

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2021/2022

Favorte Real Estate Development Usaldusfond

Aruandeperiood: 29.06.2021-30.06.2022

Majandusaasta periood: 01.07-30.06

Registrikood: 16260157

Aadress: Kentmanni 4 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)	14
2.6. Segmendiaruandlus.....	15
2.7. Fondi puhasväärtuse määramine	15
2.8. Bilansipäevajärgsed sündmused	15
Lisa 3. Riskijuhtimine.....	15
Lisa 4. Raha ja pangakontod	17
Lisa 5. Tütarettevõtete aktsiad ja osad	18
Lisa 6. Tütarettevõtete õiglane väärtus	18
Lisa 7. Antud laenud.....	18
Lisa 8. Muud pikaajalised nõuded.....	19
Lisa 9. Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 10. Intressitulu	19
Lisa 11. Kasum/kahjum tütar- ja sidusettevõtetelt.....	19
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega.....	20
Lisa 13. Bilansipäevajärgsed sündmused	20

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 muutuv asuärikeskkonnas loob agiilse meeskonna koondamine ühe katuse alla sünergia, mis annab märkimisväärse eelise killustunud protsesside ning logistika ees.



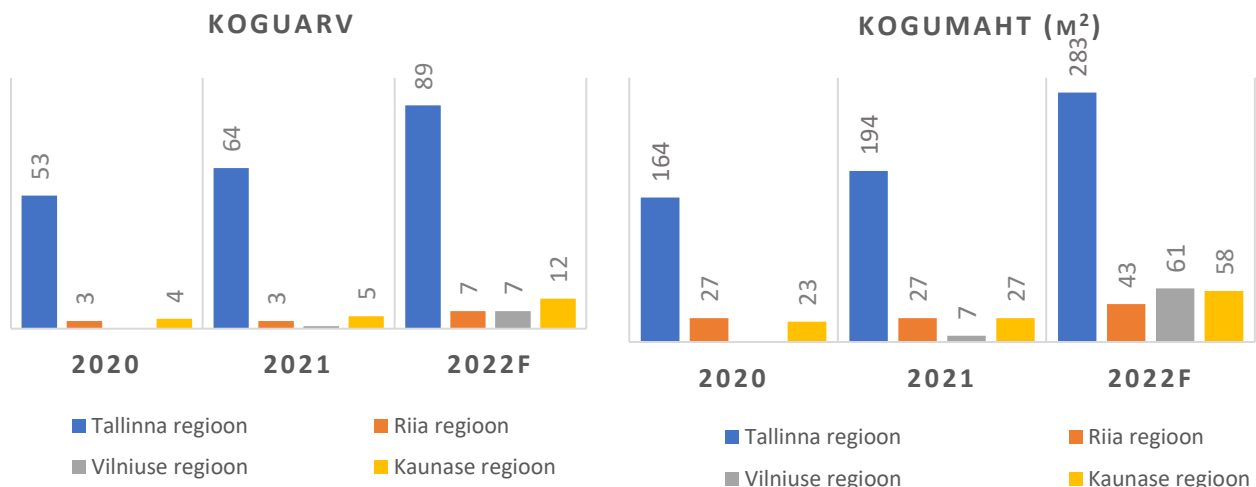
Lisaks *stock-office* tüüpi ärihoonete arendamisele investeeritakse ka piiratud mahus elamuarendusprojektidesse (korterid, rida- ja paarismajad) juhul, kui selline arendus on osa ärihoonete arendusprojektist ja/või arendusperiood jääb Fondi eluaja piiridesse. Fondi investeerimispoliitika ei näe ette 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 100m euron. Fondi algusaastal on investeeringud suunatud peamiselt Eesti kinnisvaraturule, seejärel on eesmärk laiendada tegevust ka Läti ja Leedu turule. Igaaastased tegelikud mahud aga sõltuvad laiemalt nii globaalsetest arengutest kui kitsamalt Balti riikide, eelkõige Eesti ärikinnisvaraturu olukorrast.

Fondi kõik investeeringud ja varad seisuga 30.06.2022 asusid Eestis.

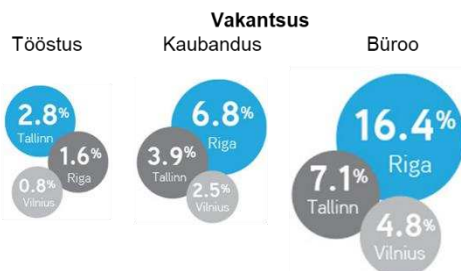
Innovaatiline *stock-office* hoonekontseptsioon on välja töötatud ja alguse saanud Eestist. 2021. aasta lõpus oli Tallinna piirkonnas arenduses 64 *stock-office* tüüpi kinnisvaraprojekti ligikaudu 193 000 m² pinnaga, *stock-office* ärihoonete arendamine jätkub hoogsalt ka 2022. aastal, arendusfaasis on vähemalt 67 100 m² äripinda (14 projekti), mis moodustab ligi poole hetkel uutest loodavatest pindadest tööstuskinnisvara segmendis. 2022. a lõpuks prognoositakse *stock-office* tüüpi hoonete turumahuks Eestis ca 283 000 m². Lätis ja Leedus on *stock-office* ärikinnisvara turg alles kujunemisejärgus, pakkumine on madal ning vabade pindade saadavus peaaegu olematu.



Allikas: Colliers turuülevaade

Vaatamata suurele pakkumismahule Eestis püsib ka nõudlus jätkuvalt kõrgel. Tööstuskinnisvara sektoris on vakantsete pindade määr madalaim võrreldes büroo- ja kaubandussektori äripindade vakantsustega langedes 2022. a II kvartalis 3,3%-lt 2,8%-le. Prognoosi järgi püsib logistika segmendis vakantsuse määr madalal, seda aina kasvava nõudluse tõttu, mis omakorda on tingitud kasvavast e-kommertsisegmendist ning ettevõtete muutunud ärimudelitest, kus ettevõtted vajavad rohkem paindlikke ja kaasaegseid äripindu. Segmendi tootlus on seni jäänud muutumatuks (ca 6.7% aastas) pakkudes siiski kõrgemat tulu kui kaubandus- või büroopindadel, kuid kõrgemad intressimäärad avaldavad tõenäoliselt sellele mõningast survet, mis pärsib investeerimisaktiivsust 2022. aasta teisel poolaastal.

Prime Yields	Eesti	Läti	Leedu
Kaubanduspinnad	5,5%	5,5%	5,3%
Büroopinnad	6,7%	7,0%	7,0%
Tootmis- ja logistikapinnad	6,7%	6,5%	6,5%



Allikas: Colliers turuülevaade

Majanduses valitsevast ebakindlusest tulenevalt on olulisi prognoose praeguses olukorras keeruline teha. Nii Eesti kui ka ülejäänud Balti riikide kinnisvaraturgu mõjutavad 2022. aastal Ukraina sõjast tingitud

tarneahelaprobleemid, kahekohaline inflatsioonimäär ning tõusvad intressimäärad - kõik praegu kokku sattunud elemendid avaldavad mõju majanduse tagasitõmbumiseks. Tänane muutunud julgeolekuolukord ning majanduskeskkond on välisinvestorite varasema positiivse suhtumise Balti riikidesse investeerimisel asendanud äraootava seisukohaga. Samas on käesoleva aasta kolmas kvartal näidanud ehitushindade volatiilsuse vähenemist ja kuigi ehitusmaterjalide hinnad on jätkuvalt kõrged, on ehitusfirmad nüüd juba sagedamini suutelised ütlema ehitushinna ja -tähtaja, mis Vene-Ukraina kriisi alguskuudel võimatuks osutus. Fondi juhtkond jälgib hoolikalt majanduse arengut tervikuna ning valitakse projekte, mille oodatav tulumäär on kõrgem, et maandada ehitushinna tõusust tulenevat riski.

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



Rainer Hinno
Juhatus liige

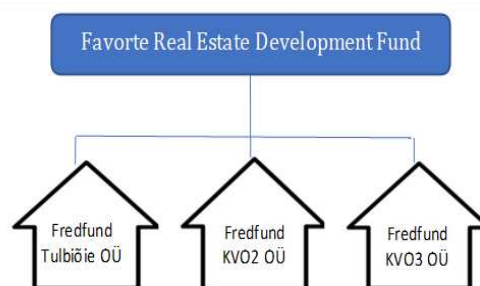


Riho Unt
Juhatus liige

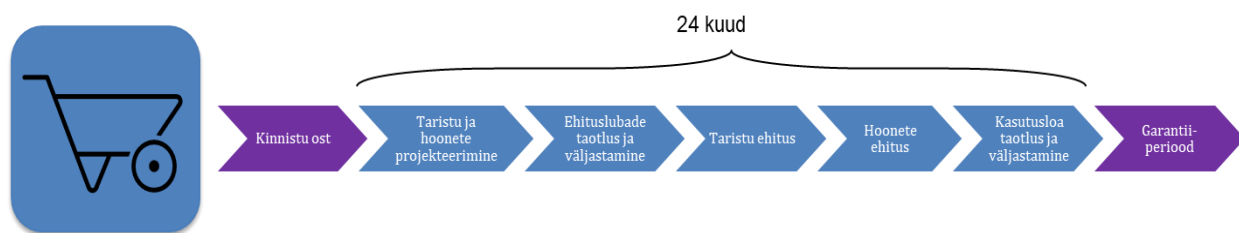
Fondi investeerimistrateegia üheks oluliseks kriteeriumiks on jätkusuutlikkus. Fond ei juhindu mitte ainult rohelisest mõtteviisist, vaid ka Euroopa Liidu seatud pikaajalistest kliimanetraalsuse eesmärkidest. Ehitussektor tarbib ligi 40% kogu energiavajadusest Euroopa Liidus ja ühtlasi põhjustab suure 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 tütarettevõtete. Seisuga 30.06.2022 oli Fondil kolm 100%-lise osalusega tütarettevõtet, mis omavad kokku 144 371 m² arendusmaad.

Fondi tütarettevõtetel puudus esimesel majandusaastal müügitulu kuna nende kinnisvarasobjektid on alles arendustsükli alguses. Projektide arendustsükli pikkus sõltub hoonestatava krundi suurusest ja tüübist, keskmiselt on arendusperioodi pikkuseks 24-36 kuud ning müügitulu tekib alles selle tsükli lõpus.



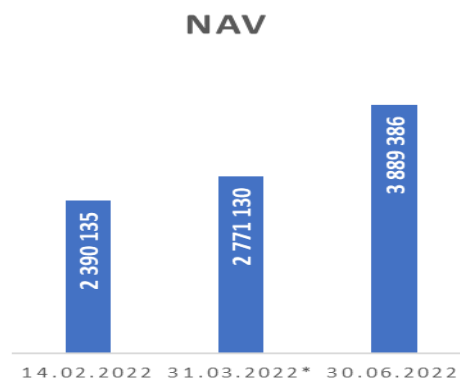
Arendusprojekti valmimistsükkel



Fondi sisuline majandustegevus algas veebruaris 2022.a, mil viidi lõpule esimene sulgemisvoor. Seetõttu on arendustegevuse periood on olnud vaid 4,5 kuud ning esimesse majandusaasta perioodi jäävad ka Fondi asutamise ja käivitamisega seotud kulud.

Fond lõpetas oma esimese majandusaasta teenides 144.5 tuhat eurot puhaskasumit, mille peamiseks sisendiks oli tütarettevõtete õiglase väärtuse suurenemine, mis tugines välise eksperdi poolt läbi viidud kinnisvara hindamisel saadud kinnisvara kõrgemal turuväärtusel ning tütarettevõtete arendusprojektide finantseerimiseks antud laenudelt arvestatud intressituludest.

Fondi varade puhasväärtus on alates esimesest sulgemisest suurenenud 1 499 tuh. euro võrra ulatudes aruandeperioodi lõpu seisuga 3 889 tuh. euroni. Varade puhasväärtusest moodustas 96% sissekutsutud kapital ning Fondi tulem oli 4%. Sissekutsutud kapital on läbi tütarettevõtete investeeritud kinnisvara arendusprojektidesse, mille turuväärtus 30.06.2022 seisuga oli 3 660 tuh. eurot.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Koondkasumiaruanne

€	Lisa	29.06.2021-30.06.2022
TULUD		
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtetelt	11	93 611
Intressitulu	10	113 233
Tulud kokku		206 844
KULUD		
Tegevuskulud kokku, sh:		-62 383
Valitsemistasud		-23 137
Asutamiskulud		-18 272
Administreerimise kulud		-4 310
Turundusteenused		-7 915
Konsultatsioon		-8 700
Muud tegevuskulud		-48
Ärikasum		144 461
Kasum enne tulumaksustamist		144 461
OSAKUOMANIKELE KUULUVA PUHASVÄÄRTUSE KASV		144 461

Lisad lehekülgedel 10-20 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Finantsseisundi aruanne

€	Lisa	30.06.2022	29.06.2021
VARAD			
Raha	4	101 131	0
Nõuded ja ettemaksed		275	0
Kokku käibevara		101 406	0
Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad ja osad	5, 6	101 911	0
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed		3 687 948	0
Pikaajalised laenud tütaretevõtetele	7	3 575 000	0
Muud pikaajalised nõuded	8	112 948	0
Kokku põhivara		3 789 858	0
VARAD KOKKU		3 891 264	0
 KOHUSTISED JA OSAKUOMANIKELE KUULUV VARA			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	9	1 878	0
Kokku lühiajalised kohustised		1 878	0
Kokku kohustised, v.a. Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus		1 878	0
Usaldus-ja täisosanikele kuuluv fondi vara		3 889 386	
Osakuomanikele kuuluva vara puhasväärtus kokku		3 889 386	0
KOHUSTISED JA OSAKUOMANIKELE KUULUVA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU		3 891 264	0

Lisad lehekülgedel 10-20 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Fondi puhasväärtuse muutumise aruanne

€	Lisa	30.06.2022
Fondi vara puhasväärtus aruandeperioodi alguses		0
Osanike sissemakstud kapital		3 744 925
Fondi tulem		144 461
Fondi vara puhasväärtus aruandeperioodi lõpus		3 889 386

Lisad lehekülgedel 10-20 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

(kaudmeetodil)

€	29.06.2021-30.06.2022
Rahavood äritegevusest	
Ärikasum	144 461
Korrigeerimised:	0
Tütarettevõtete õiglase väärtuse muutus	-94 411
Kahjum sidusettevõtete müügist	800
Intressitulu	-113 233
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	-7 500
Tasutud sidusettevõtete soetamisel	-1 000
Laekunud sidusettevõtete müügist	200
Antud laenud	-3 680 000
Antud laenude tagasimaksed	105 000
Saadud intressid	11
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 878
Rahavood äritegevusest kokku	-3 643 794
Rahavood finantseerimistegevusest	
Kapitali sissemaksed	4 550 743
Kapitali tagastused	-805 818
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	3 744 925
Rahavood kokku	101 131
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	101 131
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	101 131

Lisad lehekülgedel 10-20 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Favorte Real Estate Development Usaldusfond 29.juunil 2021. a 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 29. juulil 2021 ja lõppes 30. juunil 2022. 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 õiglasel 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 õiglasel väärtuses läbi muutusega kasumiaruandes vastavalt IFRS 9-le.

b) Tütarettevõtete õiglase väärtuse määramine

Fondi investeringuid tütarettevõtetesse hinnatakse igal bilansipäeval õiglasel väärtuses.

Õiglasest 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 30.06.2022 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Tütarettevõtete varadeks ühelt poolt on raha ja raha ekvivalendid ning nõuded ostjate vastu, peamiseks kohustisteks võlad tarnijatele, laenukohustused ning muud väiksemad kohustused, mis on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ning suures ulatuses väljendavad tütarettevõtte bilansis õiglast väärtust ning kuuluvad Tase 2 gruppi. Tütarettevõtete oluliseimateks varadeks on kinnisvarainvesteeringud või varudena kajastatud kinnisvara, mis kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Tütarettevõtetele kuuluvaid kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse igal bilansipäeval nende õiglasest väärtuses. Fondi tütarettevõtetele kuuluvaid kinnisvaraobjekte hindab kord aastas majandusaasta lõppedes sõltumatu hindaja. Sõltuvalt arendusobjekti staadiumist hinnatakse kinnisvarainvesteeringuid kas võrdlus-, residuaal- või diskonteeritud rahavoogude meetodil. 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 investimistrateegia üheks oluliseks kriteeriumiks on keskkonnateadlikkus. Kavandatavad hooned projekteeritakse arvestades looduslikke 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

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid, tõlgendused ja muudatused 30. juunil 2022 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldu ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud. Fond kavatseb neid rakendada peale nende jõustumist.

Pealkiri	Rakendumise kuupäev	Muudatuse sisu ja mõju Fondi aruandlusele
IFRS 17 - Kindlustuslepingud	01.01.2023	Mõju puudub, kuna Fondil ei ole hetkel sõlmitud ühtki kindlustuslepingut.

IAS 1 muudatused - kohustuste liigitamine lühivõi pikaajaliseks	01.01.2023*; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt *Edasi lükatud, ei rakendata mitte varem kui 01.01.2024	Piiratud ulatusega muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühiajalisteks või pikaajalisteks sõltuvalt aruandeperioodi lõpus kehtivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel 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. Fond analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.
IAS 8 muudatused – Arvestushinnangute mõiste	01.01.2023	Muudatus selgitab, kuidas ettevõtted peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest. Muudatus selgitab, et arvestushinnangu muutmine, mis tuleneb uuest teabest või uuest arengust, ei ole vea parandamine. Oluline mõju Fondi aruandlusele puudub.
IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused – arvestuspõhimõtete avalikustamine	01.01.2023	Muudatus sätestab olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitab samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Lisaks selgitab 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. Oluline mõju Fondi aruandlusele puudub.
IAS 12 muudatused - varade ja kohustustega seotud edasi-lükkunud tulumaks, mis tuleneb ühest tehingust	01.01.2023	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 vastavalt tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtetelt edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad. Mõju Fondile puudub, kuna Fond on tulumaksuseaduse mõistes maksuläbipaistev.
--	--	--

2.4. Finantsvarad ja -kohustused

2.4.1. Klassifikatsioon

Fond klassifitseerib finantsvarad ja finantskohustused järgnevasse 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).

2.4.2. Intressikandvad finantsvarad ja -kohustused

Intressikandvad finantsvarad ja -kohustused kajastatakse arvelevõtmisejärgselt korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit. Sisemise intressimäära meetod on meetod võlainstrumendi 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 tähtjalisi 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. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksmisel rakendada maksumäära 14/86. 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 ühissetevõtetesse 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 kohustuste 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 esimesel majandusaastal vaid Eestis. Juhtkond jälgib segmentide lõikes investeeringute mahtu.

Investeering	Ärisegment	Kinnistu(te) suurus
Osalus Fredfund Tulbiõie OÜ	50% ärimaa; 50% elumumaa	44 608m ²
Osalus KVO2 OÜ	50% ärimaa; 50% tootmismaa	99 763m ²

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. Bilansipäevajärgsete sündmuste osas leiab lisainformatsiooni aastaaruande lisast 13.

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.

Äririk

Suurimad äritegevuse riskid seonduvad tegevuse alustamisega ning sisenemisega kinnisvaraturule, omandatud investeeringute arendamise ja haldamisega ning uute objektide leidmisega. Fondi äritegevust mõjutab oluliselt kaasatud kapitali hulk, mis sõltub investeerimiskliimast. 24.02.2022. aastal alanud Venemaa ja Ukraina sõjaline konflikt on kaasa toonud investeerimiskliima jähnenemise, sest kardetakse, et siinne piirkond võib olla Venemaa rünnaku järgmine sihtmärk. Lisaks tekitab ärevust kiire hindade tõus, mis on viinud Balti riikide inflatsiooninäitajad euroala kõrgeimale asemele. Sellest tulenevalt on välisinvestorite varasem positiivne suhtumine Balti riikidesse asendunud äraootava seisukohaga. 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 investeerimisprojekti rohkem kui 60% Fondi Varade väärtusest (v.a. Fondi esimesel tegevusaastal ja pärast Investeerimisperioodi lõppu). Küll aga on Fondi äritegevus avatud riskidele, mis tulenevad kasvavatest energia- ja ehitushindadest, 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 kaudsed, 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. 2021. aasta lõpu seisuga on Tallinnas ja selle lähiümbruses arendamisel ligikaudu 168 000m² (52 projekti) lao- ja tootmiskinnisvara. Nõudlusest tulenevalt on üüritasemed püsinud muutumatuna või kerges tõusust ning vakantsus ligikaudu 3%, mis on märkimisväärselt madalam kui büroo- või kaubanduspindade segmendis. Kõrgemad ehitushinnad kergitavad uute arenduste üürihindu. 2021.aasta lõpus oli Tallinna piirkonnas arenduses 64 *stock-office* tüüpi kinnisvaraprojekti ligikaudu 193 000m² pinnaga, *stock-office* ärihoonete arendamine jätkub hoogsalt ka sel aastal, arendusfaasis on vähemalt 67 100 m² äripinda (14 projekti), mis moodustab ligi poole hetkel uutest loodavatest pindadest tööstuskinnisvara segmendis. 2022.a lõpuks prognoositakse *stock-office* tüüpi hoonete turumahuks ca 283 000m². Vaatamata suurele pakkumismahule püsib ka nõudlus jätkuvalt kõrgel. Segmendi tootlus on seni jäänud muutumatuks (ca 6.7% aastas) pakkudes siiski kõrgemat tulu kui kaubandus- või büroopindadel, kuid kõrgemad intressimäärad avaldavad tõenäoliselt sellele mõningast survet, mis pärsib investeerimisaktiivsust 2022. aasta teisel poolaastal.

Vene-Ukraina sõja mõju lisab majanduskeskkonda järgnevateks perioodideks ebakindlust. Tarnepiirangud, ehitusmaterjalide hinnatõus ning kahekohaline inflatsioonimäär avaldavad negatiivset mõju uute arendusprojektide õigeaegsele valmimisele ja maksumusele. Ehitushindade volatiilsus võib muuta uute projektide eelarvestamise ja projektide planeeritud kuludega valmimise keeruliseks. Seetõttu jälgitakse hoolikalt majanduse arengut tervikuna ning valitakse projekte, mille oodatav tulumäär on kõrgem, et maandada ehitushinna tõusust tulenevat riski.

COVID-19 pandeemia, mis vallandus 2020. aastal ja tõi kaasa riiklike piirangute kehtestamise, on 2022. aastal küll taandunud, kuid jätkuva leviku tõttu tuleb selle riskiga lähitulevikus siiski arvestada. Inimeste haigestumine, mis on selle pandeemia üks peamisi riske, on toonud kaasa globaalse tootmisvõimsuse piiratuse ja häired tarneahelas, mis omakorda võib avaldada pikaajalist negatiivset mõju turgudele, kus Fond tegutseb.

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 tütarettevõtetesse, 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 kasutas esimesel majandusaasta perioodil äritegevuse finantseerimiseks vaid omakapitali, kuid edaspidi planeeritakse kaasata laenukapitali, et tagada optimaalne kapitalistruktuur ning vajalikud ressursid äritegevuse laiendamiseks. Seetõttu on Fond ja/või tema tütarettevõtted tulevikus avatud intressimäärade tõusust tingitud riskidele. Euroopa Keskpank tõstis käesoleva aasta juulis euro baasintressimäärasid 0.5 protsendipunkti võrra lõpetades kaheksa aastat kestnud negatiivsete intressimäärade perioodi. Baasintressimäärade tõus kajastub panga-, turu- ja hüpoteeklaenudes muutes finantseerimise kallimaks.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on võimalus, et Fond kannab olulist kahju, sest ei suuda vara õigeaegselt õiglase hinnaga realiseerida või laenukohustisi refinantseerida. Kuna kinnisvarainvesteeringute realiseerimine on mõjutatud majanduse konjunktuurist ja tsüklilisusest, nõudluse ja potentsiaalsete ostjate olemasolust, siis vara võõrandamine on sageli keerukas või aeganõudev. Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et tulemusliku rahavoo juhtimise, likviidsuspuhvri hoidmise ning pikaajalise ja mitmekesise finantseerimise korraldamise abil tagada kinnisvarainvesteeringutele piisav likviidsus.

Krediidirisk

Krediidirisk on risk, et vastaspool ei täida finantsinstrumendi või kliendilepingu alusel võetud kohustusi Fondi ees ja see toob kaasa rahalise kahju. Fond oli esimesel majandusperioodil avatud krediidiriskile minimaalselt, sest projektid on alles arendustükli alguses ning seetõttu tütarettevõtetel 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 kredidivõimeliste vastaspooltega. Fond hoiustab oma vabu vahendeid investeerimisreitinguga Eesti mainekas pangas.

Lisa 4. Raha ja pangakontod

Fondi arvelduskonto on eurodes.

€	30.06.2022
Arvelduskonto saldo	101 131

Lisa 5. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

Fond teostas algselt oma kinnisvarainvesteeringuid ja arendustegevust läbi 100%-lise tütarettevõtte Fredfund Invest OÜ, mis omakorda asutas iga investeerimisobjekti paremaks haldamiseks eraldi tütarettevõtteid (SPV). Grupistruktuuri optimeerimiseks müüs Fredfund Invest OÜ 24.05.2022 oma osalused tütarettevõtetes bilansilise maksumusega Fondile, mille tulemusel omab Fond nüüd otse kõiki oma SPV-sid. Fredfund Invest OÜ nimi muudeti Fredfund KVO3 OÜ-ks ning ettevõttesse on plaan soetada järgmine arendusobjekt.

	Osalus ja hääleõigus	Asukohariik	Ärsegment
Fredfund Tulbiõie OÜ	100%	Eesti	50% elukondlik, 50% ärikondlik
Fredfund KVO2 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 tütarettevõtteid ei ole börsil noteeritud, siis lähtutakse tütarettevõtete õiglase väärtuse kujunemisel netovara õiglase väärtuse meetodist. Seisuga 30.06.2022 ei omanud tütarettevõtteid börsil noteeritud varasid. Tütarettevõtete peamiseks varadeks aruandeperioodi lõpu seisuga olid kinnisvarainvesteeringud, mille õiglase väärtuse leidmiseks telliti hindamisakt vastavat kutsetunnistust omavalt väliselt sõltumatult kinnisvarahindajalt (Newsec). Kuna arendusobjektid on alles algusjärgus, kasutas kinnisvarahindaja turuhinna määramisel võrdlusmeetodit.

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

(€)	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Muutus
Fredfund Tulbiõie OÜ	2 500	7 596	+ 5 096
Fredfund KVO2 OÜ	2 500	93 744	+ 91 244
Fredfund KVO3 OÜ	2 500	571	-1 929
KOKKU	7 500	101 911	+ 94 411

Lisa 7. Antud laenud

Fond finantseerib tütarettevõtete poolt soetatavaid kinnisvarainvesteeringuid ning nende arendustegevust omanike laenudega. 30.06.2022.a seisuga on tütarettevõtetele antud laene alljärgnevalt:

Laenusaaja	Laenusaldo ((€)	Tähtaeg	Intress	Lisa
Fredfund Tulbiõie OÜ	2 380 000	31.12.2026	12%	
Fredfund KVO2 OÜ	1 195 000	31.12.2026	12%	
KOKKU	3 575 000			12

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 võttev ettevõtte peaks maksma laenu võtmisel.

Seisuga 30.06.2022 jagunes intressinõude nüüdisväärtus alljärgnevalt:

Laenusaaja	Intressinõude summa (€)	Tähtaeg	Lisa
Fredfund Tulbiõie OÜ	90 975	31.12.2026	
Fredfund KVO2 OÜ	21 973	31.12.2026	
KOKKU	112 948		12

Lisa 9. Võlad ja ettemaksed

€	30.06.2022
Võlad hankijatele	1 878

Lisa 10. Intressitulu

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

€	2021/2022
Arvestatud intressitulu	188 372
Intressinõude nüüdis- ja nominaalväärtuse vahe	-75 139
Intressitulu	113 233

Lisa 11. Kasum/kahjum tütar- ja sidusettevõtetelt

€	2021/2022
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	94 411
Kahjum sidusettevõtte osade müügist	-800
Kokku kasum/kahjum tütar- ja sidusettevõtetelt	93 611

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 23 137 eurot. Vastavalt sõlmitud Ühingulepingule kompenseeris Fond Fondivalitseja asutamiskulude katteks 18 272 eurot.

Fond on ostnud aruandeperioodil Fondivalitseja juhatuse liikmele kuuluvalt ettevõttelt Fondi administreerimisega seotud teenuseid kogusummas 3 001 eurot. Lisaks tasutakse Fondivalitseja juhatuse liikme lähisugulasele kuuluvale äriühingule igakuiselt raamatupidamistarkvara kasutamise eest. Aruandeperioodil on vastava teenuse eest tasutud kokku 404 eurot.

Arendusprojektide projektijuhtimise teenuse ostmiseks on läbi viidud hanked, mille põhjal valiti mõlema projekti projektijuhtimise teenuse osutajaks täisosaniku juhatuse liikmele kuuluv äriühing. Projektijuhtimise teenuse ostmise toimub turutingimustel, teenuse ostmise on heaks kiitnud Fondi Nõuandekomitee.

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

Kaupade ja teenuste ost seotud osapooltelt (€):

Seotud osapool	2021/2022
Fondivalitseja	41 409
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	3 001
Juhtkonna liikme lähisugulasele kuuluv äriühing	404

Fond andis tütarettevõtetele aruandeperioodil laenu kokku 3 680 000 eurot. Ülevaade laenusaldodest ja intressidest 30.06.2022 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.

Lisa 13. Bilansipäevajärgsed sündmused

- > Fondi tütarettevõtte sõlmis augustis kaheaastase pangalaenulepingu, mida Fond garanteerib kogu laenuperioodi jooksul summas 595 000 eurot.
- > Fondi tütarettevõtte Fredfund KVO2 OÜ tagastas 31.augustil 2022 ennetähtaegselt omaniku laenu summas 549 100 eurot ja kogunenud intressi summas 60 888 eurot. Saadud vahenditest tagastas Fond osanikele sissemakstud kapitali summas 600 000 eurot. Tagastatud summat on võimalik uuesti sisse kutsuda, kui Fondil on tekkinud uued investeerimisvõimalused.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.09.2022

Favorte Real Estate Development Usaldusfond (registrikood: 16260157) 29.06.2021 - 30.06.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIHO UNT	Juhatuse liige	30.09.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Favorte Real Estate Development Usaldusfond osanikele

Oleme üle vaadanud Favorte Real Estate Development Usaldusfond raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 30.06.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud koondkasumiaruannet, fondi puhasväärtuse muutumise aruannet, rahavoogude aruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

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 töövõttude 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid 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 olulistes osades õiglaselt Favorte Real Estate Development Usaldusfond finantsseisundit seisuga 30.06.2022 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

03.10.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Favorte Real Estate Development Usaldusfond (registrikood: 16260157) 29.06.2021 - 30.06.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	03.10.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6318900
Mobiiltelefon	+372 5116924
E-posti aadress	raricapitalmanagement@gmail.com