsnäitajad

(tuhEUR)	31.12.2025	30.09.2025	31.12.2024
Varad kokku	39 774,7	32 184,5	30 945,7
sh kinnisvarainvesteeringud	38 990,0	29 230,0	30 690,0
Kohustised kokku	24 334,6	17 810,4	16 588,2
sh laenukohustised	23 429,7	17 327,7	15 804,0
Omakapital kokku (NAV)	15 440,0	14 374,1	14 357,4
Omakapitali osakaal	38,8%	44,7%	46,4%
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	58,9%	53,8%	51,1%
LTV	60,1%	59,3%	51,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,5	2,7	0,2

(tuhEUR)	IV kv 2025	IV kv 2024	2025	2024
Müügitulu (bruto)	880,1	633,0	3 991,6	2 961,6
Üüritulu	685,0	492,0	2 346,2	1 958,4
Brutokasum	680,1	490,2	2 325,1	2 365,5
Ärikasum	925,0	258,3	1 913,3	1 931,5
Puhaskasum	721,9	79,6	1 142,1	1 116,9
Brutokasumi marginaal	77,3%	77,4%	58,2%	79,9%
Ärikasumi marginaal	105,1%	40,8%	47,9%	65,2%
Puhaskasumi marginaal	82,0%	12,6%	28,6%	37,7%
ROE ¹	18,7%	2,5%	7,7%	8,2%
ROIC ²	10,5%	3,9%	5,9%	7,4%
ROA ³	8,0%	1,2%	3,5%	4,3%

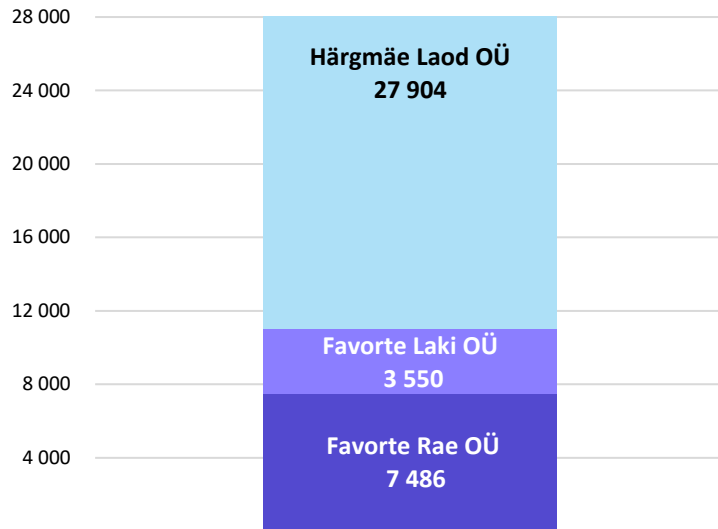
$$ROE = \frac{\text{puhaskasum} * \text{perioodi kordaja}}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital}}$$

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

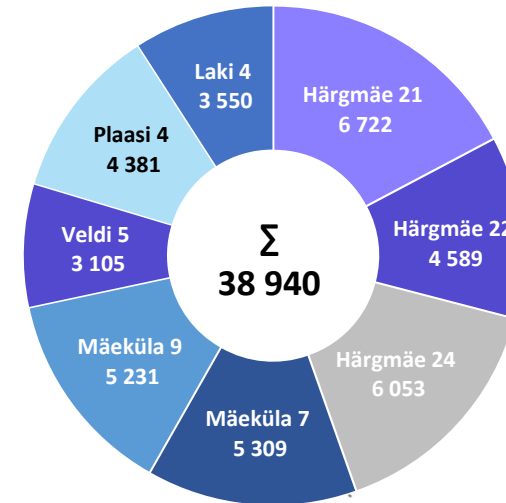
$$ROA = \frac{\text{puhaskasum} * \text{perioodi kordaja}}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine varade maht}}$$

3. Fondi investeringute ülevaade

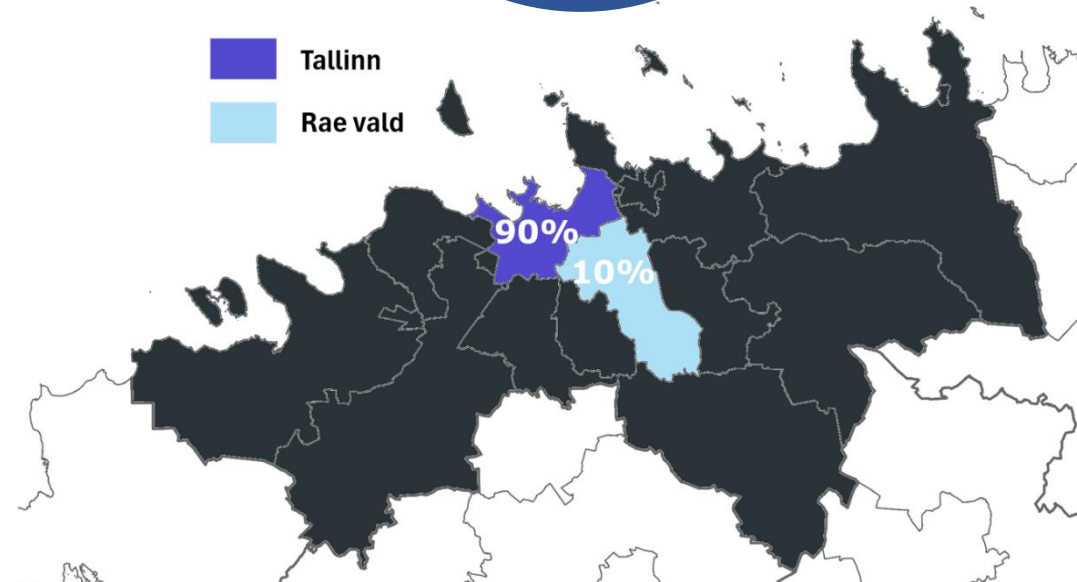
Kinnisvarainvesteeringute väärtus ettevõtete lõikes 31.12.2025 (€, tuh)



Portfelli väärtus objektide lõikes 31.12.25 (€, tuh)

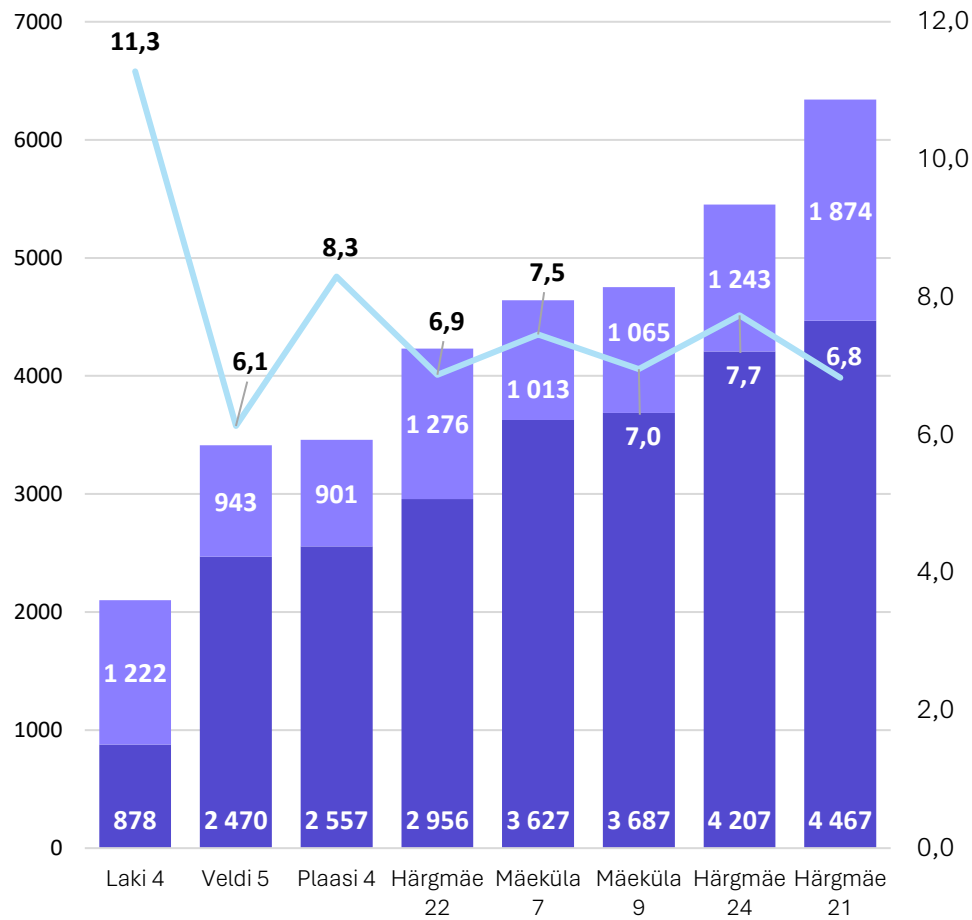


Asukoht	Kinnisvara aadress	Renditav pind kokku (m ²)
Rae vald	Veldi 5	3 414
	Rae vald kokku	3 414
Tallinn	Härgmäe 21	6 341
	Härgmäe 22	4 232
	Härgmäe 24	5 450
	Laki 4	2 100
	Mäeküla 7	4 640
	Mäeküla 9	4 753
	Plaasi 4	3 457
Tallinn kokku	30 974	
KOKKU	34 388	



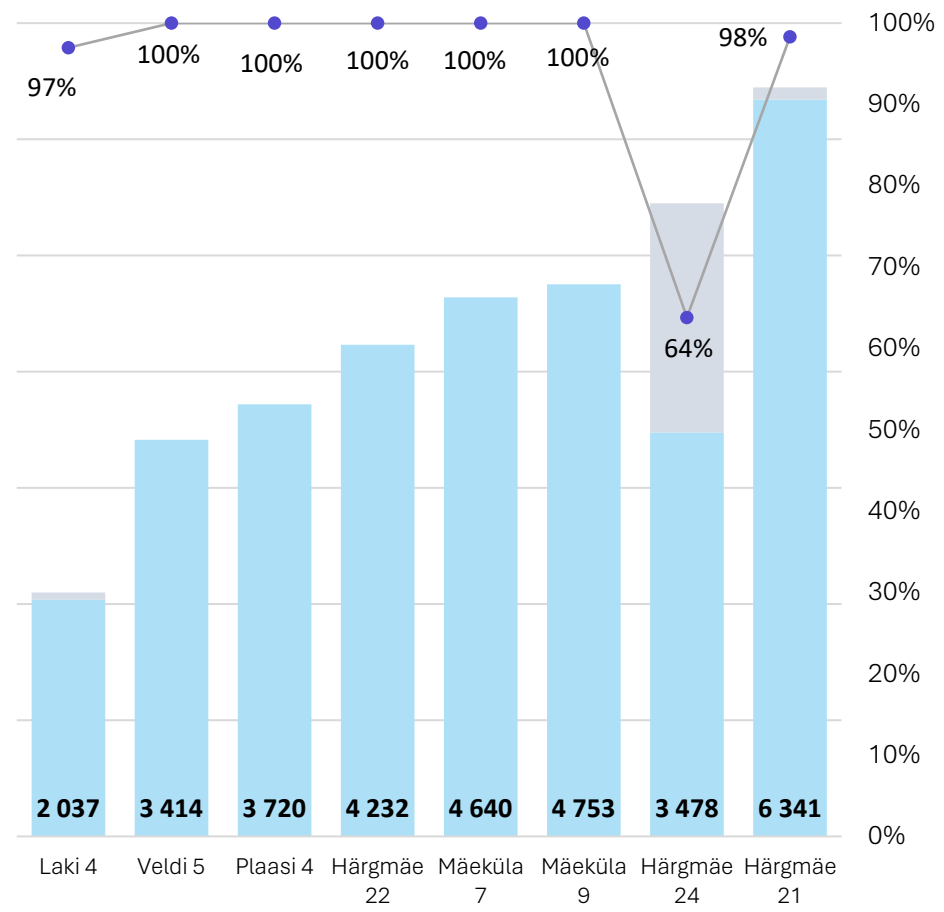
Renditav pind (m²) ja keskmine rendihind objektide lõikes 31.12.2025

Laopind Büroo-, esinduspind Keskmine üürihind €/m²



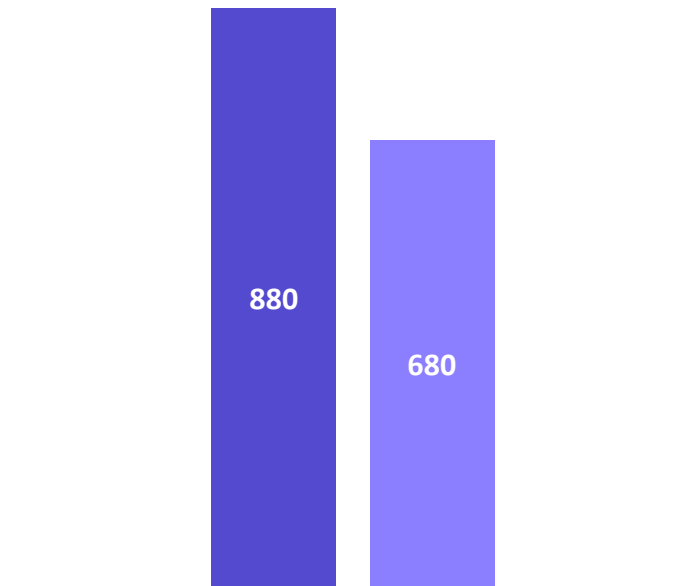
Täituvus IV kv 2025

Välja üüritud (m²) Vakantne (m²) Täituvus



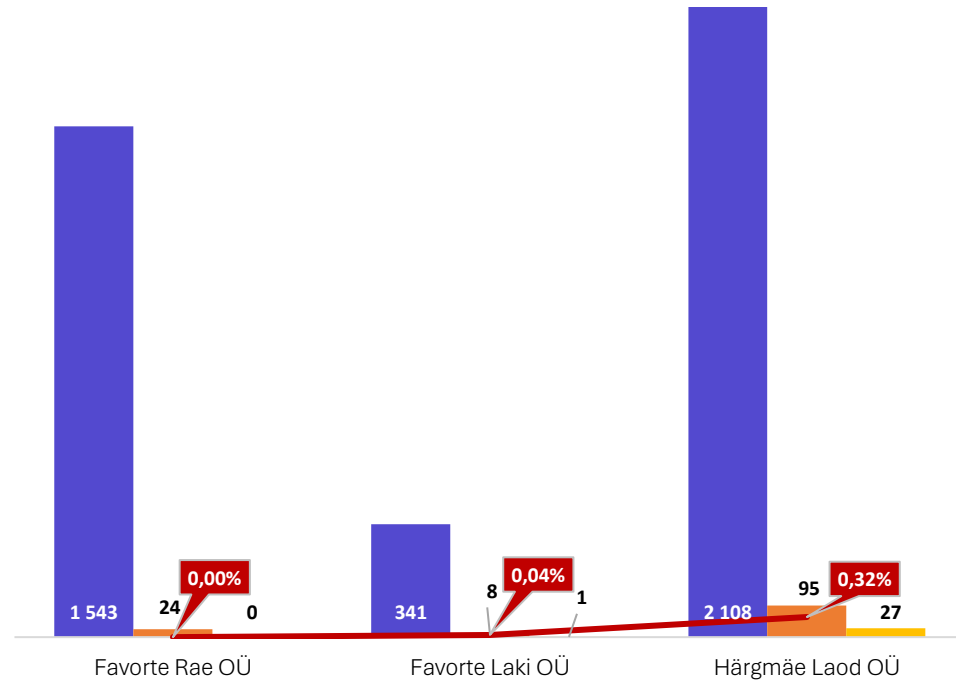
Konsolideeritud müügitulu IV kvartal (€, tuh)

■ Müügitulu (bruto) ■ Müügitulu (neto)



Majandusaasta müügitulu ja laekumata arved ettevõtete lõikes 31.12.2025 (€, 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	Mäeküla 9*	Veldi 5	Plaasi 4*
Aastane äritootlus	7,5%	6,0%	7,9%	6,9%	7,7%	7,8%	7,9%	8,2%

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

* Üüritegevuse NOI annualiseeritud alates vara lisandumisest fondi portfelli

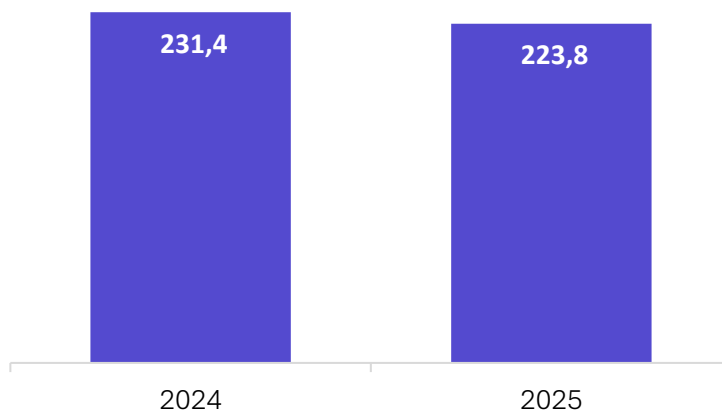
4. Pangalaenude ülevaade:

31.12.2025 (€ 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	4 510	157	20.07.2028	EUR6+1,75%	48	34	119	104
Favorte Laki OÜ	2 072	72	20.07.2028	EUR6+1,75%	18	20	97	96
Härgmäe Laod OÜ	16 847	588	20.07.2028	EUR6+1,75%	158	149	658	572
KOKKU	23 430	818			223	204	875	772

5. Osanike nimekiri, osaluse suurus ja väärtus

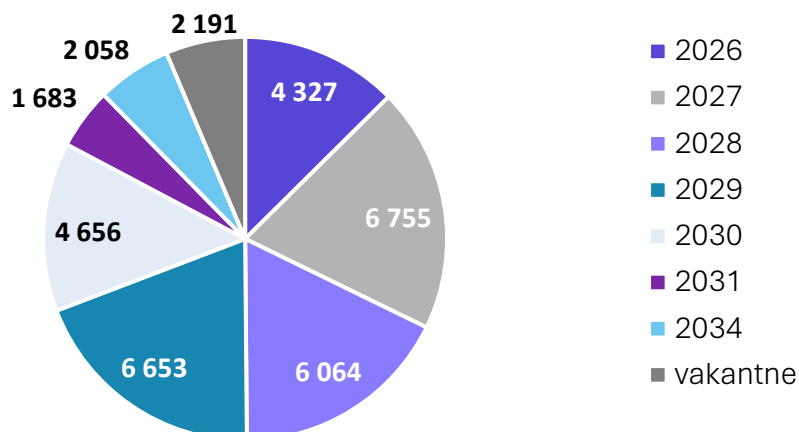
Usaldusosanimik	Osaluse %	Investeeringu kohustus (€, tuh)	Osaluse väärtus 31.12.2025 (€, tuh)
Investor A	93,29%	13 200	14 403
Investor B	2,83%	400	436
Investor C	1,77%	250	273
Investor D	2,12%	300	327
	100%	14 150	15 440

Fondijuhile makstud tasud
(€, tuh)

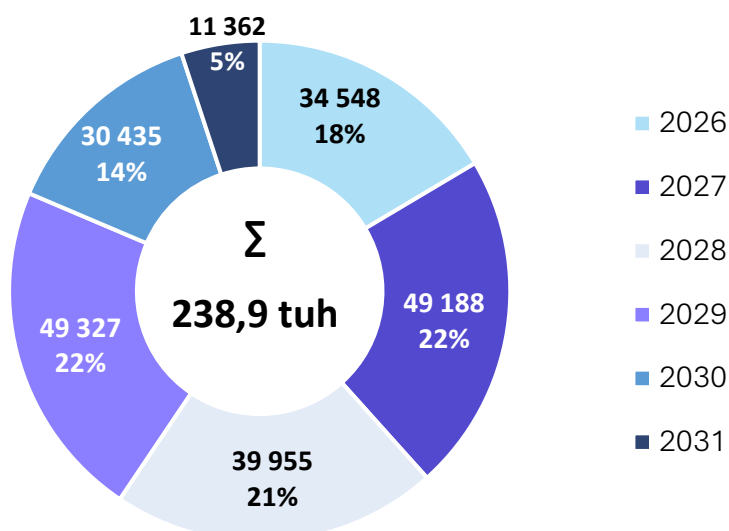


6. Üürnike info

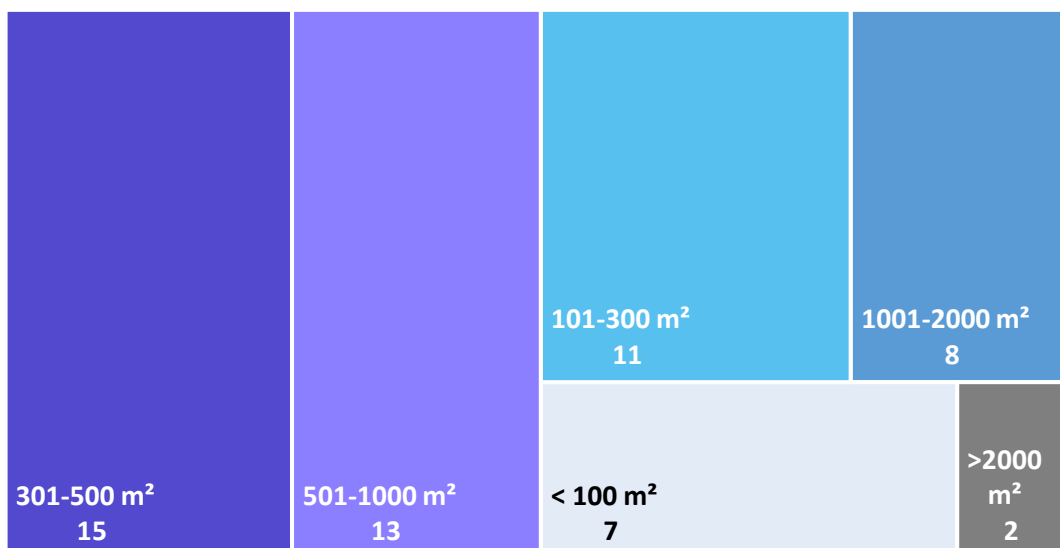
Renditava pinna (m²) jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Kuise üüritulu jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Üürnike jagunemine pinna suuruse järgi



7. Majandustulemuste ülevaade

tuhEUR ('000)	31.12.2025	31.12.2024	Muutus
Müügitulu kokku	3 992	2 962	35%
<i>s.h Üüritulu</i>	2 346	1 958	20%
<i>s.h Edasiesitatavad kommunaalkulud</i>	495	432	14%
<i>s.h Muu müügitulu ja teenused</i>	1 151	571	102%
Otsesed kinnisvarakulud (kaubad, teenused)	-1 682	-1 034	63%
Kinnisvarainvesteeringute netotulu (NOI)	2 310	1 928	20%
Üldhalduskulud (mitmesugused tegevuskulud)	-379	-217	74%
<i>s.h Fondivalitseja tasu</i>	-224	-167	34%
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-6	-101	-94%
Muud äritulud/ärikulud	-11	386	-103%
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1	0	-
Ärikasum	1 913	1 996	-4%
Finantstulud ja -kulud kokku	-771	-815	-5%
<i>s.h Intressitulud</i>	1	6	-79%
<i>s.h Intressikulud</i>	-772	-821	-6%
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 142	1 181	-3%
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 142	1 181	-3%

8. Finantsseisundi aruanne

tuhEUR ('000)	31.12.2025	31.12.2024
Varad		
Käibevarad		
Raha	253	161
Lühiajalised finantsinvesteeringud	284	0
Nõuded ja ettemaksed	246	94
Varud	0	0
Kokku käibevarad	783	256
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	38 990	30 690
Materiaalne põhivara	2	0
Kokku põhivarad	38 992	30 690
Kokku varad	39 775	30 946
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	818	855
Võlad ja ettemaksed	905	720
Kokku lühiajalised kohustised	1 723	1 575
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	22 612	855
Võlad ja ettemaksed	0	720
Kokku pikaajalised kohustised	22 612	14 949
Kokku kohustised	24 335	16 524
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	0	0
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara	14 150	13 450
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	148	-209
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 142	1 181
Kokku omakapital	15 440	14 421
Kokku kohustised ja omakapital	39 775	30 946