

2026. aasta III kvartali aruanne

Favorte REIF Usaldusfond
Registrikood: 16581683

Aruandeperioodi algus: 01.07.2026
Aruandeperioodi lõpp: 30.09.2026

Aadress: Ahtri tn 6a Tallinn, 10151

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

favorte

1. Fondi üldinfo

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 investeeringute 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.



Peamised suhtarvud aruandeperioodi baasilt:

Omanduses oleva vara *yield* turuväärtuselt (%)	7,23%
NOI (€ tuh)	704
IRR (%), kvartali annualiseeritud	9,05%
Omakapitali muutus 3 kuud 2026 (€ tuh)	210
Väljamaksete summa aasta algusest (2026, € tuh)	495,25
Väljamaksete tootlus fondi aasta algusest, annualiseeritud	4,68%
Cash-on-Cash (%), annualiseeritud	4,00%
WAULT (aastat)	3,10
DSCR, III kv	1,32

2. Fondijuhi kommentaar

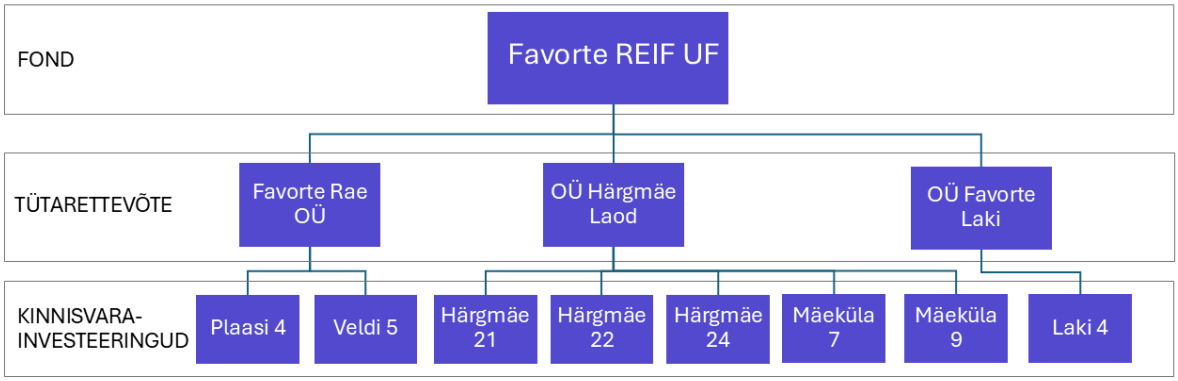
Fond lõpetas 2026. aasta III kvartali teenides 352 tuhEUR puhaskasumit. 2026. aasta 9 kuu puhaskasum on 1 148 tuhEUR. III kvartali investorite omakapitali annualiseeritud sisemine tasuvusmäär (IRR) oli 9,0% ja 9 kuu baasil 10,2%. Kvartali üüritulu ja NOI kasvasid eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 33%, mida toetasid portfelli lisandunud objektid ja olemasolevate objektide tegevustulemused. Kvartali annualiseeritud rahavooline tootlus (Cash-on-Cash) oli 4%.

Fondi finantsstabiilsust toetavad portfelli 96% füüsiline täituvus 30.09.2026 seisuga, kvartali 93% majanduslik täituvus, laenuteeninduse kattekordaja (DSCR) 1,32x ja üürilepingute kaalutud keskmine järelejäänud kestus (WAULT) 3,1 aastat. Need näitajad suurendavad fondi rahavoogude stabiilsust ja prognoositavust ka turu kõikumiste tingimustes. III kvartali NOI põhjal annualiseeritud portfelli jooksev tootlus oli 7,2%. Fondi koguväärtuse kordaja (TVPI) on fondi algusest kasvanud 1,30x-ni ning investeeringu sisemine tasuvusmäär (IRR) oli 8,8%.

Jätkame tööd, prioritiseerides vabade pindade väljaüürimist ja üürilepingute pikendamisi, kus näeme täiendava tootluse kasvuvõimalusi vaatamata kinnisvaraturu üldistele väljakutsetele. Uus üürileping Härgmäe 24 objektil suurendab portfelli üüritulu järgnevates kvartalites. III kvartalis tehti usaldusosanikele väljamakseid 141,5 tuhEUR, millele lisandus IV kvartali alguses 212,3 tuhEUR suurune väljamakse.

Fondi struktuur

Fond teostab oma investeeringuid läbi 100% Fondi omanduses olevate tütarettevõtete, kuhu soetatakse investeerimisobjektid. Seisuga 30.09.2026 on Fondil kolm tütarettevõtet, mis omavad kaheksa hoonestatud objekti.



3. Fondi peamised konsolideeritud finantsnäitajad

(tuhEUR)	30.09.2026	30.06.2026	30.09.2025
Varad kokku	39 840,3	39 775,5	32 184,5
sh kinnisvarainvesteeringud	38 946,5	38 994,4	29 230,0
Kohustised kokku	23 605,9	23 751,3	17 810,4
sh laenukohustised	22 820,1	23 023,6	17 327,7
Omakapital kokku (NAV)	16 234,4	16 024,2	14 374,1
Omakapitali osakaal	40,7%	40,3%	44,7%
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	57,3%	57,9%	53,8%
LTV	58,6%	59,0%	59,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,9	0,7	2,7

(tuhEUR)	III kv 2026	II kv 2026	III kv 2025
Müügitulu (bruto)	900,5	858,6	1 685,1
Üüritulu	714,6	715,6	535,8
Brutokasum	709,1	708,2	504,7
Ärikasum	600,2	614,4	37,8
Puhaskasum	351,7	384,2	-140,4
Brutokasumi marginaal	78,7%	82,5%	30,0%
Ärikasumi marginaal	66,6%	71,6%	2,2%
Puhaskasumi marginaal	39,1%	44,7%	-8,3%
ROE[1]	8,7%	9,6%	-3,9%
ROIC[2]	6,1%	6,3%	0,5%
ROA[3]	3,5%	3,9%	-1,8%

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

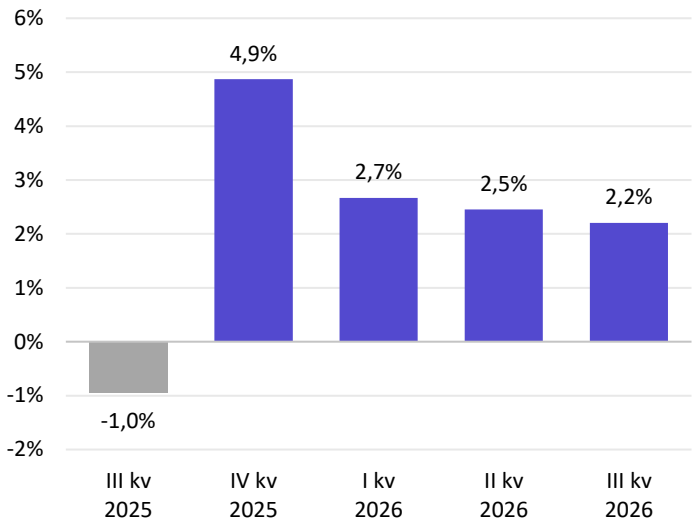
[2] $ROIC = \frac{ärikasum * perioodi\ kordaja}{perioodi\ alguse\ ja\ lõpu\ aritmeetiline\ keskmine\ investeeritud\ kapital}$

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

4. Tootlus investorile (INREV)

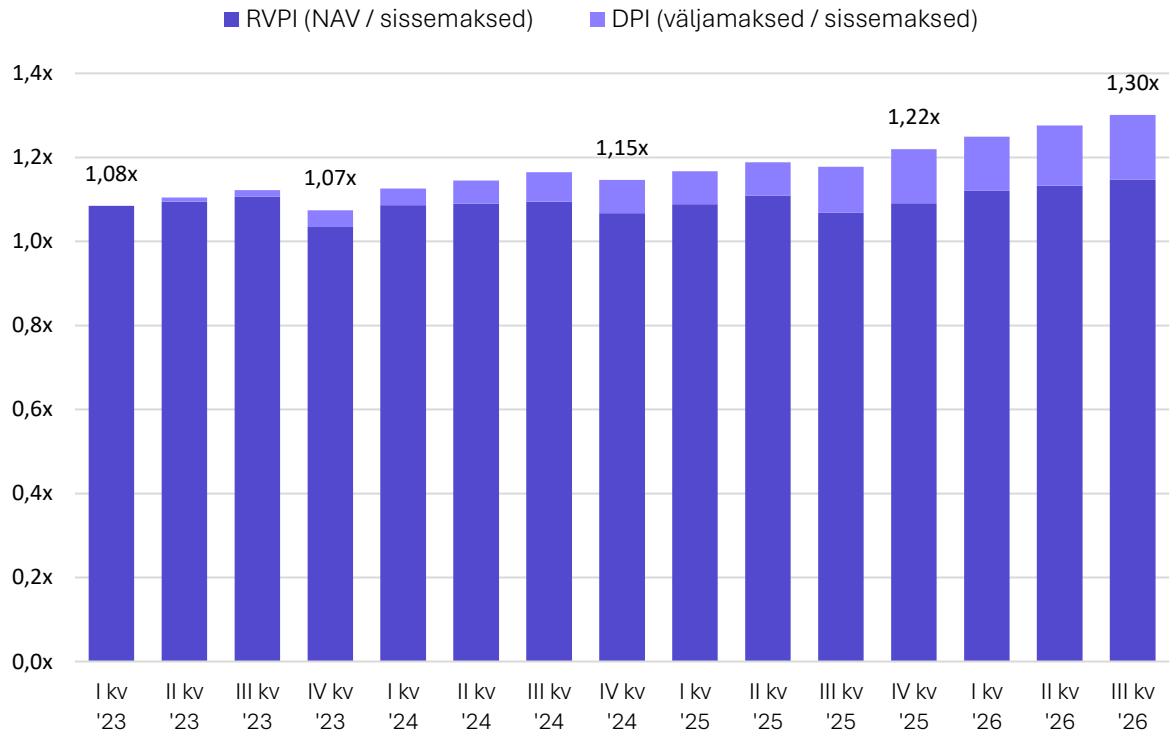
	I kv 2026	II kv 2026	III kv 2026	9 kuud 2026	12 kuud	Fondi algusest	Fondi algusest, aastas
Tulutootlus	2,7%	2,5%	2,2%	7,5%	10,2%	33,5%	8,1%
Kapitalitootlus	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,4%	2,3%	0,6%
Kogutootlus	**2,7%**	**2,5%**	**2,2%**	**7,5%**	**12,7%**	**36,4%**	**8,7%**
IRR (neto, investorite rahavood)	11,3%	10,2%	9,0%	10,2%	12,8%	8,8%	8,8%

Kvartaalne kogutootlus (INREV), annualiseerimata



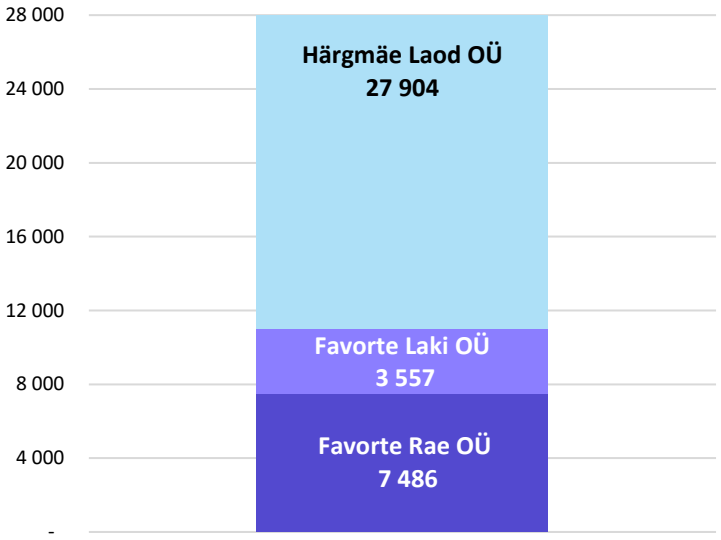
Fondi kapitalikordajad alates asutamisest	30.09.2026
Sissemakstud kapital (€ tuh)	14 150,00
Väljamaksed kokku (€ tuh)	2 173,90
NAV (€ tuh)	16 234,40
TVPI	**1,30x**
DPI	0,15x
RVPI	1,15x

Kapitalikordajad kvartali lõpu seisuga, TVPI = DPI + RVPI



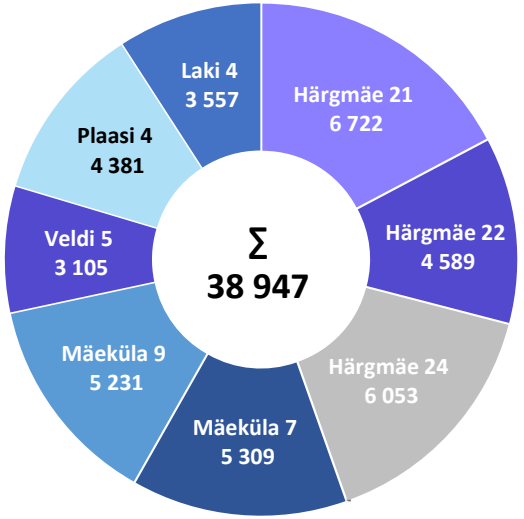
5. Fondi investeeringute ülevaade

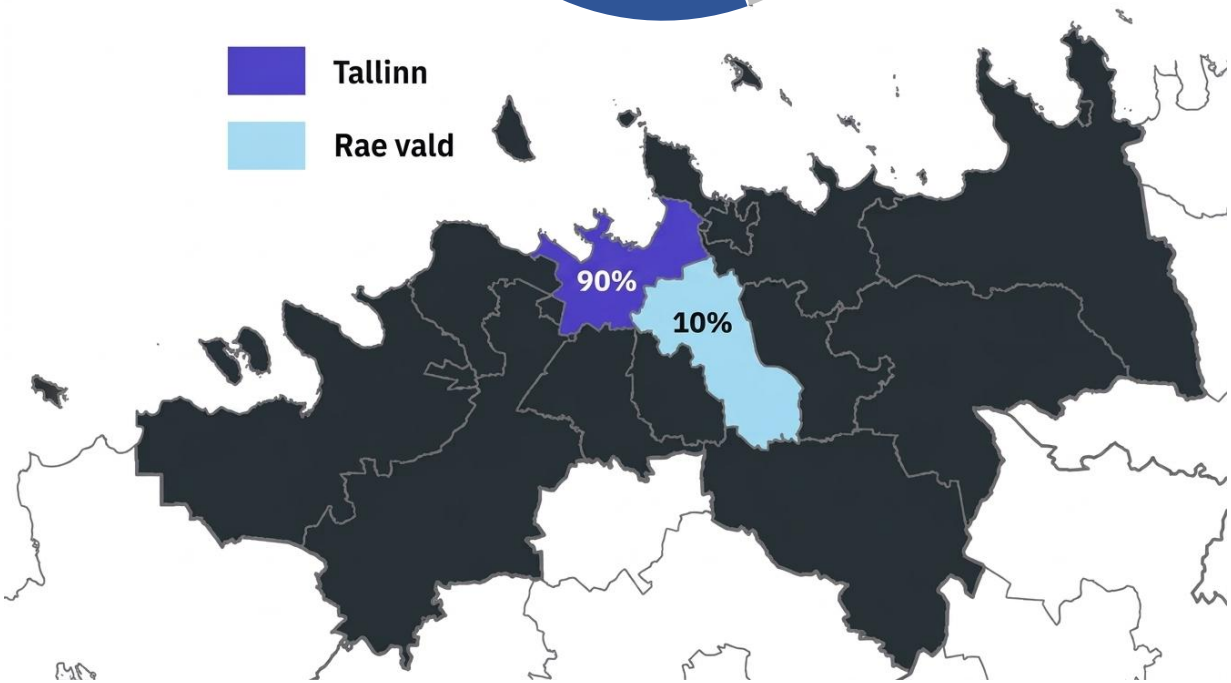
Kinnisvarainvesteeringute väärtus ettevõtete lõikes 30.09.2026 (€, tuh)



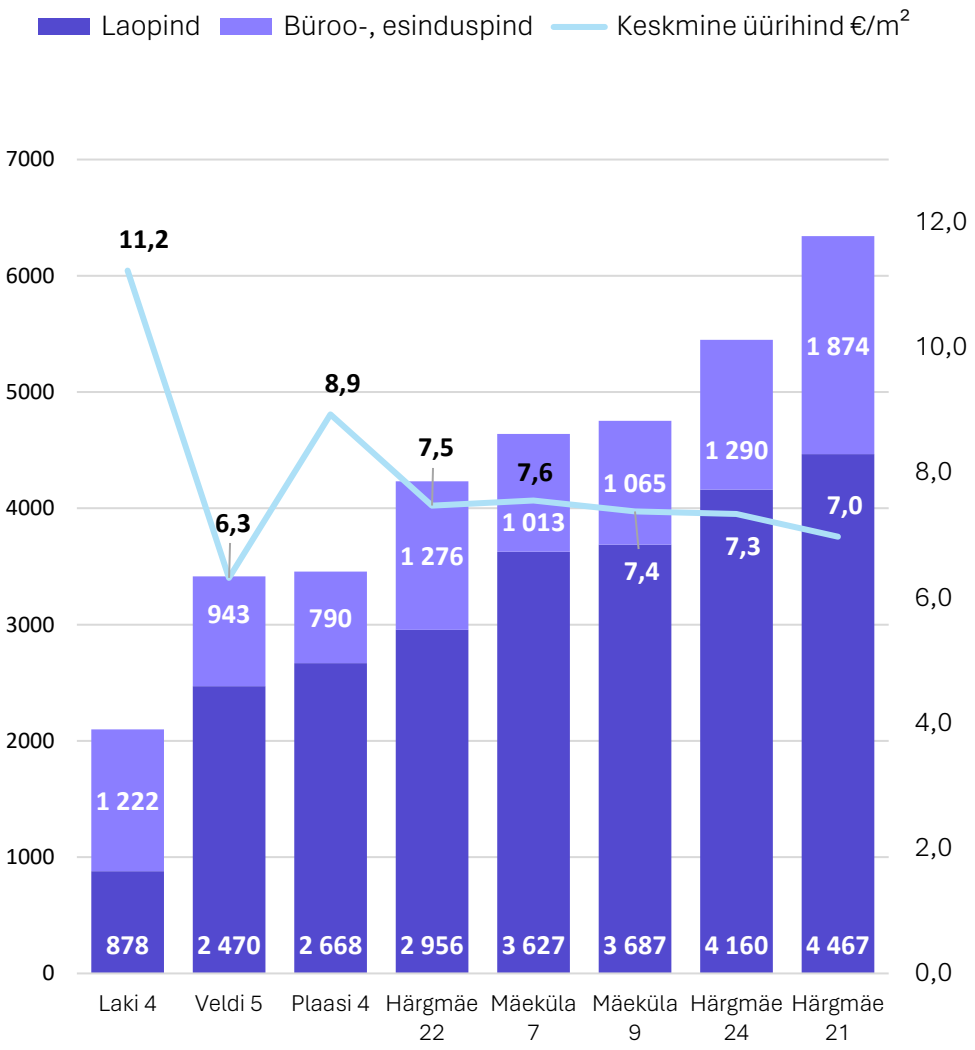
Asukoht	Kinnisvara aadress	Renditav pind kokku (m^2)
Rae vald		
	Veldi 5	3 414
	Rae vald kokku	**3 414**
Tallinn		
	Härgmäe 21	6 341
	Härgmäe 22	4 232
	Härgmäe 24	5 449
	Laki 4	2 100
	Mäeküla 7	4 640
	Mäeküla 9	4 753
	Plaasi 4	3 457
	Tallinn kokku	**30 973**
KOKKU		**34 387**

Portfelli väärtus objektide lõikes 30.09.26 (€, tuh)

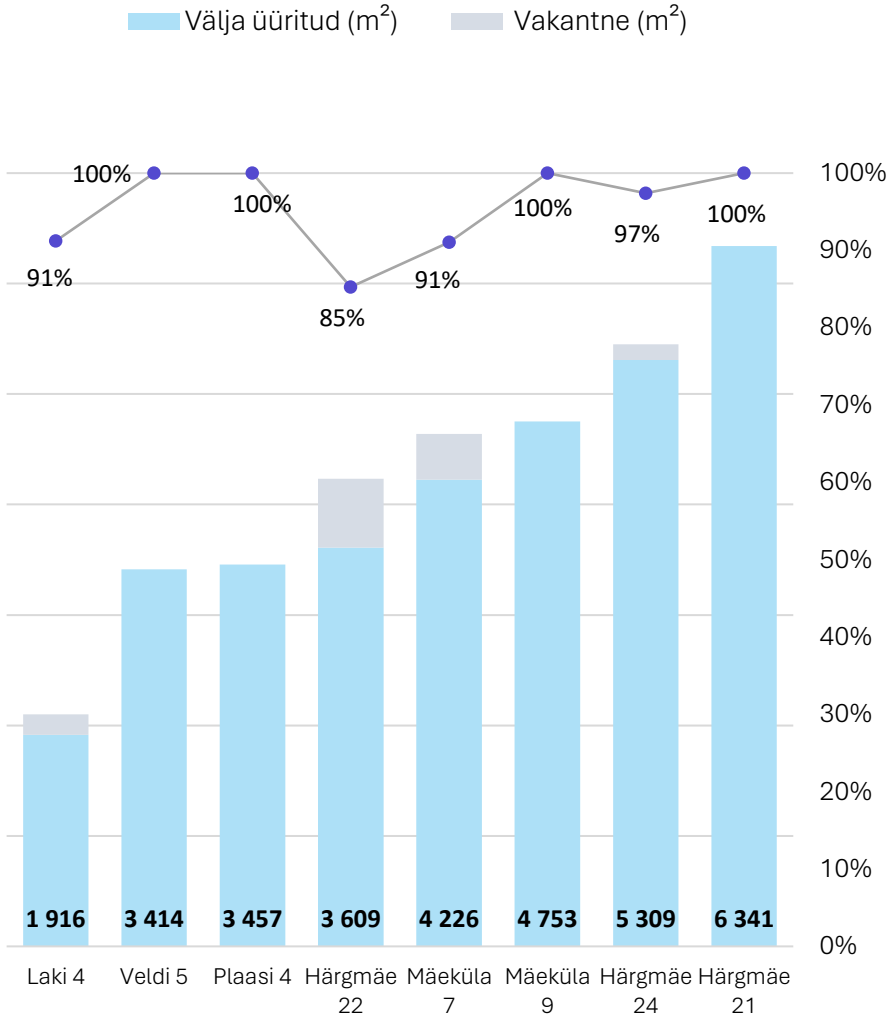


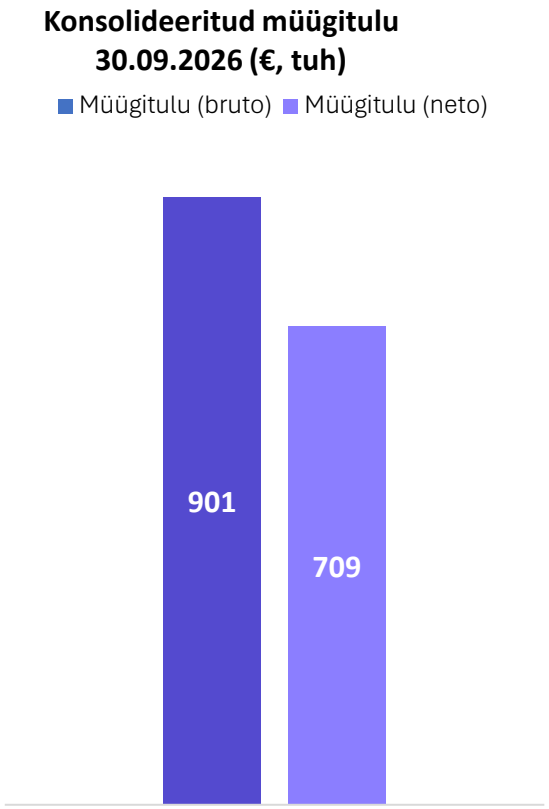


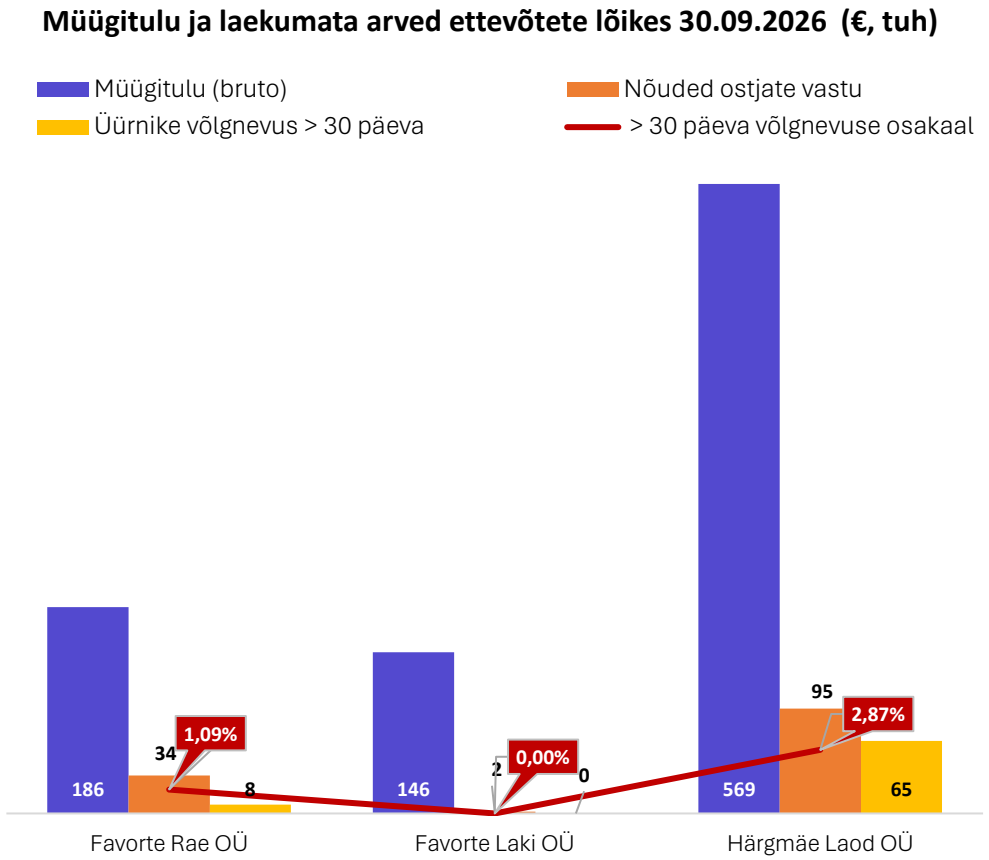
Renditav pind (m²) ja keskmine rendihind objektide lõikes 30.09.2026



Täituvus 30.09.2026







Kvartalipõhised tootlused kinnisvarainvesteeringute lõikes	Laki 4	Härgmäe 24	Härgmäe 22	Härgmäe 21	Mäeküla 7	Mäeküla 9	Veldi 5	Plaasi 4
Jooksev tootlus	6,5%	4,8%	6,7%	7,7%	5,0%	7,8%	8,5%	8,2%

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

Kinnisvaraportfell 30.09.2026

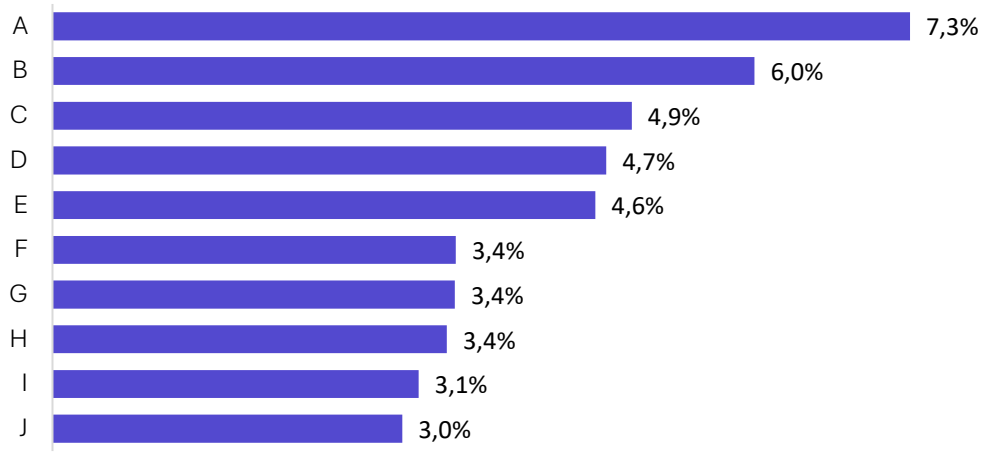
Objekt	Soetusmaksumus koos CAPEX-iga (€ tuh)	Õiglane väärtus (€ tuh)	Väärtuse muutus soetusest (€ tuh)	Väärtuse muutus % soetusest	Osakaal	Üüritav pind m²	Täituvus	EPRA vakantsus	Otsene tootlus	Esmane puhastootlus	WAULT (a)
Härgmäe 21	6 262	6 722	460	7,3%	17,3%	6 341	100,0%	0,0%	8,3%	7,7%	1,9
Härgmäe 22	4 480	4 589	109	2,4%	11,8%	4 232	85,3%	14,8%	7,0%	6,9%	3,3
Härgmäe 24	6 207	6 053	-154	-2,5%	15,5%	5 449	97,4%	2,4%	7,3%	7,5%	4,1
Mäeküla 7	5 260	5 309	49	0,9%	13,6%	4 640	91,1%	8,8%	7,6%	7,6%	1,7
Mäeküla 9	5 196	5 231	35	0,7%	13,4%	4 753	100,0%	0,0%	8,0%	7,9%	5,9
Plaasi 4	4 210	4 381	171	4,1%	11,2%	3 457	100,0%	0,0%	8,6%	8,3%	2,7
Veldi 5	2 963	3 105	142	4,8%	8,0%	3 414	100,0%	0,0%	8,5%	8,1%	2,8
Laki 4	3 284	3 557	272	8,3%	9,1%	2 100	91,2%	9,2%	7,7%	7,1%	2,1
Kokku / kaalutud	**37 862**	**38 947**	**1 084**	**2,9%**	**100,0%**	**34 387**	**96,0%**	**4,2%**	**7,8%**	**7,6%**	**3,1**

Võrreldav portfell (like-for-like)

Objekt	Üüritulu III kv'25	Üüritulu III kv'26	Muutus
Härgmäe 21	126,1	130,9	3,9%
Härgmäe 22	91,4	80,9	-11,5%
Härgmäe 24	79,0	88,6	12,3%
Mäeküla 7	103,8	91,1	-12,3%
Veldi 5	62,3	64,7	3,9%
Laki 4	67,4	66,2	-1,8%
Kokku	**529,9**	**522,5**	**-1,4%**

Langus tuleneb Härgmäe 22, Laki 4 ja Mäeküla 7 vakantsuse suurenemisest; ülejäänud objektidel kasvas üür indekseerimise ja uute lepingute arvel.

Üürnike kontsentratsioon 10 suurima üürniku lõikes (% lepingulisest üürist)



6. Finantseerimine ja pangalaenud

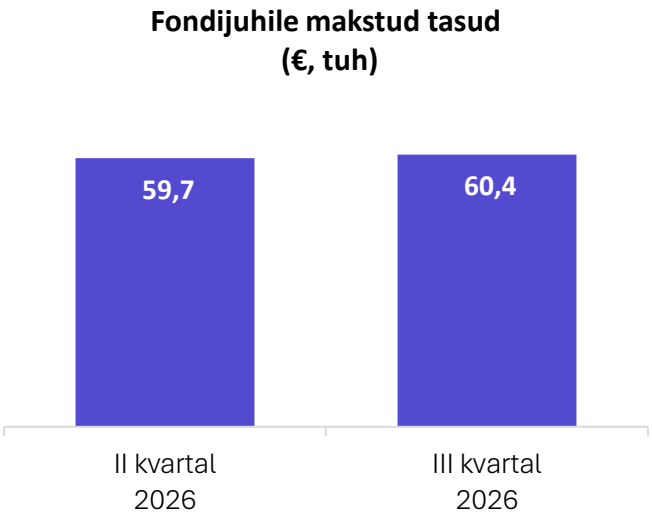
30.09.2026 (€ tuh)	Laenujääk	sh. Lühiajaline osa	Laenu lõpptähtaeg	Intressimäär	Põhiosa tagasimaksed III kv	Tasutud intress III kv	Põhiosa tagasimaksed 12 kuud	Tasutud intress 12 kuud
Favorte Rae OÜ	4 393	40	20.07.2028	EUR6+1,75%	39	48	165	171
Favorte Laki OÜ	2 019	18	20.07.2028	EUR6+1,75%	18	22	72	82
Härgmäe Laod OÜ	16 409	150	20.07.2028	EUR6+1,75%	146	182	596	660
KOKKU	**22 820**	**208**			**204**	**252**	**833**	**913**

Võimendus ja kattekordajad		**Laenud ja likviidsus**	
LTV (laen / kinnisvara väärtus)	58,6%	Keskmine laenuintress (ann.)	4,36%
EPRA LTV	58,3%	Kaalutud laenuperiood (aastat)	1,8
ICR (EBITDA / intressikulu, 12 kuud)	2,66x	Riskimaandatud osa laenudest	26,3%
DSCR (EBITDA / võlateenindus, 12 kuud)	1,39x	Raha ja deposiit (€ tuh)	643,3
Debt yield (NOI / laen, 12 kuud)	12,1%	Rahareservi puhver (€ tuh)	342,0

7. Osanike nimekiri, osaluse suurus ja väärtus

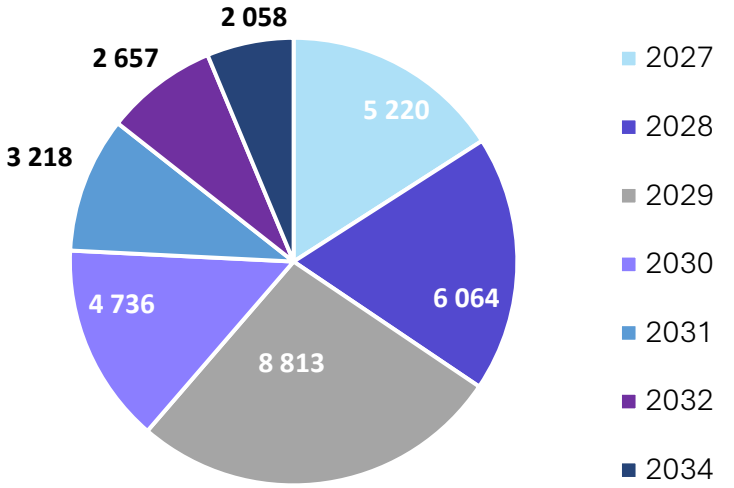
Usaldusosanik	Osaluse %	Investeeringu kohustus (€, tuh)	Osaluse väärtus 30.09.2026 (€, tuh)
Investor A	90,46%	12 800	14 686
Investor B	2,83%	400	459
Investor C	1,77%	250	287
Investor D	2,12%	300	344
Investor E	1,41%	200	229
Investor F	1,41%	200	229
	100%	**14 150**	**16 234**

8. Fondijuhtimise kulud

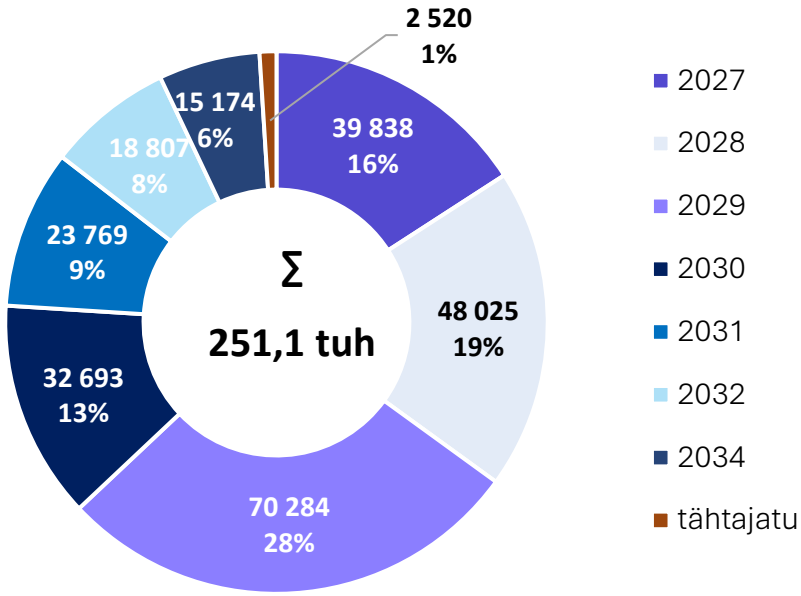


9. Üürnike info

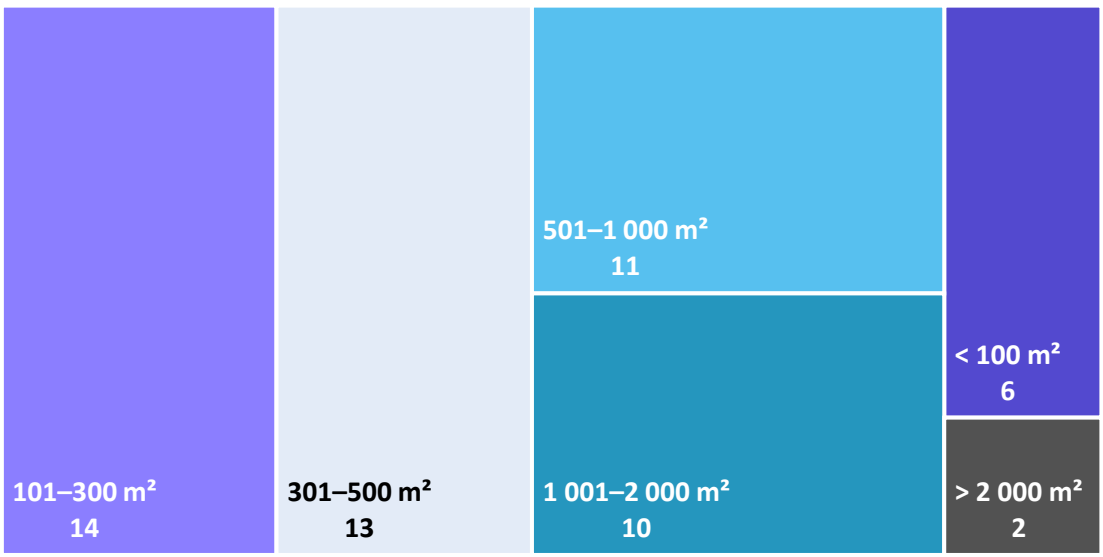
Renditava pinna (m²) jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Kuise üüritulu jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Üürnike jagunemine pinna suuruse järgi



10. Kvartali majandustulemuste ülevaade

tuhEUR ('000)	III kv 2026**	III kv 2025	Muutus
Müügitulu kokku	836	615	36%
s.h Üüritulu	*715*	*536*	33%
s.h Edasiesitatavad kommunaalkulud	*101*	*64*	58%
s.h Muu müügitulu ja teenused	*20*	*15*	33%
Otsesed kinnisvarakulud (kaubad, teenused)	-132	-84	-57%
Kinnisvarainvesteeringute netotulu (NOI)	**704**	**531**	**33%**
Üldhalduskulud (mitmesugused tegevuskulud)	-90	-105	15%
s.h Fondivalitseja tasu	*-60*	*-55*	-10%
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus ja müügitulem*	0	-390	100%
Muud äritulud/ärikulud	-14	2	-745%
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	0	0%
Ärikasum	**600**	**38**	**1490%**
Finantstulud ja -kulud kokku	-248	-178	-39%
s.h Intressitulud	*4*	*0*	1684%
s.h Intressikulud	*-252*	*-178*	-41%
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	352	-140	-351%
Aruandeaasta kasum (kahjum)	**352**	**-140**	**-351%**

* III kv 2025 müüdi Kanarbiku tee 15/3 (müügihind 1 070 tuhEUR, bilansiline väärtus 1 100 tuhEUR). Müügikahjum 30 tuhEUR on näidatud koos õiglase väärtuse muutusega, mitte müügitulus ja otsestes kinnisvarakuludes, et NOI kajastaks ainult tavapärast äritegevust.

** III kv 2026 müüdi Mustjõe tn 39b alajaam. Müük ei sisaldu müügitulus ega otsestes kinnisvarakuludes.

11. Finantsseisundi aruanne

tuhEUR ('000)	30.09.2026	30.09.2025
Varad		
Käibevarad		
Raha	335	2 886
Lühiajalised finantsinvesteeringud	309	0
Nõuded ja ettemaksed	249	67
Varud	0	0
Kokku käibevarad	**892**	**2 952**
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	38 947	29 230
Materiaalne põhivara	1	2
Kokku põhivarad	**38 948**	**29 232**
Kokku varad	**39 840**	**32 185**
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	208	628
Võlad ja ettemaksed	786	483
Kokku lühiajalised kohustised	**994**	**1 111**
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	22 612	16 699
Võlad ja ettemaksed	0	0
Kokku pikaajalised kohustised	**22 612**	**16 699**
Kokku kohustised	**23 606**	**17 810**
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	0	0
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara	14 150	13 450
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	936	504
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 148	420
Kokku omakapital	**16 234**	**14 374**
Kokku kohustised ja omakapital	**39 840**	**32 185**

12. Mõisted ja metoodika

Mõiste	Definitsioon
Annualiseerimine	Tootlused annualiseeritakse valemiga (1 + perioodi tootlus)$^{365 \,/\, \text{perioodi päevade arv}}$ − 1, rahavoonäitajad valemiga perioodi näitaja × 365 / perioodi päevade arv ning ROE, ROIC ja ROA kvartali tulemuse korrutamisel neljaga.
Cash-on-Cash	Annualiseeritud vaba rahavoo suhe sissemakstud kapitali.
Debt yield	Annualiseeritud NOI suhe laenujääki.
DPI	Investoritele tehtud väljamaksete suhe sissemakstud kapitali.
DSCR	EBITDA suhe intressimaksete ja põhiosa tagasimaksete summasse.
EBITDA	Ärikasum enne kulumit, kinnisvara väärtuse muutust ja müügitulemit.
EPRA LTV	EPRA metoodika kohaselt arvutatud netovõla suhe kinnisvara ja muude arvestatavate varade väärtusesse.
EPRA vakantsus	Vakantsete pindade hinnangulise turuüüri osakaal kogu portfelli hinnangulisest turuüürist.
ERV	Hinnanguline turuüür, millega saaks pinna aruandekuupäeva turutingimustel välja üürida.
Esmane puhastootlus	Järgmise 12 kuu prognoositav NOI / kinnisvara õiglane väärtus.
ICR	EBITDA suhe intressikuludesse.
IRR	Investorite sisse- ja väljamaksete ning aruandekuupäeva NAV-i põhjal arvutatud sisemine tasuvusmäär.
Jooksev tootlus	Kvartali NOI × 4 / kinnisvara õiglane väärtus. Objektide lõikes arvutatud objekti kasumist enne intressikulu, mis sisaldab ka objekti ühekordseid kulusid.
Kapitalitootlus	Kinnisvara väärtuse muutuse ja müügitulemi osa kogutootlusest.
Kogutootlus (INREV)	NAV-i muutusel ja investorite rahavoogudel põhinev tootlus, mis arvutatakse modifitseeritud Dietzi meetodil.
Like-for-like üürikasv	Mõlemal võrreldaval perioodil fondi portfellis olnud objektide üüritulu muutus (ilma edasiesitatavate kuludeta).
LTV	Laenujäägi suhe kinnisvarainvesteeringute väärtusse.
NOI	Kinnisvaratulud, sealhulgas edasi esitatavad kõrvalkulud ja muud kinnisvaraga seotud tulud, millest on maha arvatud otsesed kinnisvarakulud.
Otsene tootlus	Järgmise 12 kuu prognoositav NOI / kinnisvara soetusmaksumus koos tehtud CAPEX-iga.
RVPI	Fondi jääkväärtuse suhe sissemakstud kapitali.
Tulutootlus	Puhaskasum ilma kinnisvara ümberhindluse ja müügitulemita, jagatud Dietzi meetodil kaalutud keskmise kapitaliga.
TVPI	(NAV + väljamaksed kokku) / sissemakstud kapital.
WAULT	Lepingulise üüriga kaalutud üürilepingute keskmine järelejäänud kestus.
Väljamaksetootlus	Perioodil makstud väljamaksed / sissemakstud kapital, annualiseeritud.