

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2023/2024

Favorte Real Estate Development Usaldusfond

Aruandeperiood: 01.07.2023-30.06.2024

Majandusaasta periood: 01.07-30.06

Registrikood: 16260157

Aadress: Ahtri 6a Tallinn

E-posti aadress: info@fredfund.eu

Veebilehe aadress: <https://fredfund.eu>

Fondivalitseja: Rari Capital Management OÜ

Registrikood: 16176511



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
Koondkasumiaruanne	6
Finantsseisundi aruanne	7
Fondi puhasväärtuse muutumise aruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1. Üldine informatsioon	10
Lisa 2. Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest	10
2.1. Aruande koostamise alused	10
2.2. Juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud	10
2.3. Uued või muudetud standardid ja nende tõlgendused	11
2.4. Finantsvarad ja -kohustused	13
2.5. Eraldised ja tingimuslikud kohustused (IAS 37)	15
2.6. Segmendiaruandlus	15
2.7. Fondi puhasväärtuse määramine	15
2.8. Bilansipäevajärgsed sündmused	16
Lisa 3. Riskijuhtimine.....	16
Lisa 4. Raha ja pangakontod	18
Lisa 5. Tütarettevõtete aktsiad ja osad	18
Lisa 6. Tütarettevõtete õiglane	19
Lisa 7. Antud laenud.....	19
Lisa 8. Muud pikaajalised nõuded.....	20
Lisa 9. Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 10. Intressitulu	20
Lisa 11. Kasum/kahjum tütar- ja sidusettevõtetelt.....	20
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega.....	21

TEGEVUSARUANNE

Favorte Real Estate Development kinnisvarafond asutati 29.06.2021a. Fondi näol on tegemist mitteavaliku kinnise usaldusfondiga, mille eesmärk on pakkuda fondi investoritele võimalust saada osa Balti riikide ärikinnisvaraturu arengutest. Fond kavandab investeerimisportfelli, mis keskendub peamiselt kaasaegsete keskkonnasäästlike *stock-office* hoonete arendamisele olles seega esimene sellelaadne kinnisvarafond Baltimaades. *Stock-office* kontseptsioon ühendab endas lao-, tootmis-, kontori- ja esindusruumid. Selline „mitu ühes” lahendus võimaldab nii keskmise suurusega kui ka kiiresti kasvavatel ettevõtetel oma meeskonda koos hoida, suurendades seeläbi äriprotsesside efektiivsust ja paindlikkust. Kiiresti muutuvas ärikeskkonnas loob agiilse meeskonna koondamine ühe katuse alla sünergia, mis annab märkimisväärse eelise killustunud protsesside ning logistika ees.



Lisaks *stock-office* tüüpi ärihoonete arendamisele investeeritakse ka piiratud mahus elamuarendusprojektidesse (korterid, rida-ja paarismajad) juhul, kui selline arendus on osa ärihoonete arendusprojektist ja/või arendusperiood jääb Fondi eluaja piiridesse. Fondi investeerimispoliitika ei näe ette detailplaneeringuta maade soetamist spekulatiivsel eesmärgil.

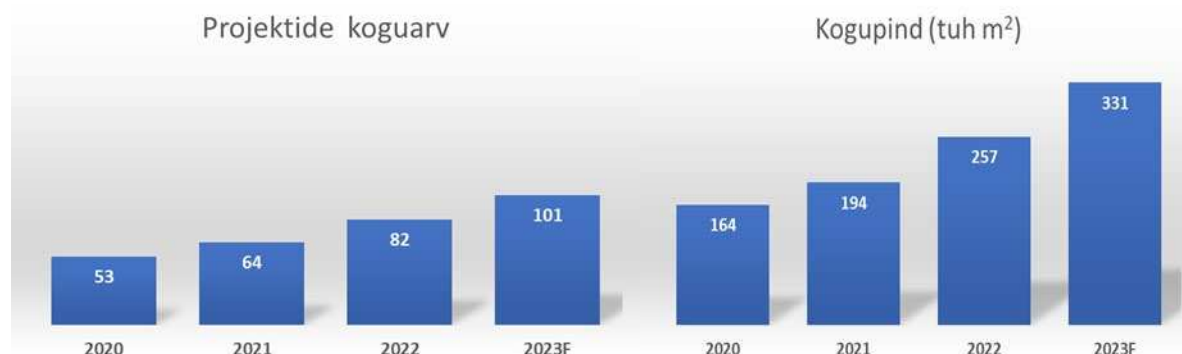


Fond alustas tegevust veebruaris 2022. a, mil viidi lõpule esimene sulgemisvoor. Fondi pikaajaline siht on jätkata investeerimist *stock-office* tüüpi ärikinnisvara arendusprojektidesse ning kasvatada Fondi varade mahtu 100 mln euroni. Fondi algusaastail on investeeringud suunatud peamiselt Eesti kinnisvaraturule, seejärel on eesmärk laiendada tegevust ka Läti ja Leedu turule. Iga-aastased tegelikud mahud aga sõltuvad laiemalt nii globaalsetest arengutest kui kitsamalt Balti riikide, eelkõige Eesti ärikinnisvaraturu olukorrast.

Fondi kõik investeeringud ja varad seisuga 30.06.2024 asusid Eestis.

Innovaatiline *stock-office* hoonekontseptsioon on siinsel ärimaastikul väga hästi vastu võetud. Stock-office turusegment on viimastel aastatel kasvanud rohkem kui 20% aastas ning saavutanud arvestatava osakaalu moodustades 12% kogu tööstus- ja logistikakinnisvara sektorist. 2022. aasta lõpu seisuga oli turul 82 Tallinnas või selle lähiümbruses asuvat stock-office tüüpi hoonet ligikaudu 257 000 m² brutopinnaga. 2024.a on töös 18 *stock-office* hoonet kogupinnaga 46,500 m². E-kaubanduse kiire kasv on muutnud paljude ettevõtete ärimudeleid, selle tulemusena on suurenenud nõudlus kaasaegsete ja paindlike lahendustega hoonete järele.

Joonis 1. Stock-officite koguarv ja -pind Eestis



Allikas: Colliers turuülevaade

Lätis ja Leedus on *stock-office* ärikinnisvara turg alles kujunemisejärgus, pakkumine on madal ning vabade pindade saadavus peaaegu olematu. Senised valminud projektid on turul hästi vastu võetud ning seetõttu on hoogustumas uute stock-office hoonete ehitamine.

Vaatamata suurele pakkumismahule Eestis püsib ka nõudlus jätkuvalt kõrgel. Tööstuskinnisvara sektori vakantsuse määr oli 2024. a II kvartalis 3,6%, mis on madalam kui büroo- ja kaubandussektori äripindade vakantsus. Vakantsus on aasta jooksul tõusnud 0,5 protsendipunkti võrra, kuid prognoosi järgi püsib logistika segmendis vakantsuse määr madalal ka pikaajaliselt, seda aina kasvava nõudluse tõttu, mis omakorda on tingitud kasvavast e-kommerts segmendist ning ettevõtete muutunud ärimudelitest, kus ettevõtted vajavad rohkem paindlikke ja kaasaegseid äripindu. Nõudlust stock-office tüüpi hoonete järele tõstab ka rendile andmiseks mõeldud tööstuskinnisvara kõrge vanus. Kinnisvarabüroo Colliers andmetel on 32% tööstuskinnisvara hoonetest ehitatud rohkem kui 15 aastat tagasi. Arvestades tooleaegseid projekteerimisstandardeid ja seisukohti energiatõhususe kohta ning 2022. a toimunud energiahindade järsku tõusu, on nendes hoonetes asuvatel ettevõtetel raskusi konkurentsipüsimisega.

Joonis 2. Tööstuskinnisvara põhinäitajad 2kv 2024

Building type	Rent rates	Trend*	Office part
New premises	5.5-6.8, up to 7.8	→→	7.0-9.0
Class A/B1, 3,000+ sqm	4.1-5.6, up to 6.5	↘→	5.0-7.5
Class A/B1, <3,000 sqm	4.2-5.9, up to 6.5	↘→	5.0-7.5
Class B1/B2	3.0-4.9	→↘	5.0-6.5
Old space	1.3-3.9	→↘	4.5-5.5
Stock Office	6.0-12.5	→→	7.0-11.0, up to 14.0
Vacancy	3.6%	→→	-

Allikas: Colliers turuülevaade

Märkimisväärselt tõusnud kapitali hind on avaldanud mõningast mõju ka tootlusele, kuid see on 2024. a tööstuskinnisvara segmendis stabiliseerunud 7,1%-le. *Stock-office* hooned on kaasaegsed ning keskkonnanõuetele vastavad, seetõttu pikaajalises perspektiivis ka vähem tundlikud muutustele.

Nii Eesti kui ka teiste Balti riikide kinnisvaraturgu mõjutab majanduse olukord. Positiivse arenguna saab välja tuua energiahindade, intressimäärade ning inflatsiooni stabiliseerumise. Viimase 5 aastase perioodiga võrreldes kõrgem intressimäärade tase ja ka vähenenud kapitali kättesaadavus on viimasel aastal piiranud kinnisvara arendajate sealhulgas ka käesoleva arendusfondi laienemis- ja arendusplaan. Seetõttu on ärikinnisvara turul tehinguaktiivsus Baltikumis pigem madal. Praegu valitseva ebakindluse taandudes võib oodata investeringute taastumist, kuid kõrgemate intressimäärade tõttu saab see aga olema vaoshoitum.

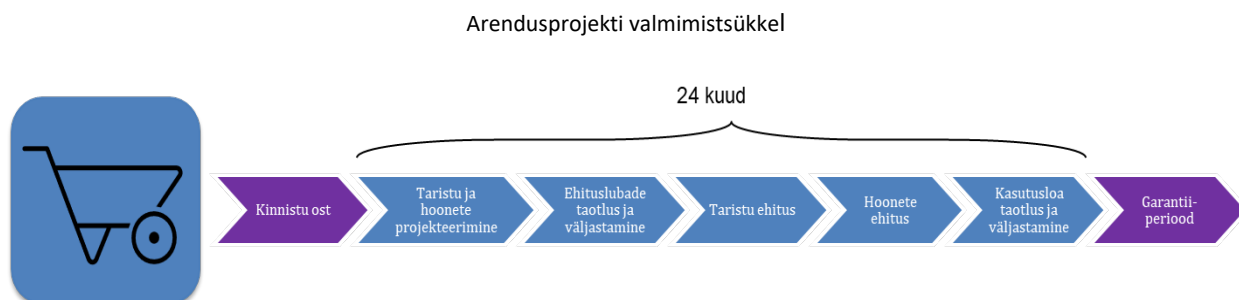
Fondi valitseb Finantsinspektsiooni registreeringuga Fondi täisosanik Rari Capital Management OÜ, mille juhatus on kaheliikmeline. Juhatus liikmed on Rainer Hinnio ja Riho Unt. Juhatus liikmed osalevad Fondi tütarettevõtete juhtorganite töös.

Fondi investeerimistrateegia üheks oluliseks kriteeriumiks on jätkusuutlikkus. Fond ei juhindu mitte ainult rohelisest mõtteviisist, vaid ka Euroopa Liidu seatud pikaajalistest kliimanetraalsuse eesmärkidest. Ehitussektor tarbib ligi 40% kogu energiavajadusest Euroopa Liidus ja ühtlasi põhjustab suure osa kasvuhoonegaaside emissioonist. Euroopa Liidu ülene eesmärk on suurendada taastuvenergia tarbimise osakaalu aastaks 2030 32%-ni ning alates 01.jaanuarist 2030 peaksid ehitatavad hooned vastama nullenergiahoone (ZEB) nõuetele. Seetõttu näeb Fondi strateegia juba täna ette, et kõik arendatavad hooned oleksid liginullenergiahooned, st. hooned, millele saab väljastada A-klassi energiamärgise. Tegu on parima võimaliku ehituspraktika järgi tehniliselt mõistlikult ja energiatõhusalt lahendatud hoonetega, milles kasutatakse taastuvenergiatehnoloogiaid.

Fond teostab oma kinnisvarainvesteeringuid ja arendustegevust läbi 3 tütarettevõtte Fredfund Tulbiõie OÜ, Fredfund Kuremetsa OÜ ja Fredfund KVO3 OÜ. Seisuga 30.06.2024 oli Fondil kolm 100%-lise osalusega tütarettevõtet, mis omavad kokku 144 387 m² arendusmaad.

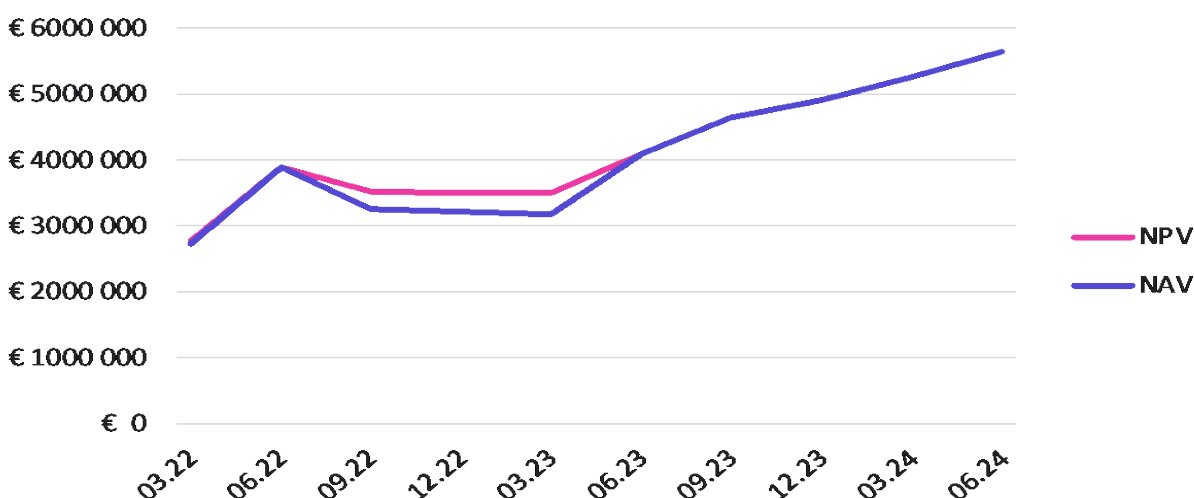
Kinnisvaraprojektide arendustsükli pikkus sõltub hoonestatava krundi suurusest ja tüübist, keskmiselt on arendusperioodi pikkuseks 24-36 kuud ning müügitulu tekib alles selle tsükli lõpus. Fondi tütarettevõtetes asuvad kinnisvarasobjektid on veel arendustsükli esimeses pooles.

Joonis 3. Arendusprojekti valmimistsükkel



Fond lõpetas kolmanda majandusaasta teenides 248 tuhat eurot puhaskasumit, mille peamiseks sisendiks oli tütarettevõtete vara õiglase väärtuse suurenemine.

Joonis 4. Fondi puhasväärtuse (NAV) ja nüüdisväärtuse (NPV) muutumine



Fondi varade puhasväärtus oli esimesel sulgemisel (14. veebruaril 2022) 2 390 tuhat eurot, mis on alates esimesest sulgemisest suurenenud 3 253 tuh. euro võrra ulatudes aruandeperioodi lõpu seisuga 5 643 tuh. euroni. Varade puhasväärtusest moodustas 83% sissekutsutud kapital ning Fondi tulem oli 17%. Sissekutsutud kapital on läbi tütarettevõtete investeeritud kinnisvara arendusprojektidesse.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Koondkasumiaruanne

€	Lisa	01.07.2023- 30.06.2024	01.07.2022- 30.06.2023
TULUD			
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtetelt	11	-26 521	342 441
Intressitulu	10	360 363	302 775
Tulud kokku		333 842	645 216
KULUD			
Tegevuskulud kokku, sh:		-85 899	-79 923
Valitsemistasud		-76 071	-65 678
Asutamiskulud			
Administreerimise kulud		-7 900	-10 045
Turundusteenused		-1 382	-2 879
Konsultatsioon		-546	-1 320
Muud tegevuskulud		0	0
Ärikasum		247 943	565 294
Kasum enne tulumaksustamist		247 943	565 294
OSAKUOMANIKELE KUULUVA PUHASVÄÄRTUSE		247 943	565 294
KASV			

Lisad lehekülgedel 10-21 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Finantsseisundi aruanne

€	Lisa	30.06.2024	30.06.2023
VARAD			
Raha	4	119 705	164 581
Nõuded ja ettemaksed			
Kokku käibevara		119 705	164 581
Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad ja osad	5, 6	420 331	446 852
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed		5 112 720	3 494 348
Pikaajalised laenud tütaretevõtetele	7	4 426 900	3 165 900
Muud pikaajalised nõuded	8	685 820	328 448
Kokku põhivara		5 533 051	3 941 200
VARAD KOKKU		5 652 756	4 105 781
 KOHUSTISED JA OSAKUOMANIKELE KUULUV VARA			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	9	132	1 101
Kokku lühiajalised kohustised		132	1 101
Kokku kohustised, v.a. Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus		132	1 101
Usaldus-ja täisosanikele kuuluv fondi vara		5 652 624	4 104 680
Osakuomanikele kuuluva vara puhasväärtus kokku		5 652 624	4 104 680
KOHUSTISED JA OSAKUOMANIKELE KUULUVA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU		5 652 756	4 105 781

Lisad lehekülgedel 10-21 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

€	Lisa	30.06.2024	30.06.2023
Fondi vara puhasväärtus aruandeperioodi alguses		4 104 680	3 889 386
Kapitali sissemaksed		1 300 000	250 000
Kapitali tagastused		0	-600 000
Fondi tulem		247 943	565 294
Fondi vara puhasväärtus aruandeperioodi lõpus		5 652 623	4 104 680

Lisad lehekülgedel 10-21 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

(kaudmeetodil)

€	01.07.2023- 30.06.2024	01.07.2022- 30.06.2023
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	247 943	565 294
Korrigeerimised:		
Tütarettevõtete õiglase väärtuse muutus	26 521	-342 441
Intressitulu	-357 372	-302 775
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	0	-2 500
Antud laenude saldode muutus	-1 261 000	409 100
Saadud intressid	0	87 274
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	275
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-968	-777
Rahavood äritegevusest kokku	-1 344 876	-413 450
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitali sissemaksed	1 300 000	250 000
Kapitali tagastused	0	-600 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	1 300 000	-350 000
Rahavood kokku	-44 876	63 450
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	164 581	101 131
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-44 876	63 450
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	119 705	164 581

Lisad lehekülgedel 10-21 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Favorte Real Estate Development Usaldusfond on 29.juunil 2021 moodustatud kinnine mitteavalik investeerimisfond (alternatiivfond) lõpptähtajaga 5 aastat. Fondi lõpptähtaega on osanike soovil võimalik pikendada ühe aasta kaupa maksimaalselt kaheks aastaks. Fondi eesmärk on pakkuda investoritele pikaajalist tootlust läbi kinnisvara arendustegevuse.

Fondivalitseja on Finantsinspeksioonis registreeritud Rari Capital Management OÜ.

Fondi majandusaasta algas 01. juulil 2023 ja lõppes 30. juunil 2024. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Lisa 2. Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

2.1. Aruande koostamise alused

Favorte Real Estate Development Usaldusfondi raamatupidamise aruanne on koostatud vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EU). Investeerimisfondide finantsaruandluse põhimõtted on sätestatud investeerimisfondide seaduses.

2.2. Juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud

Aruannete koostamine kooskõlas IFRS'ga eeldab fondivalitseja juhtkonnalt otsuste, eelduste ja hinnangute tegemist, mis mõjutavad arvestuspõhimõtete rakendamist ning varade, kohustuste, tulude ja kulude kajastamist. Kuigi hinnangute aluseks on nii juhtkonna parim teadmine kui faktid, võivad tegelikud tulemused hinnangutest erineda. Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse üle järjepidevalt ning hinnangute muudatusi kajastatakse muudatuste tegemise perioodil ning kõikidel järgmistel perioodidel, mida hinnangu muudatus mõjutab. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt:

a) Fond kui investeerimisettevõtte

Fondi tingimused ja investoritega sõlmitud kokkulepped eeldavad, et fond pakub investoritele eelkõige tootlust (s.h kapitali kasvu ja dividende) kinnisvaraga seonduvatelt investeringutelt. Fondi kinnisvara arendusprojektide läbiviimiseks asutab Fond igale arendusobjektile tütarettevõtte, mis tegeleb vastava varaga seotud arendustegevusega ning valminud hoone edasise haldamisega. Fondi tootluse kõige selgema arusaamise tagamiseks mõõdab Fond tütarettevõtete tegevuse tulemust ja nende omakapitali väärtust õiglates väärtuses. Kuna Fondil on rohkem kui üks investor ning Fond on loodud tähtajalisena, siis võttes arvesse kõike eeltoodut vastab Fond investeerimisettevõtte definitsioonile (IFRS 10 p.31). Vastavalt IFRS 10 p. 31 nõuetele ei konsolideeri investeerimisettevõtte talle kuuluvaid tütarettevõtteid, vaid kajastab neid õiglates väärtuses läbi muutusega kasumiaruandes vastavalt IFRS 9-le.

b) Tütarettevõtete õiglase väärtuse määramine

Fondi investeringuid tütarettevõtetesse hinnatakse igal bilansipäeval õiglates väärtuses.

Õiglasel väärtuses kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

Tase 2 – otseselt või kaudselt kaubeldaval turul määratud hindadega seotud varad ja kohustused;

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Tütarettevõtted ei ole börsil noteeritud ega omanud seisuga 30.06.2024 õiglasel väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Tütarettevõtete varadeks ühelt poolt on raha ja raha ekvivalendid ning nõuded ostjate vastu, peamisteks kohustisteks võlad tarnijatele, laenukohustised ning muud väiksemad kohustused, mis on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ning suures ulatuses väljendavad tütarettevõtte bilansis õiglast väärtust ning kuuluvad Tase 2 gruppi. Tütarettevõtete olulisimateks varadeks on kinnisvarainvesteeringud või varudena kajastatud kinnisvara, mis kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Tütarettevõttele kuuluvaid kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. Sõltuvalt arendusobjekti staadiumist hinnatakse kinnisvarainvesteeringuid kas võrdlus-, residuaal- või diskonteeritud rahavoogude meetodil. Õiglase väärtuse leidmiseks kasutatavad diskontomäärad ning väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast ning riskitasemest. Fondi kinnisvara väärtuse hindamise aluseks on fondivalitseja juhatuse poolt kinnitatud „Kinnisvara väärtuse hindamise eeskiri“, milles sätestatakse kinnisvara hindamise põhimõtted.

c) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

Fondile kuulub kõikidest tütarettevõtetest 100%-line osalus ning tütarettevõtete kontrollorganitesse kuuluvad ainult Fondivalitseja juhatuse liikmed. Seega on Fondil nii kasumi jagamisel kui juhtimisotsuste vastuvõtmisel täielik kontroll oma tütarettevõtete üle.

d) Kliimamuutuse mõju Fondi investeeringute õiglasele väärtusele

Fondi juhtkond on hinnanud kliimamuutuse võimalikku mõju Fondi investeeringute õiglasele väärtusele ning leiab, et aruande koostamise hetkel kliimamuutusel Fondi investeeringute õiglasele väärtusele mõju ei ole. Fondi investeerimistrateegia üheks oluliseks kriteeriumiks on keskkonnateadlikkus. Kavandatavad hooned projekteeritakse arvestades looduslike eeldusi, mille tulemusel on keskkonna ümberkujundamine minimaalne ning ehitatud kasutades võimalikult väikese jalajäljega materjale ja tehnosüsteeme. Hinnates võimalikke keskkonnast tulenevaid riske tulevikus, ei ole välistatud, et kliimamuutus avaldab mõju näiteks investeeringute finantseerimise hinnale või varade turuväärtusele nende müügil tulevikus. Fondi juhtkond monitoorib neid riske ning avalikustab nende võimaliku mõju, kui see peaks ilmnenema.

2.3. Uued või muudetud standardid ja nende tõlgendused

Aruandeperioodil kehtima hakanud uued või muudetud standardid	Rakendumise kuupäev	Muudatuse sisu ja mõju Fondi aruandlusele
IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused „Arvestuspõhimõtete avalikustamine“	01.01.2023	IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtetelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete

		teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 "Olulisuse otsuste tegemine", et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel. Fond on võtnud uued nõuded arvesse käesoleva aastaruande koostamisel.
IAS 8 muudatused: - „Arvestushinnangute mõiste“	01.01.2023	IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtted peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest. Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Fondi finantsaruannetele
IAS 12 muudatused – „Varade ja kohustustega seotud edasilükkunud tulumaks, mis tuleneb ühest tehingust“	01.01.2023	IAS 12 muudatused täpsustavad, kuidas kajastada edasilükkunud tulumaksu tehingutelt nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused. Teatud tingimustel on ettevõtted varade või kohustuste esmakordsel kajastamisel vabastatud edasilükkunud tulumaksu kajastamisest. Varasemalt ei olnud selge, kas vabastus rakendub selliste tehingute suhtes nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused - tehingud, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustus. Muudatused selgitavad, et vabastust ei rakendata ning ettevõtetel on kohustus kajastada vastavatelt tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtetelt edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad. Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Fondi finantsaruannetele.
IFRS 16 muudatused - „Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral“	01.01.2024	Muudatused puudutavad müügi-tagasirendi tehinguid, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast. Fondil ei ole valminud objekte ja ka vastavaid tehinguid. Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Fondi finantsaruannetele.

IAS 1 muudatused - kohustuste liigitamine lühivi või pikaajaliseks	01.01.2024	Piiratud ulatusega muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühiajalisteks või pikaajalisteks sõltuvalt aruandeperioodi lõpus kehtivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus oluline õigus lükata edasi arveldust rohkem kui kaheteistkümneks kuuks. Juhtkonna kavatsus järgnevalt arvelduste edasilükkamise õigust kasutada või mitte ei mõjuta kohustuste liigitamist. Kohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandeperioodi lõpus või enne seda, isegi kui laenuandja nõustub pärast aruandeperioodi lõppu sellest tingimusest loobuma. Vastupidi, laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingu eritingimusi rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Fondi finantsaruannetele
---	-------------------	--

2.4. Finantsvarad ja -kohustused

2.4.1. Klassifikatsioon

Fond klassifitseerib finantsvarad ja finantskohustused järgnevatesse kategooriatesse:

- > finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – tütarettevõtete aktsiad, osakud
- > finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses - raha ja raha ekvivalendid, tähtajalised hoiused, intressi- ja dividendinõuded, laenuõuded;
- > finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses - tehingupäevaga kajastatud tehingutelt maksta olevad summad, kohustused hankijate ja fondivalitseja ees.

Fond võtab finantsvara või -kohustuse arvele siis, kui Fondist saab instrumendi lepinguline osapool. Finantsvara ost-müük kajastatakse arvelduskuupäeva põhist arvestust kasutades. Arvelduskuupäev on kuupäev, mil vara on kontsernile üle antud või kontsern on selle üle andnud. Fond kajastab arvele võtmisel finantsvara või -kohustust selle õiglasest väärtuses, millele on lisatud või millest on maha arvatud finantsvara või -kohustuse puhul, mida ei kajastata õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, tehingukulutused, mis on otseselt seotud finantsvara omandamise või finantskohustuse emiteerimisega (näiteks teenustasud). Õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade ja kohustuste tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui Fond annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved. Finantskohustus (või finantskohustuse osa) eemaldatakse finantsseisundi aruandest siis ja ainult siis, kui see on kustutatud (s.o kui lepingus määratletud kohustus on täidetud, tühistatud või aegunud).

Antud laene tütarettevõtetele ning nendega seotud intressi nõuded kajastatakse rahavoogude aruandes äritegevusega seotud rahavoogudena, kuna need investeeringud on põhitegevuse eesmärgil tehtud.

2.4.2. *Intressikandvad finantsvarad ja -kohustused*

Intressikandvad finantsvarad ja -kohustused kajastatakse arvelevõtmisejärgselt korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit. Sisemise intressimäära meetod on meetod võlainstrumenti amortiseeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulu või -kulu jaotamiseks asjakohase ajavahemiku jooksul. Sisemine intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased maksed (sh tehingukulud ja muud lisatasud või allahindlused) intressikandva vara või kohustuse eeldatava kehtivusaja jooksul nüüdisväärtusesse. Kajastatud intressikandva vara või kohustuse bilansilise jääkmaksumuse ning makstud ja maksta jääva tasu vahe kajastatakse kasumi või kahjumina kasumiaruandes.

2.4.3. *Nõuded ostjate vastu*

Nõuetele ostjate vastu ja lepingulistele varadele, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediitkahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

2.4.4. *Raha ja raha ekvivalendid*

Raha ja raha ekvivalendid all kajastatakse nõudmiseni hoiuste saldod pangakontodel, üleööhoiuste saldod ning kuni 3kuulisi tähtajalisi hoiuseid.

2.4.5. *Tulumaks*

Emaettevõtte

Fond on registreeritud Investeeringufondide seaduse alusel usaldusfondina. Usaldusfond on Tulumaksuseaduse alusel maksuläbipaistev äriühing, mistõttu usaldusfondi tulumaksukohuslasena ei käsitleta. Maksuläbipaistvus tähendab, et Fondi tütarettevõtetest saadud tulu omistatakse otse Fondi investoritele ja maksustatakse nii, nagu nad oleksid tulu teeninud otse tütarettevõtetest. Fondi tütarettevõtete tulu maksustatakse vastavalt tütarettevõtte asukohariigi maksuseadustele.

Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80 2024 aastal ja 22/78 alatest 2025 aastast. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksmisel rakendada maksumäära 14/86, mis kaotab kehtivuse alates 2025. aastast. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõttel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustis ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse ja filiaalidesse.

2.5. Eraldised ja tingimuslikud kohustused (IAS 37)

Eraldisi kajastatakse siis, kui eksisteerib minevikusündmusest tulenev kohustus (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et Fond peab selle kohustuse täitma ning kohustuse summa on usaldusväärselt hinnatav. Eraldisena kajastatud summa on parim hinnang eksisteeriva kohustuse täitmiseks nõutava tasu kohta aruandeperioodi lõpus, arvestades kohustusega seotud riske ja ebakindlaid asjaolusid. Kui eraldist mõõdetakse eksisteeriva kohustuse täitmiseks vajamineva rahavooga, on selle bilansiline väärtus nende rahavoogude nüüdisväärtus (kui raha ajaväärtuse mõju on oluline). Kui eeldatakse, et osa või kogu eraldise hüvitab kolmas osapool, kajastatakse hüvitis varana, kui on kindel, et hüvitise saamine peale kohustuste täitmist on praktiliselt kindel. Tingimuslikud kohustused on need kohustused, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui realiseerimata jätmine või mille summat ei ole võimalik piisavalt usaldusväärselt mõõta. Fond ei kajasta tingimuslikke kohustusi, kuid avalikustab tingimuslike kohustiste olemuse lühikirjelduse ja võimaluse korral hinnangu selle finantsmõjule, võimalike väljamaksete summa ja ajaga seotud ebakindlad asjaolud ja hüvitise saamise võimalikkuse juhul, kui väljamaksete võimalus seoses kohustiste täitmisega on äärmiselt vähetõenäoline.

2.6. Segmentiaruandlus

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse Fondi sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispõhimõtetest. Fond teostab oma investeeringud läbi tütarettevõtete luues iga arendusobjekti jaoks eraldi SPV, mistõttu kasutab juhtkond äriotsuste tegemisel SPV-põhist analüütikat. Kuigi Fondi eesmärk on investeerida peamiselt ärikondliku kinnisvara arendusprojektidesse, võib ette tulla ka investeeringuid teistesse segmentidesse, mis eristuvad üksteisest oodatava tulu ning riskitaseme poolest. Sellest tulenevalt peab Fond tütarettevõtetele arvestust elukondliku ja ärikondliku kinnisvara lõikes ning kui arendusprojektid on alles arendusfaasi alguses (st. ehitusluba ei ole veel väljastatud), siis lähtutakse arvestuses arendusmaa tüübist. Lisaks tuuakse välja info investeerimisobjektide paiknemisest geograafiliselt ehk asukohariikide lõikes. Fond tegutses lõppenud majandusaastal vaid Eestis. Juhtkond jälgib segmentide lõikes investeeringute mahtu.

Investeering	Ärisegment	Kinnistu(te) suurus	Sihtotstarve
Osalus Fredfund Tulbiõie OÜ	elukondlik	25 506 m ²	Elamumaa 79%, transpordimaa 21%
Osalus Fredfund Tulbiõie OÜ	ärikondlik	19 111 m ²	Tootmismaa/ärimaa 61%, transpordimaa 29%, üldkasutatav maa 10%
Osalus Fredfund Kuremetsa OÜ	ärikondlik	99 770 m ²	Tootmismaa/ärimaa 70%, transpordimaa 11%, üldkasutatav maa 19%

2.7. Fondi puhasväärtuse määramine

Fondi vara puhasväärtus määratakse kindlaks lähtudes investeerimisfondide seadusest, Rahandusministri kehtestatud Investeerimisfondide vara puhasväärtuse määramise korrast, fondivalitseja sisemistest protseduurireeglitest ja Fondi tingimustest. Fondi vara puhasväärtuse (NAV) määramiseks arvutatakse välja Fondi koguvarade turuväärtus ning lahutatakse sellest Fondi kohustused.

2.8. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja raamatupidamise aastaaruande koostamise päeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud asjaoludega.

Bilansijärgsete sündmustena loobus Viimsi Vallavalitsus Tulbiõie ärihoonele ehitusloa väljastamisest projekteerimistingimuste alusel ning suunas projekti kiirendatud vormis detailplaneeringu menetlusse. Eeldatava lõpptähtaeg 2 kvartal 2025. Fond on enda äriplaanides selle muudatusega arvestanud.

Bigbanki laen Kuremesta arendusobjektile sai pikendatud.

Lisa 3. Riskijuhtimine

Riskide juhtimine on osa strateegilisest juhtimisest ning on ettevõtte igapäevategevuse lahutamatuks osaks. Kuna Fondi peamised investeeringud on seotud kinnisvaraarendusega, on tegevusvaldkonnast tulenevalt Fond avatud äri-, turu- ning finantsriskidele. Selliste riskide realiseerumine võib avaldada olulist negatiivset mõju äritegevusele, finantstulemustele ja tulevikuväljavaadetele. Seetõttu jälgib ja hindab ettevõtte riske järjepidevalt, et saavutada oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid.

Äririsik

Suurimad äritegevuse riskid seonduvad tegevuse alustamisega ning sisenemisega kinnisvaraturule, omandatud investeeringute arendamise ja haldamise ning uute objektide leidmisega. Fondi äritegevust mõjutab oluliselt kaasatud kapitali hulk, mis sõltub investeerimiskliimast. 24.02.2022. aastal alanud Venemaa ja Ukraina sõjaline konflikt tõi kaasa investeerimiskliima jahenemise, kiire hindade ja intressimäärade tõus on hoidnud välisinvestorite huvi Balti riikide suhtes tagasihoidlikuna. Fondi varade mahu kasvukiirus aga sõltub eelkõige just investorite valmidusest investeerida antud regiooni ja sektorisse.

Fond võtab riske kaalutletult eesmärgiga kasvatada tulusid ning investeeringud uutesse kinnistutesse või projektidesse otsustatakse Fondi investeerimiskomitees. Kontsentratsiooniriski hajutamiseks on seatud investeerimispiirang, mille kohaselt Fondi investeeringutest ei või olla ühe emitendi aktsiates või osades või ühes investeerimisprojektis rohkem kui 60% fondi varade väärtusest. Küll aga on Fondi äritegevus avatud riskidele, mis tulenevad peamiste sisendite hinnatõusust, ettevõtete ja tarbijate usalduse halvenemisest, intressimäärade tõusust ning võimalikust nõudluse langusest nii äri- kui elukondlikus segmendis.

Tururisk

Kinnisvaraarendus on pikk protsess ning selle jooksul jõuab turg oluliselt muutuda. Seetõttu jälgib Fondi juhtkond regulaarselt kinnisvaraturul toimuvaid muutusi kasutades väliste ekspertide turuanalüüse ning kogudes informatsiooni avalikest allikatest. Fond on avatud Tallinna (tulevikus ka Riia ja Vilniuse) tööstus- ja logistikapindade turu riskidele, sest Fondil on otsesed, läbi tütarettevõtete tehtud investeeringud neil turgudel paiknevasse *stock-office* tüüpi ärikinnisvara segmenti. Nõudlus lao- ja tootmiskinnisvara järele on Tallinnas jätkuvalt suur, sealhulgas vajatakse uusi suuri ja kliendi vajadustele vastavaid ning *stock-office* tüüpi hooneid. Nii nõudlusest kui inflatsioonist tulenevalt on üüritasemed liikunud tõusvas joones ning

vakantsus püsinud stabiilsena 3% piires, mis on märkimisväärselt madalam kui büroo- või kaubanduspindade segmendis.

Segmendi väljumistootlus (*yield*) on oluline näitaja kinnisvaraportfelli realiseerimisel. Madal investeerimisaktiivsus ja oluliselt tõusnud intressimäärad avaldavad survet väljumistootlikkuse tõusule, mis vähendab vara väärtust. Kuna *stock-office* hooned on kaasaegsed ja keskkonnanõuetele vastavad ning e-kommerts kiirest kasvust tulenevalt on nõudlus püsiv, siis on tegemist varaklassiga, mille väärtus peaks olema vähem tundlik turu muutuste suhtes.

Majanduskeskkonna ebakindlus järgnevateks perioodideks avaldab negatiivset mõju suurele osale majandussektoritele, seetõttu juhtkond jälgib hoolikalt majanduse arengut tervikuna ja uutesse arendusprojektidesse investeeritakse juhul, kui oodatav tulumäär vastab seatud eesmärkidele.

Kapitali- ja intressimäärarisk

Fondi kapitaliriski juhtimise eesmärgiks on tagada optimaalseim kapitali struktuur, mis toetaks äritegevuse jätkusuutlikkust ning aktsionäride huve. Fond plaanib oma tegevust finantseerida nii võla- kui ka omakapitaliga. Laenukapital võib olla kaasatud kas Fondi või Fondi tütarettevõttesse, kus asuvad Fondi peamised varad. Fond kasutab kapitalistruktuuri jälgimiseks omakapitali ja bilansimahu suhet. Samuti jälgitakse, et iga üksiku arendusprojekti finantseerimiseks kaasatud laenusumma ei oleks suurem kui 80% vastava investeerimisprojekti kogukuludest.

Fond kaasas lõppenud majandusaastal äritegevuse finantseerimiseks valdavalt omakapitali, kuid optimaalse kapitalistruktuuri tagamiseks kaasati tütarettevõttesse ka pangalaenu. Kuna pangalaenu intress on seotud euriboriga, on Fond ja/või tema tütarettevõtted avatud intressimäärade tõusust tingitud riskidele. Baasintressimäärade tõus muudab finantseerimise kallimaks, mis mõjutab negatiivselt nii tulusid kui ka rahavooge.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et Fondil ei pruugi olla piisavalt rahalisi vahendeid oma kohustuste täielikuks tähtaegseks täitmiseks või saab Fond oma kohustusi täita ainult oluliselt ebasoodsamatel tingimustel.

Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et läbi tulemusliku rahavoo juhtimise ja likviidsuspuhvri hoidmise tagada igapäevategevuses kohustuste õigeaegne täitmine.

Likviidsusrisk on teisalt ka võimalus, et Fond kannab olulist kahju, sest Fondi tütarettevõtted ei suuda oma kinnisvarainvesteeringuid õigeaegselt õiglase hinnaga realiseerida. Kuna kinnisvarainvesteeringute realiseerimine on mõjutatud majanduse konjunktuurist ja tsüklilisusest, nõudluse ja potentsiaalsete ostjate olemasolust, siis vara võõrandamine on sageli keerukas või aeganõudev. Seetõttu, kui Fond soovib oma lõpptähtajal investeeringuid realiseerida, ei pruugi Fondi investeeringutele leiduda soovitud ajal ja soovitud hinnaga ostjat. Fond on aga praegu alles oma investeeringute portfelli ülesehitamise faasis, mistõttu on likviidsusriski realiseerumine enne Fondi lõpptähtaja saabumist ebatõenäoline.

Allolev tabel illustreerib Fondi oodatavat varade likviidsust olukorras, kus likviidsusrisk realiseerub:

Seisuga 30.06.2024	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
Varad kokku (€)	119 705			5 533 051	5 652 756

Seisuga 30.06.2023	Vähem kui 7 päeva	7 päeva kuni 1 kuu	1-12 kuud	Rohkem kui 12 kuud	Kokku
Varad kokku (€)	164 581			3 941 199	4 105 781

Krediidirisk

Krediidirisk on risk, et vastaspool ei täida finantsinstrumendi või kliendilepingu alusel võetud kohustusi Fondi ees ja see toob kaasa rahalise kahju. Fond oli aruandeperioodil avatud krediidiriskile minimaalselt, sest Fond hoiustab oma vabu vahendeid investeerimisreitinguga Eesti mainekas pangas ning antud laenud ja pikaajalised nõuded on vaid grupisisesed. Kuna projektid on alles arendustsükli alguses, siis tütarettevõtetele nõuded ostjate vastu üürile antavalt kinnisvaralt puudusid. Krediidiriski minimeerimiseks plaanitakse sisse seada üürilevõtjate finantsvõimekuse hindamise protsess kasutades avalikult kättesaadavat finantsteavet ja oma varasemat kogemust ning tehingud sõlmitakse vaid krediivõimeliste vastaspooltega.

Fondi maksimaalsest krediidiriskist annab ülevaate alljärgnev tabel:

(€)	30.06.2024	30.06.2023
Raha ja raha ekvivalendid	119 705	164 581
Antud laenud (lisa 7)	4 426 900	3 165 900
Muud pikaajalised nõuded (lisa 8)	685 820	328 448

Lisa 4. Raha ja pangakontod

Fondi arvelduskonto on eurodes.

€	30.06.2024	30.06.2023
Arvelduskonto saldo	119 705	164 581

Lisa 5. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

Fond omab kolme 100%-lise osalusega tütarettevõtet, milledes toimub kinnisvaraobjektide arendus. Fredfund Tulbiõie OÜ on loodud „Tulbiõie“ arendusprojekti elluviimiseks, projekt hõlmab nii elu- kui ärikondlikku arendustegevust. Projekti elukondlik osa koosneb neljast eramukrundi arendusest ning kaheksa paarismaja ehitusest. Ärikondlik osa hõlmab stock-office tüüpi ärihoone ehitust, peale hoone valmimist antakse üüritakse pinnad välja.

Fredfund Kuremetsa OÜ haldab arendusobjekti Lehmja külas Rae vallas, kinnistule on plaanis arendada kuni viis stock-office tüüpi ärihoonet.

Fredfund KVO3 OÜ-s lõppenud majandusaastal tegevust ei toimunud, ettevõttesse on plaan soetada järgmine arendusobjekt.

	Osalus ja hääleõigus	Asukohariik	Ärisegment
Fredfund Tulbiõie OÜ	100%	Eesti	50% elukondlik, 50% ärikondlik
Fredfund Kuremetsa OÜ	100%	Eesti	Ärikondlik

Fredfund KVO3 OÜ	100%	Eesti	Arendusobjekti ootel

Lisa 6. Tütarettevõtete õiglane väärtus

Fond kajastab tütarettevõtete tegevuse tulemust ja nende omakapitali väärtust õiglaselt väärtuses. Kuna Fondi tütarettevõtted ei ole börsil noteeritud, siis lähtutakse tütarettevõtete õiglase väärtuse kujunemisel netovara õiglase väärtuse meetodist. Tütarettevõtted ei oma börsil noteeritud varasid, peamiseks varadeks olid kinnisvarainvesteeringud. Fondil on kohustus üks kord aastas tellida kinnisvaraobjektide väline eksperthindamine. 30.06.2024 seisuga võeti arvesse Pindi Kinnisvara hindaja Kristi Kreitsmanni poolt saadud kinnisvaraobjektide turuhinnad. Tulbiõie elukondliku ja ärikondliku objekti puhul on väline hindaja kasutanud võrdlusmeetodit ning Kuremetsa arendusprojekti puhul residuaalmeetodit.

Fondi tütarettevõtte Fredfund Tulbiõie OÜ kinnisvarale on seatud seatud ühishüpoteek Viimsi valla kasuks hüpoteegisummaga 585 000 eurot ja AS LHV Pank kasuks summas 495 246 eurot täitmiskohustuse tagamiseks. Fredfund Kuremetsa OÜ kinnistule on pangalaenu tagatiseks seatud hüpoteek summas 773 500 eurot.

Lisaks kinnisvarainvesteeringutele on tütarettevõtete varadeks veel raha ja raha ekvivalendid ning nõuded ostjate vastu, peamiseks kohustisteks võlad tarnijatele, laenu- ja intressikohustused ning muud väiksemad kohustused, mis on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ning suures ulatuses väljendavad tütarettevõtte bilansis õiglast väärtust.

(€)	Õiglane väärtus 30.06.2024	Õiglane väärtus 30.06.2023	Muutus
Fredfund Tulbiõie OÜ	0	0	0
Fredfund Kuremetsa OÜ	419 330	445 854	-26 524
Fredfund KVO3 OÜ	1 001	998	3
KOKKU	420 331	446 852	-26 521

30.06.2024 (€)	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Muutus
Fredfund Tulbiõie OÜ	2 500	0	-2 500
Fredfund Kuremetsa OÜ	2 500	419 330	416 830
Fredfund KVO3 OÜ	5 000	1 001	-3 999
KOKKU	10 000	101 911	410 331

Lisa 7. Antud laenud

Fond finantseerib tütarettevõtete poolt soetatavaid kinnisvarainvesteeringuid ning nende arendustegevust omanike laenudega. 30.06.2024 seisuga on tütarettevõtetele antud laene alljärgnevalt:

Laenusaja	Laenusaldo (€) 30.06.2024	Laenusaldo ((€) 30.06.2023	Tähtaeg	Intress	Lisa
-----------	---------------------------------	-------------------------------	---------	---------	------

Fredfund Tulbiõie OÜ	3 541 000	2 470 000	31.12.2026	12%	
Fredfund Kuremetsa OÜ	885 900	695 900	31.12.2026	12%	
KOKKU	4 426 900	3 165 900			12

Lisaks garanteerib Fond kogu laenuperioodi jooksul tütaretevõtte Fredfund Kuremetsa OÜ pangalaenu summas 595 000 eurot, lepingu lõpptähtaeg on 15.09.2024.

Lisa 8. Muud pikaajalised nõuded

Vastavalt sõlmitud laenulepingutele toimub intresside tasumine reeglina laenu lõpptähtpäeval. Pikaajaliste finantsnõuete diskonteerimisel on kasutatud lepingulist intressi 12% aastas, mis juhtkonna hinnangul on keskmine laenu intressimäär, mida alles asutatud ja kinnisvaraarenduse valdkonnas riske võttes ettevõtte peaks maksma laenu võtmisel.

Seisuga 30.06.2024 jagunes intressinõude nüüdisväärtus alljärgnevalt:

Laenusaja	Intressinõude summa (€) 30.06.2024	Intressinõude summa (€) 30.06.2023	Tähtaeg	Lisa
Fredfund Tulbiõie OÜ	580 889	301 421	31.12.2026	
Fredfund Kuremetsa OÜ	104 931	27 027	31.12.2026	
KOKKU	685 820	328 447		12

Lisa 9. Võlad ja ettemaksed

€	30.06.2024	30.06.2023
Võlad hankijatele	132	1 101

Lisa 10. Intressitulu

Intressitulu koosneb peamiselt tütaretevõtetele antud laenudelt arvestatud intressidest ning diskonteeritud intressinõude nüüdisväärtuse vahest.

€	2023/2024	2021/2022
Pangahoiuse intress	2 991	120
Arvestatud intressitulu	422 100	387 416
Intressinõude nüüdis- ja nominaalväärtuse vahe	- 64 728	- 84 761
Intressitulu	360 363	302 775

Lisa 11. Kasum/kahjum tütar- ja sidusettevõtetelt

€	2023/2024	2022/2023
Kasum tütaretevõtete õiglase väärtuse muutusest	-26 521	342 441
Kahjum sidusettevõtte osade müügist	-	-

Kokku kasum/kahjum tütar- ja sidusettevõtetelt	-26 521	342 441
---	----------------	----------------

Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega

Fondivalitsejale (Rari Capital Management OÜ) makstakse Fondi arvelt fondi valitsemise eest valitsemistasu vastavalt Ühingulepingus kehtestatud määrale. Valitsemistasu arvestatakse sisse kutsutud kapitalilt ning arvestatakse igakuiselt (baasil 1/12 aastas). Fond on tasunud Fondivalitsejale aruandeperioodil kokku valitsemistasusid summas 76 071 eurot.

Fond on ostnud aruandeperioodil Fondivalitseja juhatuse liikmele kuuluvalt ettevõttelt Fondi turunduse ja administreerimisega seotud teenuseid kogusummas 416 eurot. Lisaks tasutakse Fondivalitseja juhatuse liikme lähisugulasele kuuluvale äriühingule igakuiselt raamatupidamistarkvara kasutamise eest. Aruandeperioodil on vastava teenuse eest tasutud kokku 755 eurot.

Arendusprojektide projektijuhtimise teenuse ostmiseks on läbi viidud hanked, mille põhjal valiti nii Tulbiõie kui ka Kuremetsa projektide projektijuhtimise teenuse osutajaks täisosaniku juhatuse liikmele kuuluv äriühing. Teenuse ostmine toimub turutingimustel, teenuse ostmise on heaks kiitnud Fondi Nõuandekomitee. Projektijuhtimise teenuse ostjateks on Fondi vastavad tütaretttevõtted, tehingud on kajastatud vastavate tütaretttevõtete aruannetes.

Aruandlusperiood jooksul valiti Tulbiõie elukondliku arendusprojekti müügipartneriks Pindi Kinnisvara OÜ ja Kuremetsa projekti müügipartneriks täisosanikuga seotud Osäühing Favorte.

Fond ei müünud seotud osapooltele majandusaasta jooksul kaupu ega teenuseid, samuti ei ole toimunud tehinguid Fondi ja Fondivalitseja juhatuse liikmete ega omanike vahel.

Fondi tehingud seotud osapooltega (€):

Seotud osapool	2023/2024	2022/2023
Fondivalitseja	76 071	65 678
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	416	2 814
Juhtkonna liikme lähisugulasele kuuluv äriühing	755	749

Tütaretttevõtted Fondile aruandeperioodil laene ei tagastanud ning Fond andis tütaretttevõtetele aruandeperioodil laenu juurde kokku 1 261 tuh. eurot. Ülevaade laenusaldodest ja intressidest 30.06.2024 seisuga on toodud Lisades nr 7 ja 8.

Fondi juhtkonnale Favorte Real Estate Development Usaldusfond tasusid ei maksa. Juhtkond saab tasusid fondivalitsejalt Rari Capital Management OÜ-lt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.10.2024

Favorte Real Estate Development Usaldusfond (registrikood: 16260157) 01.07.2023 - 30.06.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIHO UNT	Täisosaniku esindaja	17.10.2024
Resolutsioon:	Kinnitada Favorte Real Estate Development Usaldusfondi 2023/2024 majandusaasta aruanne.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Favorte Real Estate Development Usaldusfond osanikele

Oleme üle vaadanud Favorte Real Estate Development Usaldusfond raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 30.06.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, fondi puhasväärtuse muutumise aruannet, rahavoogude aruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Favorte Real Estate Development Usaldusfond finantsseisundit seisuga 30.06.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

21.10.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Favorte Real Estate Development Usaldusfond (registrikood: 16260157) 01.07.2023 - 30.06.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	21.10.2024