



# Favorte REIF usaldusfondi 2026. aasta I kvartali aruanne

Favorte REIF Usaldusfond  
Registrikood: 16581683

Aruandeperioodi algus: 01.01.2026  
Aruandeperioodi lõpp: 31.03.2026

Aadress: Ahtri tn 6a Tallinn, 10151





E-posti aadress: [hendri.hinno@favorte.ee](mailto: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 ärihooded. Investeeringuteks sobivad ärihooded on peamiselt *stock-office* (ladu-kontor-esindus) ning logistika- ja tootmisfunktsiooniga. Objektide asukohtadeks on Tallinn ja Tallinna lähiümbrus.

	<b>8</b> Objekti		<b>38,94 m €</b> Kinnisvara väärtus		<b>34 388 m<sup>2</sup></b> Üüritav pind
	<b>94%</b> Täituvus		<b>702 835 €</b> Üüritegevuse NOI		<b>56</b> Üürnike arv

Peamised suhtarvud aruandeperioodi baasilt:

Omanduses oleva vara <i>yield</i> turuväärtuselt (%)	7,2%
NOI (€ tuh)	703
IRR (%), kvartali annualiseeritud	11,3%
Kasum 3 kuud 2026 (€ tuh)	412
Väljamaksete summa 3 kuud 2026 (€ tuh)	212
Väljamaksete tootlus (%) kaalutud keskmiselt sissemakstud kapitalilt	1,5%
Cash-on-Cash (%) aastane rahavoog jagatud investeeritud omakapitaliga	7,7%
WALT (aastat) üürilepingute kaalutud keskmine pikkus	2,7
DSCR	1,5

## 1.1 Fondijuhi kommentaar

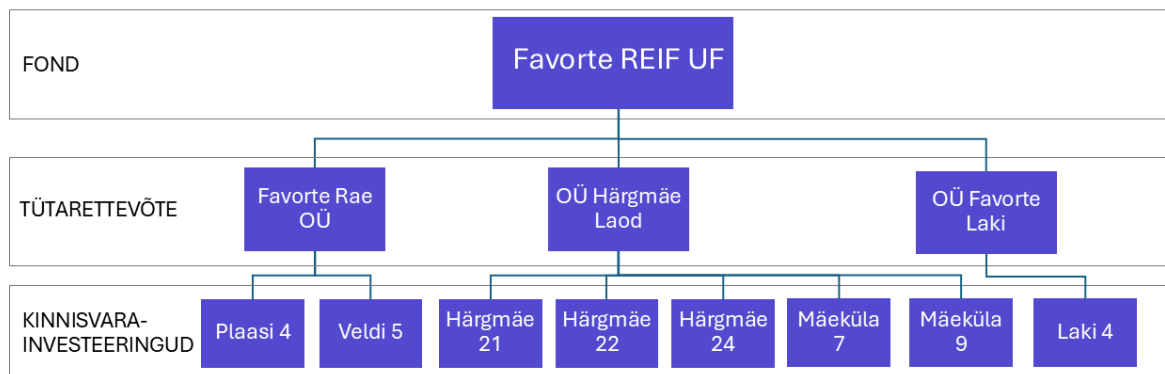
Fond lõpetas 2026.a I kvartali teenides 412 tuhEUR puhaskasumit, mis on 47% kõrgem eelmise aasta I kvartali tulemusest. 2026. aasta I kvartali investorite omakapitali annualiseeritud sisemine tasuvusmäär (IRR) oli 11,3%. Hajutatud kinnisvaraportfelli strateegia õigsust kinnitavad nii kvartali üüritulu kasv 25% (728 tuhEUR) kui ka NOI kasv 26% (703 tuhEUR) võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Kvartali annualiseeritud rahavooline tootlus (Cash-on-Cash 7,7%) ületab selleaastase eesmärgi taseme, andes hea lähteotsiooni ka selle saavutamiseks.

Fondi finantsstabiilsust toetavad laenu teenindusvõime katekordaja (DSCR) 1,5 ja kaalutud keskmine üürilepingute kestus (WALT) 2,7 aastat, mis tagavad prognoositavad rahavood ka turu kõikumiste tingimustes.

Jätkame tööd, prioritseerides üürilepingute pikendamisi, kus näeme täiendava tootluse kasvuvõimalusi vaatamata kinnisvaraturu üldistele väljakutsetele. Fond ega Fondi tütarettevõtet ei ole dividende maksnud ning dividendide maksmist ei planeerita ka lähitulevikus.

# 1. Fondi struktuur

Fond teostab oma investeeringuid läbi 100% Fondi omanduses olevate tütarettevõtete, kuhu soetatakse investimisobjektid. Seisuga 31.03.2026 on Fondil kolm tütarettevõtet, mis omavad kaheksa hoonestatud objekti.



## 2. Fondi peamised konsolideeritud finantsnäitajad

(tuhEUR)	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Varad kokku	39 863,1	39 774,7	30 883,1
sh kinnisvarainvesteeringud	38 990,0	38 990,0	30 690,0
Kohustised kokku	24 010,9	24 334,6	16 245,1
sh laenukohustised	23 225,2	23 429,7	15 589,2
Omakapital kokku (NAV)	15 852,2	15 440,0	14 637,9
Omakapitali osakaal	39,8%	38,8%	47,4%
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	58,3%	58,9%	50,5%
LTV	59,6%	60,1%	50,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,6	0,5	0,1

(tuhEUR)	I kv 2026	IV kv 2025	I kv 2025
Müügitulu (bruto)	984,0	880,1	750,7
Üüritulu	728,3	685,0	581,3
Brutokasum	719,3	680,1	577,7
Ärikasum	637,5	925,0	482,7
Puhaskasum	412,2	721,9	280,5
Brutokasumi marginaal	73,1%	77,3%	77,0%
Ärikasumi marginaal	64,8%	105,1%	64,3%
Puhaskasumi marginaal	41,9%	82,0%	37,4%
ROE <sup>1</sup>	10,4%	18,7%	7,7%
ROIC <sup>2</sup>	6,5%	10,5%	6,4%
ROA <sup>3</sup>	4,1%	8,0%	3,6%

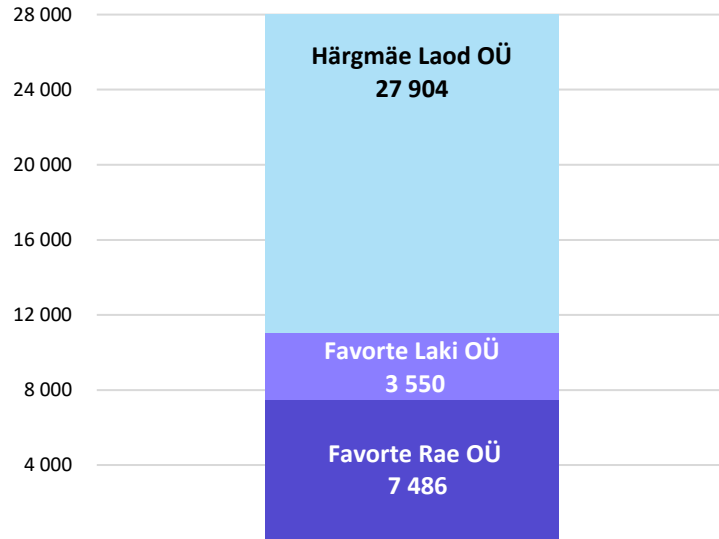
$$ROE = \frac{\text{puhaskasum} * \text{perioodi kordaja}}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital}}$$

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

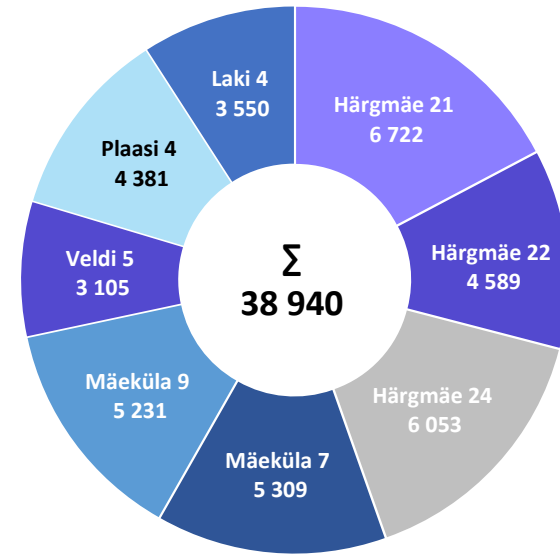
$$ROA = \frac{\text{puhaskasum} * \text{perioodi kordaja}}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine varade maht}}$$

### 3. Fondi investeringute ülevaade

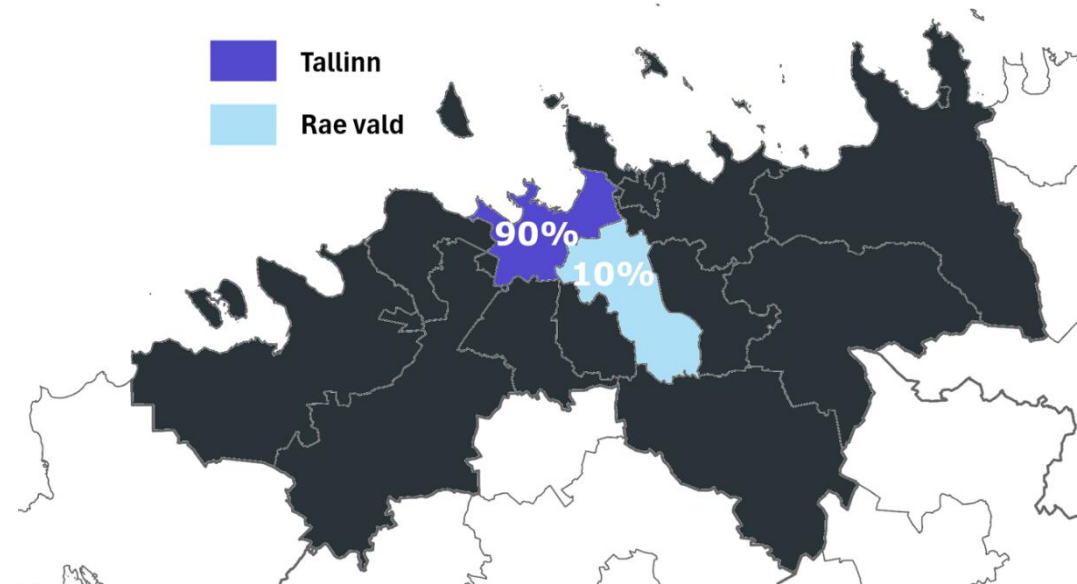
Kinnisvarainvesteeringute väärtus ettevõtete lõikes 31.03.2026 (€, tuh)



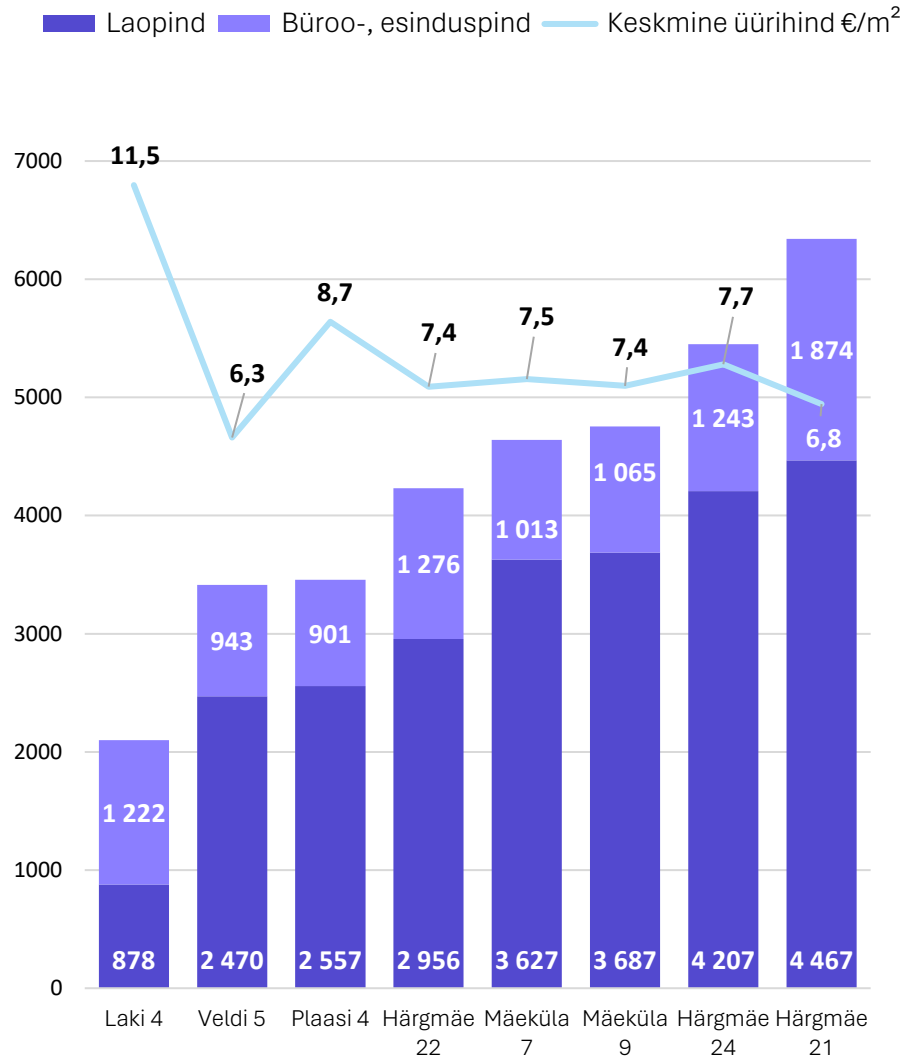
Portfelli väärtus objektide lõikes 31.03.2026 (€, tuh)



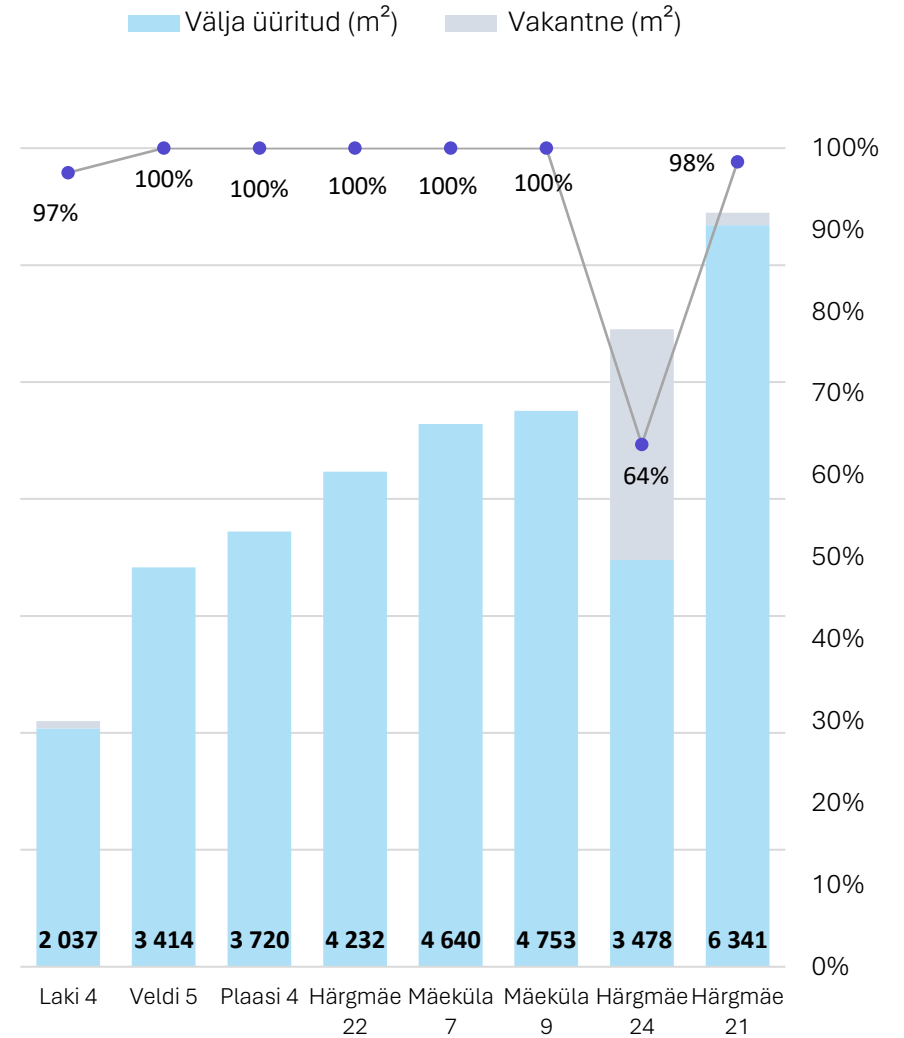
Asukoht	Kinnisvara aadress	Renditav pind kokku (m <sup>2</sup> )
<b>Rae vald</b>		
	Veldi 5	3 414
	<b>Rae vald kokku</b>	<b>3 414</b>
<b>Tallinn</b>		
	Härgmäe 21	6 341
	Härgmäe 22	4 232
	Härgmäe 24	5 450
	Laki 4	2 100
	Mäeküla 7	4 640
	Mäeküla 9	4 753
	Plaasi 4	3 457
	<b>Tallinn kokku</b>	<b>30 974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



### Renditav pind (m<sup>2</sup>) ja keskmine rendihind objektide lõikes 31.03.2026

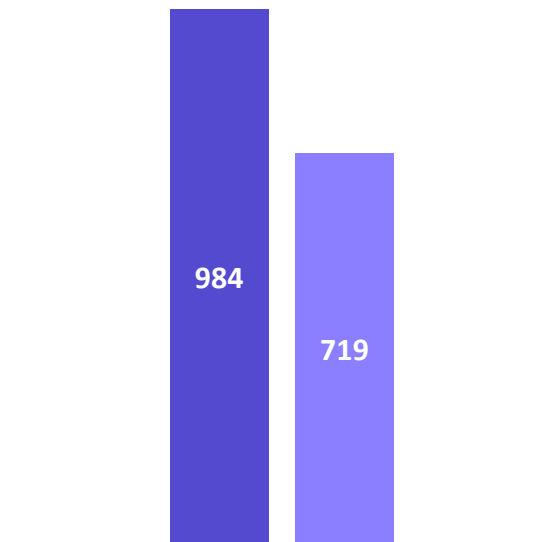


### Täituvus I kv 2026



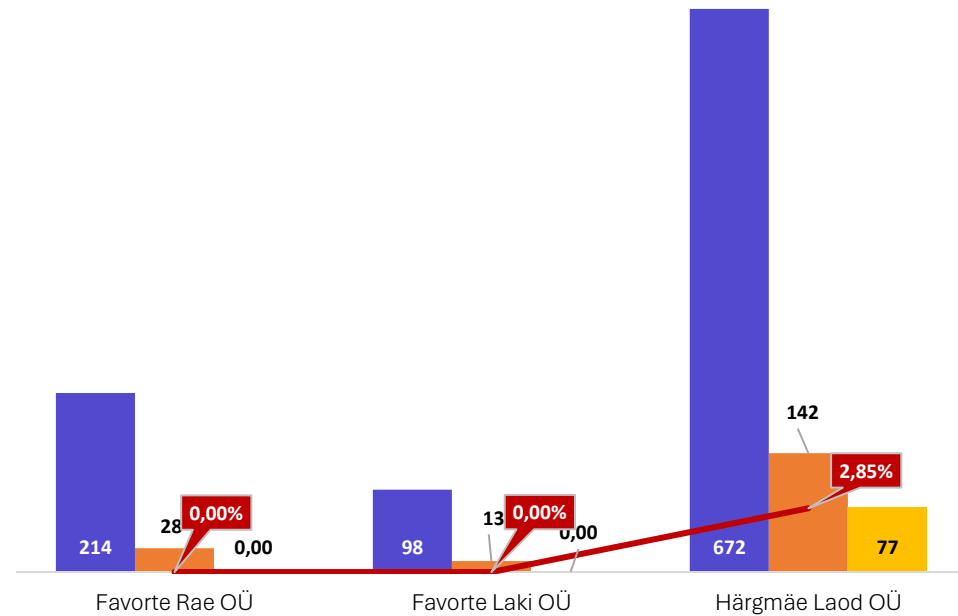
**Konsolideeritud müügitulu**  
**31.03.2026 (€, tuh)**

■ Müügitulu (bruto) ■ Müügitulu (neto)



**Majandusaasta müügitulu ja laekumata arved ettevõtete lõikes**  
**31.03.2026 (€, 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
Äritootlus	7,9%	4,8%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	8,2%	7,9%

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

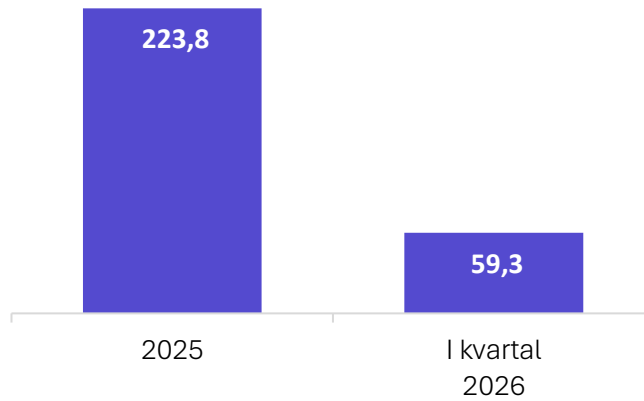
## 4. Pangalaenude ülevaade:

31.03.2026 (€ tuh)	Laenujääk	sh. Lühiajaline osa	Laenu lõpptähtaeg	Intressimäär	Põhiosa tagasimaksed I kv	Tasutud intress I kv	Põhiosa tagasimaksed 12 kuud	Tasutud intress 12 kuud
Favorte Rae OÜ	4 471	118	20.07.2028	EUR6+1,75%	39	43	134	120
Favorte Laki OÜ	2 054	54	20.07.2028	EUR6+1,75%	18	20	90	88
Härgmäe Laod OÜ	16 700	441	20.07.2028	EUR6+1,75%	147	162	639	588
<b>KOKKU</b>	<b>23 225</b>	<b>613</b>			<b>204</b>	<b>226</b>	<b>864</b>	<b>796</b>

## 5. Osanike nimekiri, osaluse suurus ja väärtus

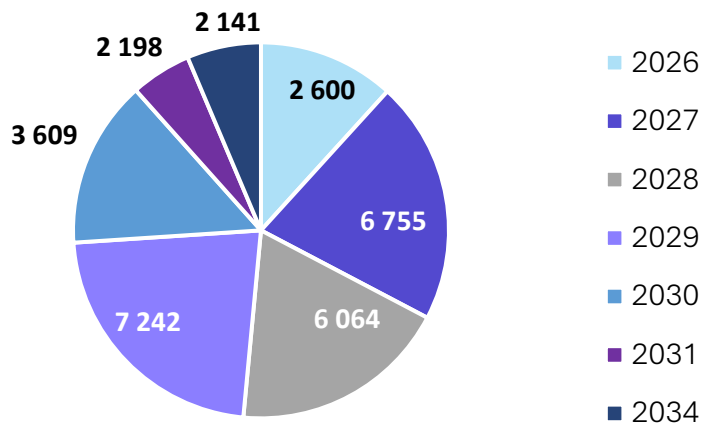
Usaldusosanimik	Osaluse %	Investeeringu kohustus (€, tuh)	Osaluse väärtus 31.03.2026 (€, tuh)
Investor A	92,58%	13 100	14 676
Investor B	2,83%	400	448
Investor C	1,77%	250	280
Investor D	2,12%	300	336
Investor E	0,71%	100	112
	<b>100%</b>	<b>14 150</b>	<b>15 852</b>

Fondijuhile makstud tasud  
(€, tuh)

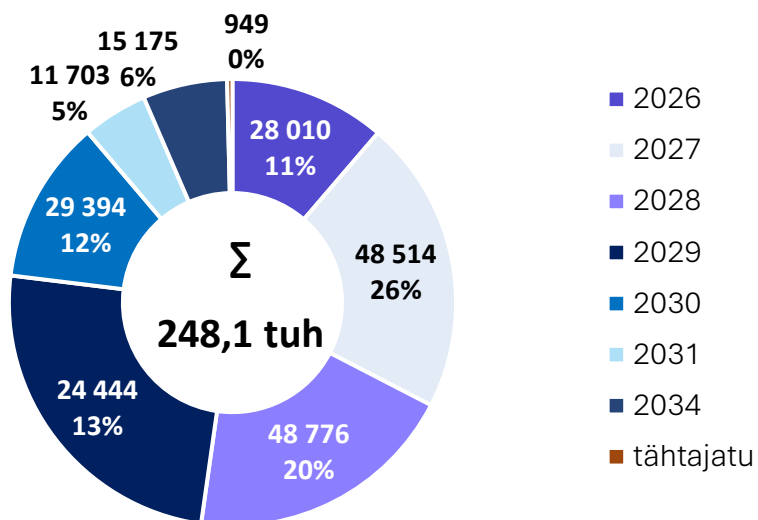


## 6. Üürnike info

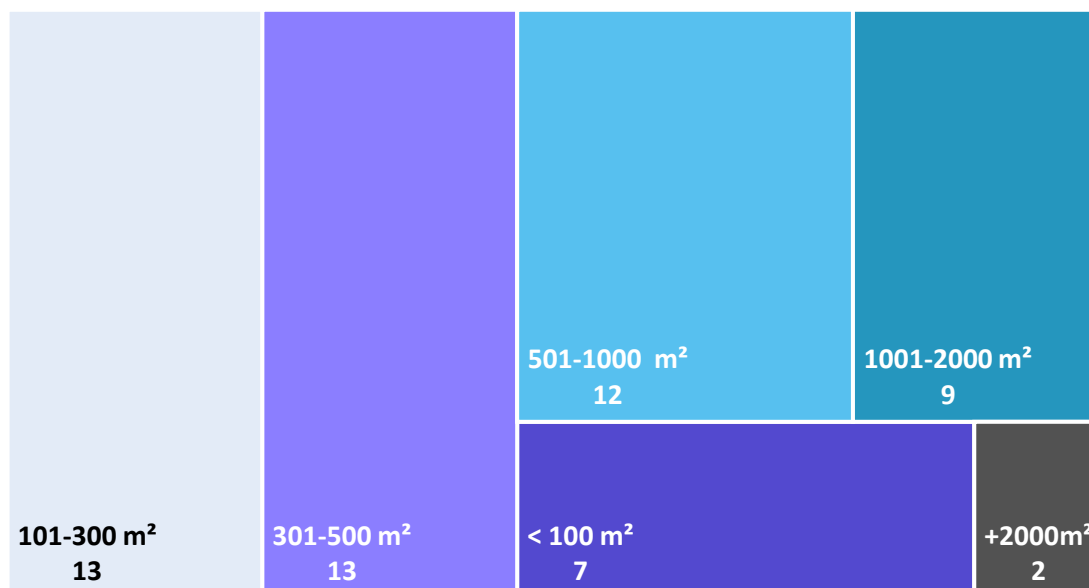
Renditava pinna (m<sup>2</sup>) jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Kuise üüritudu jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



## Üürnike jagunemine pinna suuruse järgi



## 7. Kvartali majandustulemuste ülevaade

tuhEUR ('000)	31.03.2026	31.03.2025	Muutus
Müügitulu kokku	984	751	31%
<i>s.h Üüritulu</i>	728	581	25%
<i>s.h Edasiesitatavad kommunaalkulud</i>	234	152	54%
<i>s.h Muu müügitulu ja teenused</i>	21	17	25%
Otsesed kinnisvarakulud (kaubad, teenused)	-281	-192	47%
<b>Kinnisvarainvesteeringute netotulu (NOI)</b>	<b>703</b>	<b>559</b>	<b>26%</b>
Üldhalduskulud (mitmesugused tegevuskulud)	-92	-77	20%
<i>s.h Fondivalitseja tasu</i>	-59	-57	5%
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	0	0	-
Muud äritulud/ärikulud	27	1	3361%
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	0	-
<b>Ärikasum</b>	<b>637</b>	<b>483</b>	<b>32%</b>
Finantstulud ja -kulud kokku	-225	-202	11%
<i>s.h Intressitulud</i>	1	0	85%
<i>s.h Intressikulud</i>	-226	-203	12%
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	412	280	47%
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>412</b>	<b>280</b>	<b>47%</b>

## 8. Finantsseisundi aruanne

tuhEUR ('000)	31.03.2026	31.03.2025
Varad		
Käibevarad		
Raha	291	104
Lühiajalised finantsinvesteeringud	284	0
Nõuded ja ettemaksed	296	86
Varud	0	0
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>871</b>	<b>191</b>
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	38 990	30 690
Materiaalne põhivara	2	2
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>38 992</b>	<b>30 692</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>39 863</b>	<b>30 883</b>
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	613	640
Võlad ja ettemaksed	786	656
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>1 399</b>	<b>1 296</b>
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	22 612	14 949
Võlad ja ettemaksed	0	0
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>22 612</b>	<b>14 949</b>
<b>Kokku kohustised</b>	<b>24 011</b>	<b>16 245</b>
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	0	0
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara	14 150	13 450
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 290	907
Aruandeaasta kasum (kahjum)	412	280
<b>Kokku omakapital</b>	<b>15 852</b>	<b>14 638</b>
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>39 863</b>	<b>30 883</b>