



Favorte REIF usaldusfondi 2026. aasta II kvartali aruanne

Favorte REIF Usaldusfond
Registrikood: 16581683

Aruandeperioodi algus: 01.04.2026
Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2026

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.

	8 Objekti		38,94 m € Kinnisvara väärtus		34 388 m² Üüritav pind
	91% Täituvus		696 703€ Üüritegevuse NOI		53 Üürnike arv

Peamised suhtarvud aruandeperioodi baasilt:

NOI (€ tuh)	697
IRR (%), kvartali annualiseeritud	10,2%
Kasum 6 kuud 2026 (€ tuh)	796
Väljamaksete summa 6 kuud 2026 (€ tuh)	354
MOIC (x)	1,3x
Cash-on-Cash (%) aastane rahavoog jagatud investeeritud omakapitaliga	5,0%
WALT (aastat) üürilepingute kaalutud keskmine pikkus	3,0
DSCR	1,4

1.1 Fondijuhi kommentaar

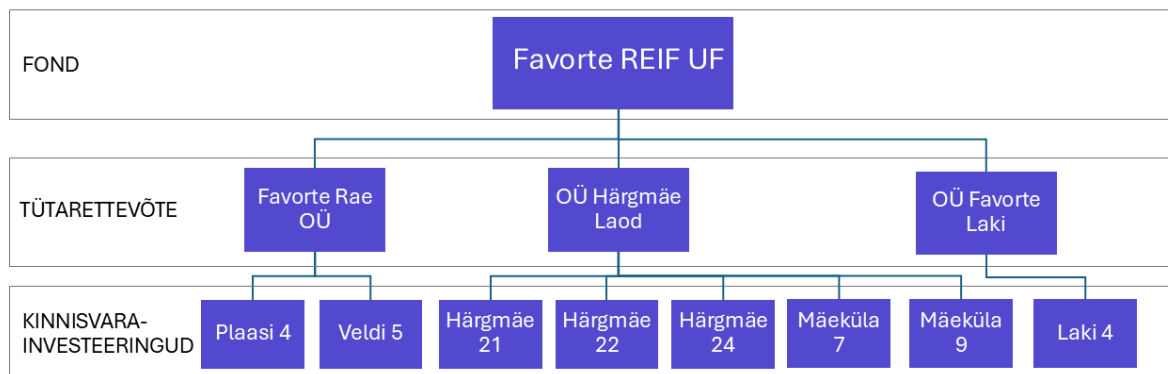
Fond lõpetas 2026. aasta II kvartali teenides 384 tuhEUR puhaskasumit, mis on 37% kõrgem eelmise aasta II kvartali tulemusest. 2026. aasta II kvartali investorite omakapitali annualiseeritud sisemine tasuvusmäär (IRR) oli 10,2% ja poolaasta baasil 10,7%. Hajutatud kinnisvaraportfelli strateegia õigsust kinnitavad nii kvartali üüritulu kasv 32% (716 tuhEUR) kui ka NOI kasv 26% (697 tuhEUR) võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Kvartali annualiseeritud rahavooline tootlus (Cash-on-Cash) oli 5,0%.

Fondi finantsstabiilsust toetavad laenuteenindusvõime kattekordaja (DSCR) 1,4 ja kaalutud keskmine üürilepingute kestus (WALT) 3 aastat, mis tagavad prognoositavad rahavood ka turu kõikumiste tingimustes. Fondi kogutootluse kordaja (TVPI) on Fondi algusest 1,28x ja investeeringu sisemine tasuvusmäär 8,8%.

Jätkame tööd, prioritseerides üürilepingute pikendamisi, kus näeme täiendava tootluse kasvuvõimalusi vaatamata kinnisvaraturu üldistele väljakutsetele. I kvartali eest tehti usaldusosanikele väljamakseid 212,25 tuhEUR ulatuses ning II kvartali eest tehakse usaldusosanikele väljamakseid 141,5 tuhEUR ulatuses.

1. Fondi struktuur

Fond teostab oma investeeringuid läbi 100% Fondi omanduses olevate tütarettevõtete, kuhu soetatakse investeerimisobjektid. Seisuga 30.06.2026 on Fondil kolm tütarettevõtet, mis omavad kaheksa hoonestatud objekti.



2. Fondi peamised konsolideeritud finantsnäitajad

(tuhEUR)	30.06.2026	31.03.2026	30.06.2025
Varad kokku	39 775,5	39 863,1	30 844,0
sh kinnisvarainvesteeringud	38 994,4	38 990,0	30 690,0
Kohustised kokku	23 751,3	24 010,9	15 926,0
sh laenukohustised	23 023,6	23 225,2	15 371,8
Omakapital kokku (NAV)	16 024,2	15 852,2	14 918,0
Omakapitali osakaal	40,3%	39,8%	48,4%
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	57,9%	58,3%	49,8%
LTV	59,0%	59,6%	50,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,7	0,6	0,1

(tuhEUR)	II kv 2026	I kv 2026	II kv 2025
Müügitulu (bruto)	858,6	984,0	675,8
Üüritulu	715,6	728,3	544,1
Brutokasum	708,2	719,3	562,6
Ärikasum	614,4	637,5	467,9
Puhaskasum	384,2	412,2	280,1
Brutokasumi marginaal	82,5%	73,1%	83,2%
Ärikasumi marginaal	71,6%	64,8%	69,2%
Puhaskasumi marginaal	44,7%	41,9%	41,4%
ROE ¹	9,6%	10,4%	7,5%
ROIC ²	6,3%	6,5%	6,2%
ROA ³	3,9%	4,1%	3,6%

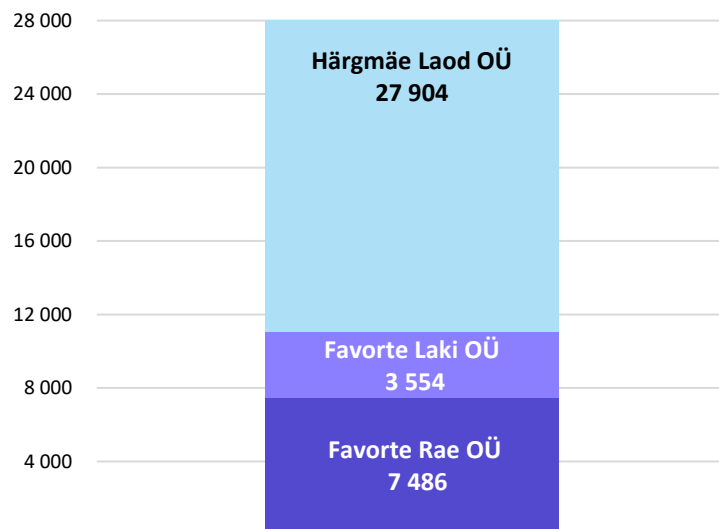
$$ROE = \frac{\text{puhaskasum} \cdot \text{perioodi kordaja}}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital}}$$

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

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

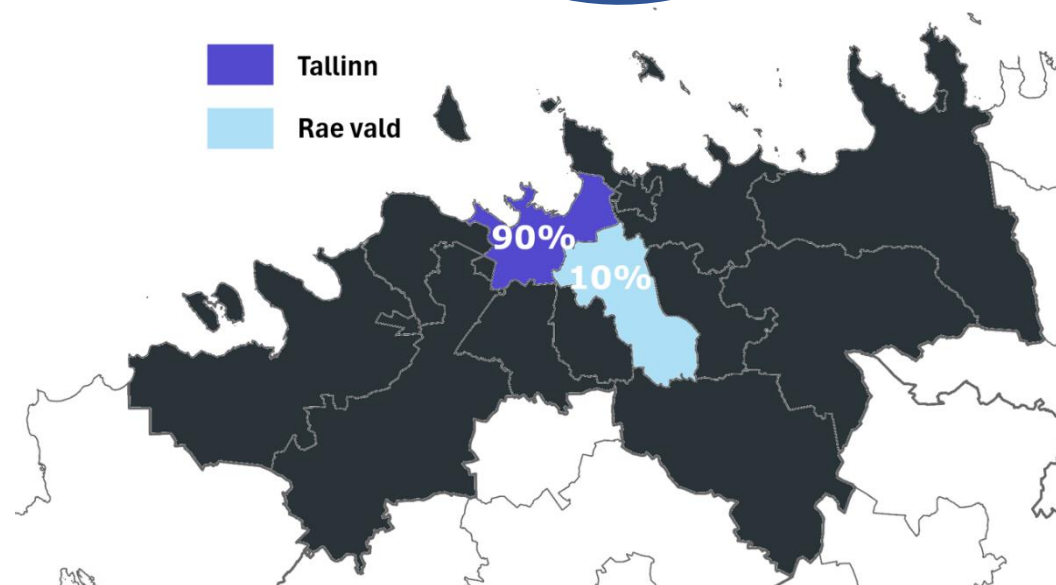
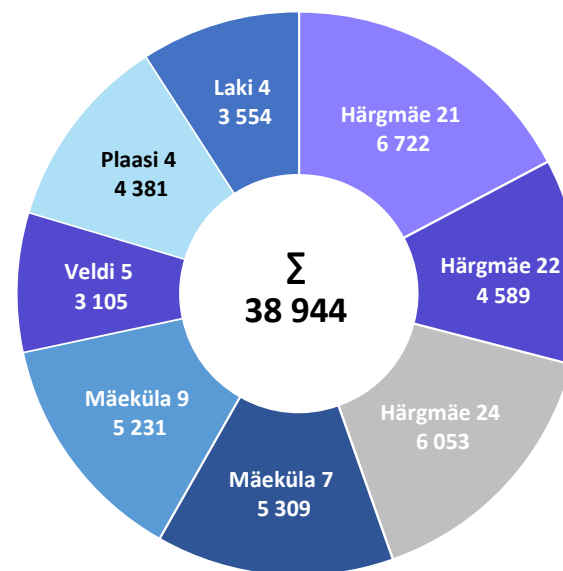
3. Fondi investeeringute ülevaade

Kinnisvarainvesteeringute väärtus ettevõtete
lõikes 30.06.2026 (€, tuh)

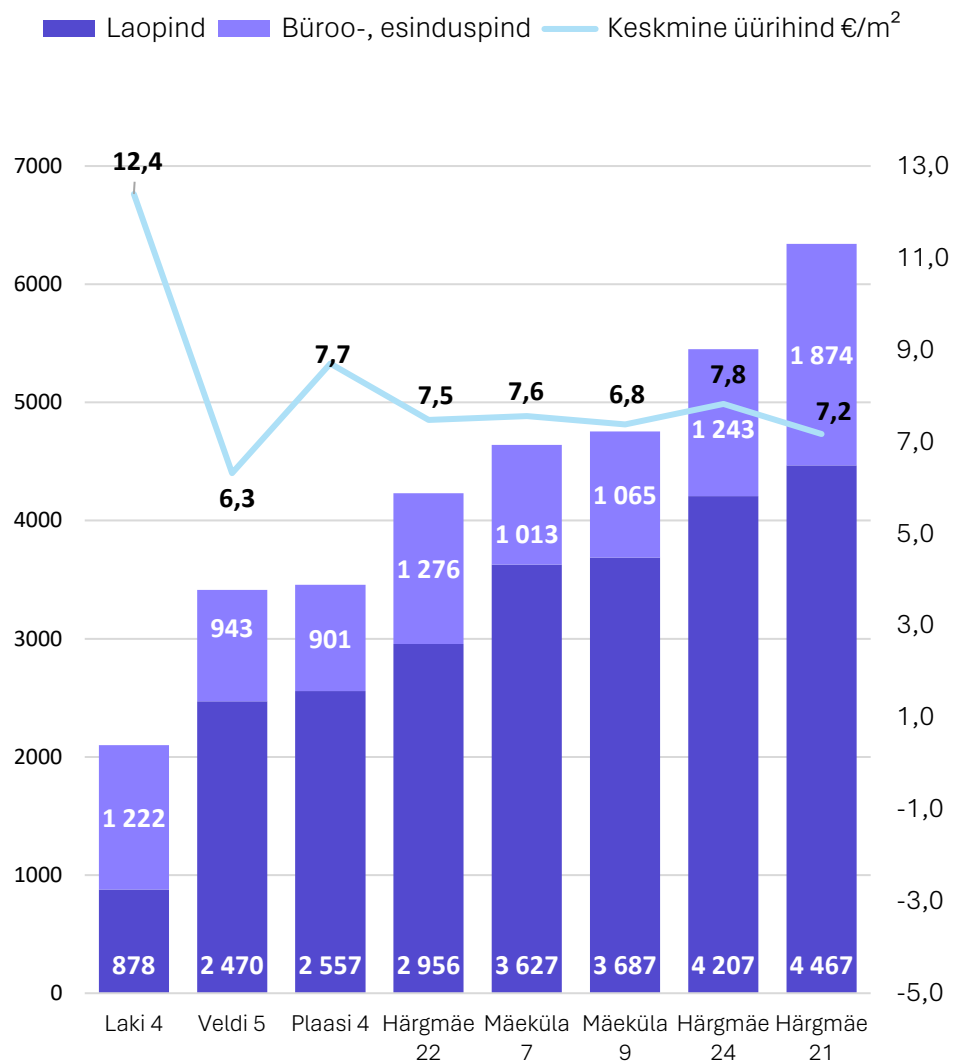


Asukoht	Kinnisvara aadress	Renditav pind kokku (m²)
Rae vald	Veldi 5	3 414
	Rae vald kokku	3 414
Tallinn	Härgmäe 21	6 341
	Härgmäe 22	4 232
	Härgmäe 24	5 450
	Laki 4	2 100
	Mäeküla 7	4 640
	Mäeküla 9	4 753
	Plaasi 4	3 457
Tallinn kokku		30 974
KOKKU		34 388

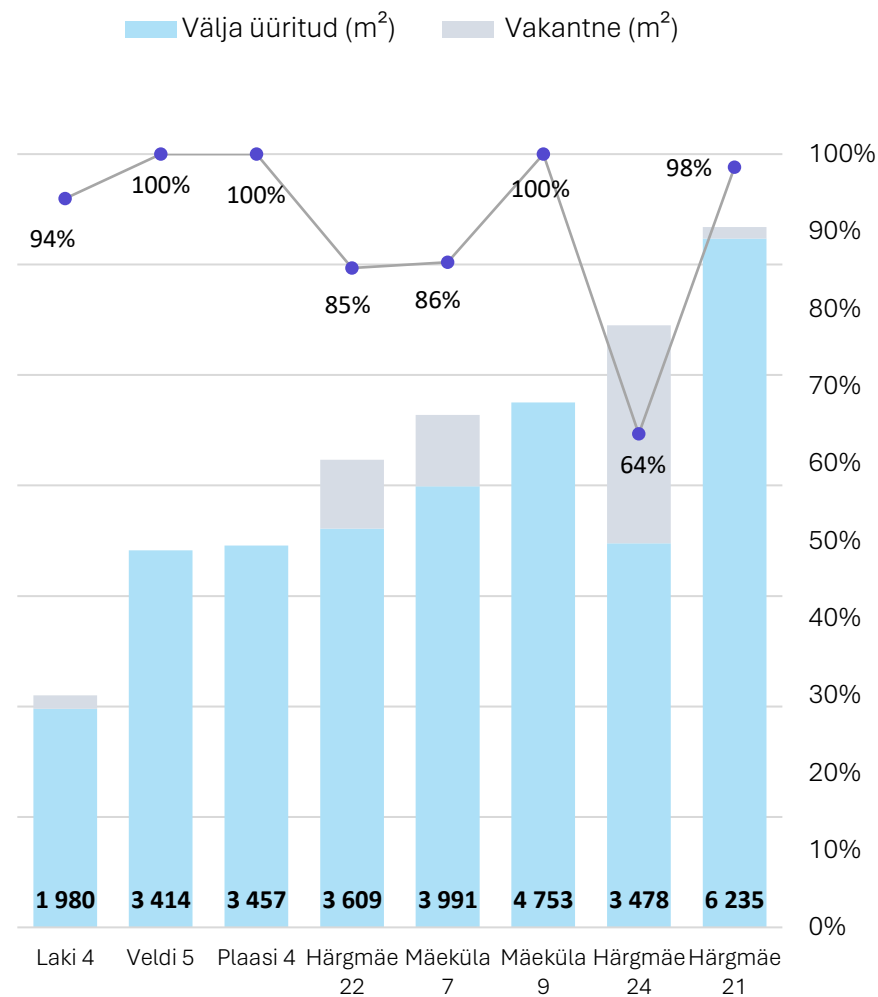
Portfelli väärtus objektide lõikes 30.06.26
(€, tuh)



Renditav pind (m²) ja keskmine rendihind objektide lõikes 30.06.2026

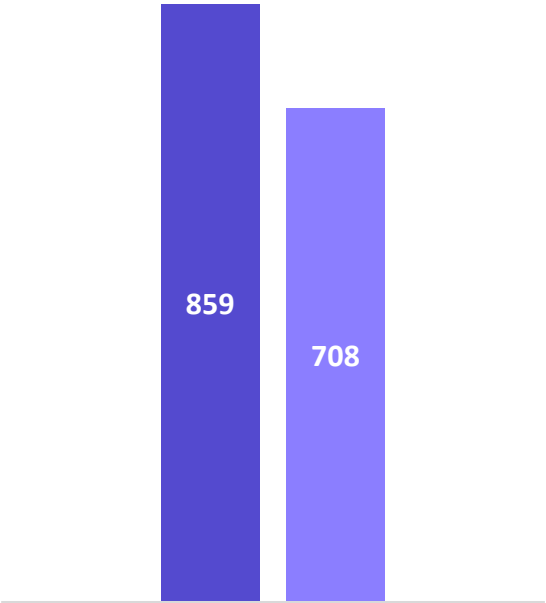


Täituvus 30.06.2026



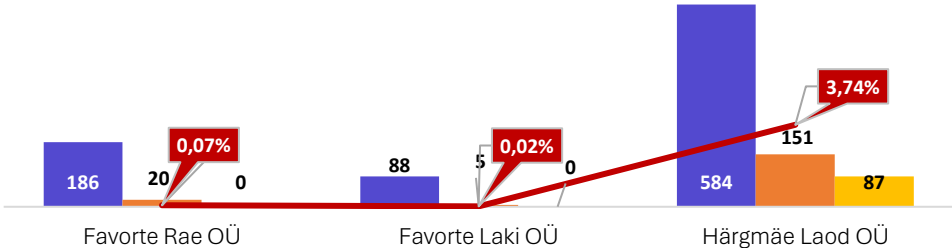
Konsolideeritud müügitulu
30.06.2026 (€, tuh)

■ Müügitulu (bruto) ■ Müügitulu (neto)



Majandusaasta müügitulu ja laekumata arved ettevõtete lõikes
30.06.2026 (€, 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	7,1%	4,9%	6,5%	7,3%	6,9%	7,8%	8,3%	7,9%

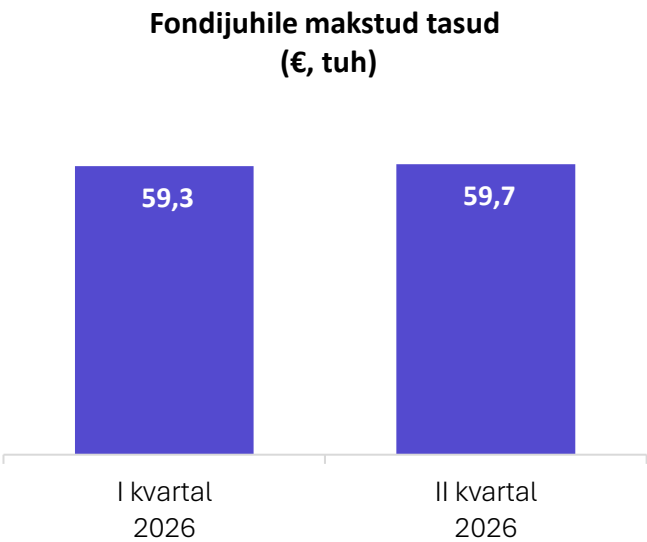
$$\text{Äritootlus} = \frac{\text{üüritegevuse NOI} \cdot \text{perioodi kordaja}}{\text{Kinnisvarainvesteeringu turuväärtus}}$$

4. Pangalaenude ülevaade:

30.06.2026 (€ tuh)	Laenujääk	sh. Lühiajaline osa	Laenu lõpptähtaeg	Intressimäär	Põhiosa tagasimaksed II kv	Tasutud intress II kv	Põhiosa tagasimaksed 12 kuud	Tasutud intress 12 kuud
Favorte Rae OÜ	4 432	79	20.07.2028	EUR6+1,75%	39	44	148	140
Favorte Laki OÜ	2 037	36	20.07.2028	EUR6+1,75%	18	20	81	85
Härgmäe Laod OÜ	16 555	296	20.07.2028	EUR6+1,75%	145	166	619	614
KOKKU	23 024	412			202	231	848	839

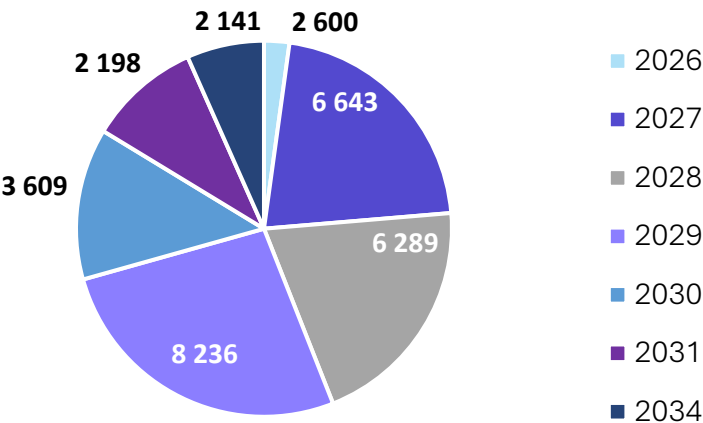
5. Osanike nimekiri, osaluse suurus ja väärtus

Usaldusosanik	Osaluse %	Investeeringu kohustus (€, tuh)	Osaluse väärtus 30.06.2026 (€, tuh)
Investor A	91,87%	13 000	14 722
Investor B	2,83%	400	453
Investor C	1,77%	250	283
Investor D	2,12%	300	340
Investor E	1,41%	200	226
	100%	14 150	16 024

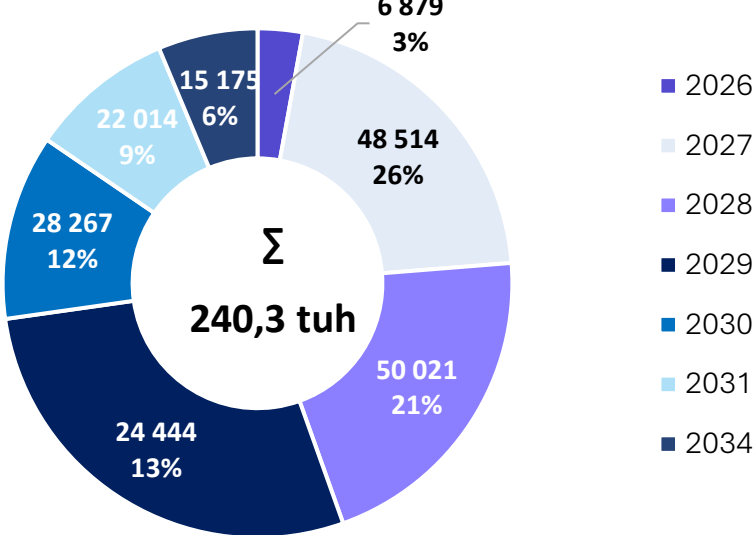


6. Üürnike info

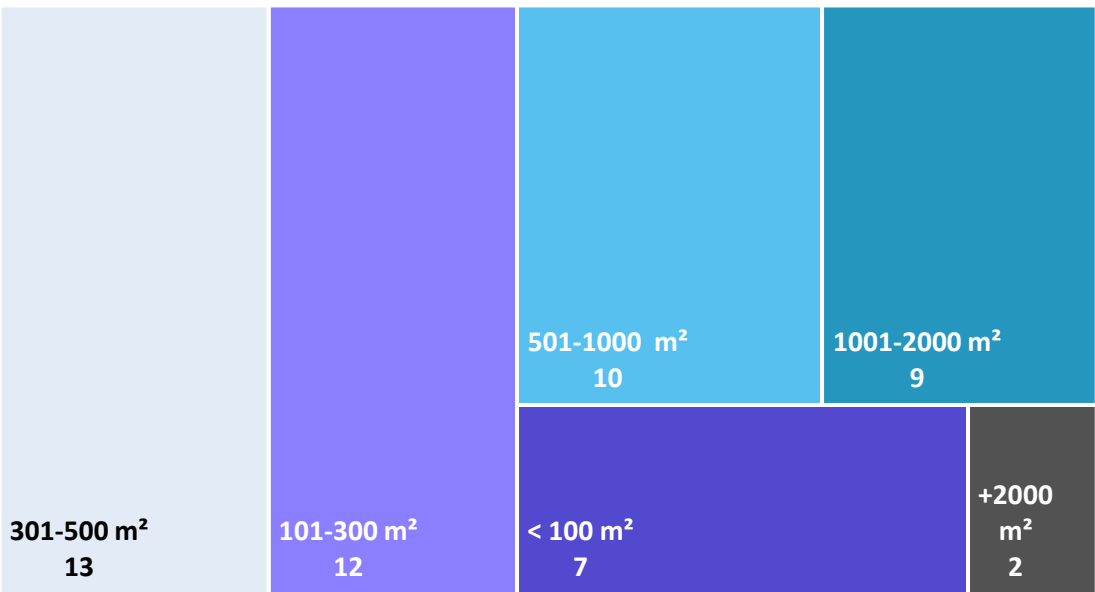
Renditava pinna (m²) jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Kuise üüritulu jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Üürnike jagunemine pinna suuruse järgi



7. Kvartali majandustulemuste ülevaade

tuhEUR ('000)	II kv 2026	II kv 2025	Muutus
Müügitulu kokku	859	676	27%
<i>s.h Üüritulu</i>	716	544	32%
<i>s.h Edasiesitatavad kommunaalkulud</i>	121	104	17%
<i>s.h Muu müügitulu ja teenused</i>	22	28	-22%
Otsesed kinnisvarakulud (kaubad, teenused)	-162	-123	32%
Kinnisvarainvesteeringute netotulu (NOI)	697	553	26%
Üldhalduskulud (mitmesugused tegevuskulud)	-84	-99	-15%
<i>s.h Fondivalitseja tasu</i>	-60	-56	7%
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	0	0	
Muud äritulud/ärikulud	2	14	-88%
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	0	0%
Ärikasum	614	468	31%
Finantstulud ja -kulud kokku	-230	-188	23%
<i>s.h Intressitulud</i>	1	0	399%
<i>s.h Intressikulud</i>	-231	-188	23%
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	384	280	37%
Aruandeaasta kasum (kahjum)	384	280	37%

8. Finantsseisundi aruanne

tuhEUR ('000)	30.06.2026	30.06.2025
Varad		
Käibevarad		
Raha	192	78
Lühiajalised finantsinvesteeringud	284	0
Nõuded ja ettemaksed	303	73
Varud	0	0
Kokku käibevarad	779	152
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	38 994	30 690
Materiaalne põhivara	2	2
Kokku põhivarad	38 996	30 692
Kokku varad	39 775	30 844
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	412	479
Võlad ja ettemaksed	728	554
Kokku lühiajalised kohustised	1 139	1 033
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	22 612	14 893
Võlad ja ettemaksed	0	0
Kokku pikaajalised kohustised	22 612	14 893
Kokku kohustised	23 751	15 926
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	0	0
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara	14 150	13 450
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 078	907
Aruandeaasta kasum (kahjum)	796	561
Kokku omakapital	16 024	14 918
Kokku kohustised ja omakapital	39 775	30 844